

Jaarverslag welstandscommissie 2015



oktober 2016





Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Beleidsontwikkeling	6
De omvang en wijze van advisering	7
Werken met de welstandsnota	9
Overleg wethouders en welstandscommissie	11



Voorwoord

Het welstandsbeleid van de gemeente Helmond is gericht op 'ruimtelijke kwaliteit'. Het gaat daarbij niet alleen 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. Ruimtelijke kwaliteit is echter niet statisch, veranderingen in de maatschappij kunnen grote invloed hebben op het uiterlijk van gebouwen en hun uitstraling op de omgeving. De steeds toenemende aandacht voor duurzaamheid in de bouw bijvoorbeeld stelt momenteel nieuwe eisen aan de vormgeving. Het Gemeentebestuur van Helmond onderkent het belang van ruimtelijke kwaliteit, en wil hierbij op een efficiënte manier de regie blijven voeren. Veranderingen die invloed kunnen hebben op onze gebouwde leefomgeving worden daarom attent gevolgd, en waar nodig wordt hier tijdig beleid op ontwikkeld. Het streven is er daarbij steeds op gericht om ruimte te laten waar dat kan en alleen te sturen waar dat nodig is. Dat biedt burgers en bedrijven zoveel mogelijk vrijheid, en zorgt voor zo min mogelijk regedruk.

Een duurzame ontwikkeling die grote invloed heeft op het uiterlijk van gebouwen is de plaatsing van zonnepanelen. Het benutten van zonne-energie past in het streven naar duurzaamheid, maar als door aantasting van het uiterlijk de waarde of verkoopbaarheid van het pand achteruit gaat is dat echter weer niet duurzaam. De klimaatdoelstellingen (Helmond klimaatneutraal in 2035) maken het plaatsen van zonnepanelen noodzakelijk. Zowel voor het aanzien van de stad, als voor de waarde van het pand zelf, is het belangrijk deze voorzieningen goed vorm te geven en te integreren. Dat is niet alleen belangrijk voor het uiterlijk en de waarde van het pand, maar ook van invloed op de maatschappelijke acceptatie van deze voorzieningen. Goede voorlichting kan daarbij helpen. Een mooi voorbeeld is de rijk geïllustreerde (digitale) brochure 'Mooizon' die de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit heeft uitgebracht. Hierin worden algemene adviezen gegeven om een goede inpassing van zonnepanelen te bereiken. Bij nieuwe woningen, of bij vervanging van het gehele dak, kunnen zonnepanelen

worden geïntegreerd in het ontwerp en op die manier de ruimtelijke kwaliteit een impuls geven. In andere gevallen is vaak maatwerk nodig, waarbij de welstandscommissie altijd bereid is om initiatiefnemers persoonlijk te adviseren. Ook als er geen vergunning nodig is bestaat deze mogelijkheid. In het periodieke overleg van de commissie met de wethouders is ook aandacht besteed aan de gevolgen van het plaatsen van zonnepanelen in gebieden met een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan, zoals Brandevoort. In goed overleg is bekeken hoe hiermee het beste kan worden omgegaan.

Een duurzame ontwikkeling die een nog grotere invloed zal hebben op het uiterlijk van gebouwen en hun uitstraling op de omgeving, is het energieneutraal willen maken van bestaande woningen. De vijf grote Brabantse gemeenten en de provincie Noord-Brabant hebben de handen ineen geslagen om in 2050 een woningvoorraad te bereiken, die energieneutraal is. Daarvoor moeten in Brabant 800.000 woningen worden aangepakt. Deze operatie heeft alleen kans van slagen met een innovatieve en grootschalige aanpak. Daartoe is de organisatie Stroomversnelling Brabant opgericht. Noodzakelijke maatregelen als het aanbrennen van isolatie, zonnepanelen en installaties aan de buitenzijde van de woningen, zullen echter een grote impact hebben op het uiterlijk van de woningen en op straatbeeld. Hoe kan dit verantwoord vorm worden geven? Hoe kunnen we ook hier architectuur inzetten voor een goede kwaliteit van de omgeving? Vanwege het tempo, de schaal en het grote aantal betrokkenen is het nodig vroegtijdig na te denken hoe tot een goede inpassing gekomen kan worden. Dat de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit hier landelijk al een begin mee heeft gemaakt stemt hoopvol. Ook de welstandscommissie wil hier graag in een vroegtijdig stadium al een bijdrage aan leveren.

Namens de Welstandscommissie Helmond,
ir. Bert Oomen
Voorzitter

Inleiding

Het afgelopen jaar is de welstandsnota van Helmond ongewijzigd gebleven. De laatste actualisatie dateert van januari 2014.

Het voorzichtige economisch herstel dat zich in 2014 aftekende, zette geleidelijk door in 2015. Niettemin leek de bouwactiviteit hierbij achter te blijven, hetgeen ook in de advisering tot uitdrukking kwam.

Toch werden verschillende grotere bouwopgaven aan de welstandscommissie voorgelegd. Zoals woningbouwprojecten in het centrum zoals Weverspoort, in Stiphout rond de Dorpstraat, maar ook in Brandevoort zoals in Stepekolk en Liverdonk. In de Groene Loper werd een appartementenblok ontwikkeld. Daarnaast werden nieuwbouwplannen voor bedrijven besproken, waar onder ook een kantooruitbreiding in Groot Schooten. En last but not least kreeg de uitbreiding van het Speelhuis vorm in een bijzonder ontwerp.

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 de Vries, aan de orde zijn gesteld.

Woningbouw Weverspoort



Beleidsontwikkeling

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 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.

Mede in het licht van de veranderingen door de Wabo heeft het college besloten het welstandsbeleid in 2012 te evalueren. Dit heeft geresulteerd in de notitie Evaluatie Welstandsnota Helmond die in oktober 2012 aan de raadscommissie RF is voorgelegd.

De voorgestelde beleidswijzigingen uit deze notitie zijn uitgewerkt in een concept welstandsnota die in december 2013 is voorgelegd aan de raadscommissie RF. Op 7 januari 2014 is de concept welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld en in werking getreden. In het kader van de deregulering is het reclamebeleid tegen het licht gehouden met als doel veel voorkomende reclame waar mogelijk vergunning- of toetsingsvrij te maken. Een aanpassing van de welstandsnota en APV wordt voorbereid.

De komst van de Omgevingswet in 2019 zal zeker ook gevolgen hebben voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid waar de welstandszorg deel van uitmaakt. Op welke wijze zal de komende jaren duidelijk (moeten) worden.



De omvang en wijze van advisering

Evenals voorgaande jaren is de welstandscommissie in 2015 tweewekelijks bijeen geweest om bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. In 25 zittingen zijn 251 ingediende en geregistreerde plannen behandeld (exclusief Brandevoort). Hierover heeft de commissie 289 maal een formeel advies uitgebracht. Gemiddeld is dat ongeveer 1,15 advies per ingediend plan. Voorafgaand aan de formele indiening werd een bouwinitiatief soms ook informeel aan de welstandscommissie voorgelegd. Zo werden in 2015 door de commissie 39 informele adviezen uitgebracht. Deze vroegtijdige consultaties hebben bijgedragen aan het geringe aantal adviezen per plan. Veel plannen voldoen bij de eerste formele toetsing.

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. Binnen enkele dagen na een vergadering werden de

Verbouwplan Schutterslaan



Vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. De agenda werd vooraf gepubliceerd op de gemeentelijke website en lag ter inzage in de stadswinkel. In 2015 meldden zich voor 20 agendapunten betrokkenen zoals opdrachtgevers en architecten om een toelichting te geven, vragen te stellen of om met de commissie van gedachten te wisselen.

aanvragers per brief op de hoogte gebracht van het advies. Daarbij werd de geadresseerde gewezen op de mogelijkheid vragen te stellen over het advies. Zo nodig kon het advies worden toegelicht en konden eventuele oplossingsrichtingen worden doorgesproken. In 2015 hebben weinig aanvragers van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Mogelijk dat de schriftelijke advisering voldoende duidelijkheid bood.

Vaak worden in een vroegtijdig stadium inlichtingen gevraagd over de haalbaarheid van een bouwinitiatief, ook wanneer het om welstandsaspecten gaat. Mogelijk dat hierdoor in een later stadium minder vragen overblijven.

Welstandsadviezen over bouwinitiatieven in Brandevoort werden in 2015, overeenkomstig voorgaande jaren, voorbereid en opgesteld door de supervisor Brandevoort. In 2015 zijn in totaal 48 ingediende en geregistreerde plannen behandeld. Daarover zijn 66 adviezen uitgebracht. Daarnaast bestond de mogelijkheid de supervisor Brandevoort rechtstreeks te benaderen met vragen; hiervan werd 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. Waar een minimum welstandsniveau van toepassing is kunnen bouwplannen ook ambtelijk worden beoordeeld. In 2015 zijn op deze wijze 61 bouwplannen akkoord bevonden en afgehandeld.

Het totaal aantal welstandsadviezen voor 2015 komt daarmee op 455. Dat is minder dan in 2014; toen werden 559 adviezen uitgebracht.

Villa Spaendonck



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.

Deze criteria zijn afgeleid van de verschillende bebouwingstypen in de stad. Deze gebiedsafhankelijke criteria kunnen betrekking hebben op 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

Woningbouw Liverdonk



Na de invoering van de Wabo op 1 oktober 2010 is het onderscheid tussen lichte en reguliere bouwvergunningen opgeheven. Er resteert slechts één vergunningtype: 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.

bedrijventerrein. Er is ook een verschil in welstandsniveau. Voor een historisch bebouwingslint is een specifiek welstandsniveau van toepassing, voor bedrijventerreinen meestal een minimum niveau. 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.

Met de vaststelling van de vernieuwde Welstandsnota in januari 2014 is voor veel voorkomende bouwwerken opnieuw de mogelijkheid geopend na een ambtelijke beoordeling aan de hand van de sneltoetscriteria tot vergunningverlening over te gaan. Ook voor bouwplannen in bebouwingstypen met een minimum welstandsniveau behoort een snelle ambtelijke toetsing tot de mogelijkheden. Het minimum welstandsniveau heeft betrekking op ongeveer 70% van het grondgebied van de gemeente.

Beeldkwaliteitplannen

Nadat de laatste actualisatie van de hele welstandsnota in januari 2014 door de gemeenteraad is bekrachtigd, zijn enkele nieuwe beeldkwaliteitplannen toegevoegd. Op 4 februari 2014 is door de gemeenteraad het Beeldkwaliteitplan Stiphout-Zuid vastgesteld. Het plan betreft verschillende woningbouwlocaties bij Stiphout. Er zijn in 2015 echter nog geen woningontwerpen aan de commissie voorgelegd. Op 22 september 2014 is het Beeldkwaliteitplan de Hoefkens door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie aan de oostzijde van de dr. Dreeslaan is onder meer bestemd voor de realisatie van woningen gecombineerd met bedrijfsruimten.

In 2015 zijn twee bouwplannen ter bespreking voorgelegd. De betreffende toetsingscriteria zijn duidelijk en goed hanteerbaar. In juni 2015 is het Uitwerkingsplan “Brandevoort II – Liverdonk Oost I” vastgesteld. Onderdeel hiervan is een beeldkwaliteitplan waarin de contouren worden geschetst van een nieuwe buurt met een landelijk en dorps woonmilieu in de stijl van Brandevoort. Zowel bij de projectmatige bouw als voor de particuliere opdrachtgevers biedt het een duidelijk referentiekader.

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.

De leden die in 2015 samen de commissie vormden waren:

- De heer ir. Bert Oomen (voorzitter)
- Mevrouw ir. Jacqueline Slagter
- De heer Ron Kuin
- De heer Rob Lanfermeijer

Overleg wethouders en welstandscommissie

In 2015 is drie maal overleg gevoerd tussen de welstandscommissie en de verantwoordelijke wethouders Stienen en de Vries. Het overleg tussen de wethouders 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 herijking van het reclamebeleid en over de beeldkwaliteit in Brandevoort in relatie tot de plaatsing van zonnepanelen en de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten.

Zonnepanelen kunnen door hun vormgeving, plaatsing en afmetingen een groot contrast vormen met de traditionele architectuur van Brandevoort. Door de toegenomen betekenis van een duurzame energievoorziening, groeit het belang om tot een goede inpassing van zonnepanelen te komen.

Het plaatsen van zonnepanelen is in veel gevallen vergunningvrij. Dat is in de landelijke wetgeving zo bepaald. Dat geldt ook voor wijken met een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan zoals Brandevoort en Dierdonk. Het welstandsbeleid t.a.v. zonnepanelen is in deze stadsdelen gericht op een goede inpassing, niet op het tegengaan van zonnepanelen. Ook als zonnepanelen niet aan een beeldkwaliteitsplan voldoen blijft vergunningvrije plaatsing mogelijk. Pas als een vergunningvrij bouwwerk tot een exces heeft geleid, tot een resultaat dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, bestaat de

mogelijkheid handhavend op te treden. De plaatsing van zonnepanelen heeft echter niet tot excessen geleid; handhaving is niet aan de orde.

In de (nabije) toekomst zal de betekenis van zonnepanelen alleen maar toenemen. Bijvoorbeeld bij nieuwbouwwoningen waar aan de huidige EPC van 0,4 voldaan moet worden. Als zonnepanelen onmisbaar zijn, ook aan de voorzijde van de woning, dan moet daar in het ontwerp op ingespeeld (kunnen) worden. Zo is er bij het CPO-project in Stepekolk in overleg met welstand voor gekozen bij enkele woningen donkergrijze dakpannen toe te passen in plaats van oranje omdat zo een betere inpassing wordt bereikt. Een ander voorbeeld is het proefproject van de 24 energie neutrale woningen op de locatie van de oude loods. Ook hier is het uitgangspunt om zo goed mogelijk is te spelen op de beeldkwaliteit die in Brand gewenst wordt. Binnen dat kader kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Na realisatie van de woningen zal het eindresultaat geëvalueerd worden. Vervolgens zal bezien worden of gewijzigde omstandigheden en inzichten een formele basis in het beeldkwaliteitplan vragen en tot een aanpassing van de welstandsnota (moeten) leiden.

Wethouders en commissie onderkennen de noodzaak het niveau van de beeldkwaliteit van nieuwbouw in Brandevoort op peil te houden.

Morgenwonen Brandevoort



