



**JAARVERSLAG 2012
WELSTANDSCOMMISSIE**

Hellendoorn



H E T O V E R S T I C H T



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Welstandsbeleid	5
Aan de commissie voorgelegde ontwikkelingen	7
Werkwijze welstandscommissie	10

Het jaar 2012 is geen uitgesproken bouwjaar geweest. De bouwinitiatieven liepen ver achter bij voorgaande jaren door de ingetreden recessie. De welstandscommissie heeft dit in haar werk uiteraard ook gemerkt. Het aantal ingediende plannen is veel lager geweest dan voorgaande jaren en ingediende plannen hebben niet alle tot bouwproductie geleid daar de markt daar toe aanleiding gaf.

Juist in deze tijd met weinig bouwactiviteiten is het zaak om van de plannen die voorgelegd worden, realisatie mogelijk te maken en tegelijkertijd te zorgen dat de kwaliteit zodoende is dat deze ook over langere tijd ervaren wordt. Dat is voor de welstandscommissie een grote uitdaging. Het is daarom ook zaak dat bouwplannen in een vroeg stadium van ontwerp aan de welstand voorgelegd worden, zodat een adequate begeleiding mogelijk is en het ontwerpproces zo soepel mogelijk verloopt met de gewenste kwalitatieve resultaten.

Er zijn slechts vier zittingen van de voltallige welstandscommissie geweest. De andere, meest kleinere plannen, zijn door de secretaris in mandaat begeleid en afgedaan.

In dit jaarverslag worden enkele specifieke plannen verder beschreven om u een indruk te geven van de werkwijze van de welstandscommissie.

ir. V.W. Piscaer
Voorzitter van de commissie

Specifieke criteria

Het komt regelmatig voor dat opdrachtgevers een bijzonder ontwerp willen realiseren. Meestal zijn dat woningen in het buitengebied. Dan wordt er een beroep op de commissie gedaan het bouwplan niet alleen aan de gebiedsgerichte criteria te toetsen, maar ook aan de specifieke criteria.

Het komt voor dat een bouwplan niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota, maar volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit is dat ze hier toch een positief advies over wil afgeven. In deze situaties kan de commissie kiezen te toetsen aan een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Daartoe zijn welstandscriteria geformuleerd in de welstandsnota. Met deze specifieke criteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. De commissie adviseert in zulke gevallen gemotiveerd aan Burgemeester en Wethouders en adviseert in deze gevallen gebruik te maken van de hardheidsclausule.

Plannen die zowel op basis van de gebiedsgerichte, als de 'specifieke criteria' negatief beoordeeld werden, resulteerden veelal in een ontwerp en adviesproces om toch aan de 'specifieke criteria' te kunnen voldoen. Ondanks het klantgerichte karakter van deze behandelingen in de commissie, bleek de werkwijze in de praktijk anders uit te pakken dan beoogd. Uit ervaring is gebleken dat deze behandelingen weinig tot geen toegevoegde waarde hadden. Veelal werd alleen aan de opmerkingen van de commissie gewerkt, en niet meer aan het geheel. De beoogde hoogwaardige architectonische kwaliteit van deze bouwplannen werd daardoor niet voor 100% behaald. De verantwoordelijkheid voor hoogwaardige ontwerpen kwam bij de welstandscommissie te liggen en niet bij de ontwerpers/opdrachtgevers waar deze hoort.

De welstandscommissie is tot de conclusie gekomen dat schriftelijke welstandsadviezen alleen gebaseerd zouden moeten zijn op de gebiedsgerichte criteria. Tijdens een welstandsvergadering mag gezinspeeld worden of geadviseerd worden op het gebruik van de 'specifieke criteria', maar deze opmerkingen worden niet meer verwerkt in de schriftelijke welstandsadviezen. Een positief welstandsadvies op basis van de 'specifieke criteria' zou alleen mogelijk moeten zijn indien het plan hier ook werkelijk 100% aan voldoet. De commissie hoopt met deze nieuwe werkwijze dat alles in het werk wordt gesteld om te komen tot een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit/inpassing. Medio 2012 heeft de welstandscommissie deze werkwijze ingevoerd.

Vernieuwd welstandsbeleid

In de gemeente Hellendoorn is per 24 november 2012 het nieuwe welstandsbeleid van kracht. De nota was 5 november daarvoor door de gemeenteraad vastgesteld. Er is in de gemeente hieraan voorafgaande, veel gediscussieerd over het nut en de noodzaak van welstandsbeleid. Het resultaat is de nieuwe welstandsnota waarin de ervaringen met de oude nota uit de voorgaande jaren zijn verwerkt. Ook zijn de invloeden van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) in het nieuwe beleid opgenomen. De commissie heeft waardering voor dit nieuwe document. De nieuwe nota toont aan dat de gemeenteraad oog heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van haar gemeente. De nota is een overzichtelijk document geworden. Aanvragers kunnen voorafgaand aan het ontwerpproces gemakkelijk inzicht krijgen in het gevoerde welstandsbeleid van de gemeente. Ook is het nu makkelijker geworden om afwijkende bouwplannen in gebieden, waarvoor de gemeente stedenbouwkundige waardering heeft, van een positief advies te voorzien. Binnen de gemeente zijn er ook gebieden welstandsvrij geworden. Dit zijn gebieden die om hun functie of ligging

niet aansluiten op de gebiedseigen karakteristieken, maar zodanig herkenbaar zijn dat hun impact beperkt is. Het gaat hier om recreatie- en avonturenparken, bedrijventerrein niet aan doorgaande wegen gelegen, niet straatbeeldbepalende bebouwing in gebied 5 (Planmatige bebouwing), bebouwing op sportparken en een deel van Hellendoorn Noord niet aan de doorgaande wegen gelegen. Omdat de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen door de Rijksoverheid zijn vergroot is het belangrijk om een ondergrens te hebben. De nieuwe nota voorziet nu ook in een duidelijke excessenregeling.

Behoud identiteit

Soms denk je: "wat doet dat gebouw hier"? Dat zijn vaak gebouwen die qua maat, schaal of vormgeving niet passen in hun omgeving. Hier lijkt dat de continuïteit in het denken over de waarden van het gebied in de tijd verloren is gegaan. Gebouwen mogen imponeren door hun schoonheid, nooit door hun afwijkende verschijning alleen. Soms had men een nieuwe toekomst voor het gebied voor ogen, maar veelal werd deze toekomst (snel) achterhaald. De continuïteit van het denken en doen voor een gebied kan door de wil van een enkeling in het gedrang komen.

Landschap, gehuchten, dorpen en steden ze hebben allemaal een eigen identiteit. Niet alleen de grootte van een gebied bepaalt de identiteit, maar ook het karakter van de bebouwing in deze gebieden draagt hieraan bij.

Nieuwbouw in een bestaand gebied is per definitie afwijkend van wat er al is. De mate waarin, bepaalt de invloed op de sfeer en de identiteit van een gebied. Aan veel traditioneel gebouwde gebieden zijn in de loop van de tijd nieuwe (grote) projecten toegevoegd. In de tijdgeest van toen zijn er gebouwen in geplaatst. Zo zijn er nieuwe lagen qua architectuur en stedenbouw aan gebieden toegevoegd. Het resultaat is soms een lappendeken aan bebouwing en structuren. Dit levert voor het gebied een nieuwe identiteit op. Bij eenduidige gebieden verzwakken dergelijke toevoegingen in het algemeen de oorspronkelijke identiteit van een gebied. Bij gebieden met veel variatie kan dit makkelijker indien de schaal en grootte gehandhaafd blijven. De eenheid per gebied wordt als sterk ervaren indien de functies, vormgeving en de kleuren en materialen samenhang vertonen. Het zijn die gebieden die we in onze vakanties en vrije tijd bezoeken en die kenmerken bezitten van een eigen sterke identiteit. We voelen ons er goed.

Nu de bevolking krimpt en de economie hapert, is de kwaliteit van de ruimte belangrijk voor het imago van een gebied, een dorp of stad. De samenhang van een gebied bepaalt de kracht van de identiteit. Hoe sterker de identiteit, hoe waardevoller de omgeving.

Een aantrekkelijk gebied heeft een eigen en krachtige identiteit. Ruimte met een sterke eigen identiteit maakt een duurzame leefomgeving. Behoud daarom de identiteit per gebied en denk duurzaam, zonder de vooruitgang tegen te gaan.

Actualisatie Welstandsnota

Op 5 november heeft de raad ingestemd met een actualisatie van het huidige welstandsbeleid. Het nieuwe welstandsbeleid is 24 november van kracht geworden. Er is geanticipeerd op de wijzigingen in de wet- en regelgeving. Dit was onder andere de aanleiding tot de actualisatie. Ook ervaringen met het welstandsbeleid en nieuwe ontwikkelingen hebben invloed gehad op het nieuwe beleid.

De commissie concludeert dat er een prima beleidsdocument is opgesteld, waar mee te werken valt. Het sluit daarbij aan op de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Hellendoorn en op die van het Rijk. Het behoud van de gewenste identiteit van de verschillende gebieden lijkt hiermee gewaarborgd.

De economische recessie is in het jaar 2012 duidelijk voelbaar. Dit heeft naast andere zaken ook haar weerslag gehad op het aantal en de soort aanvragen omgevingsvergunning. Toch is er een aantal bijzondere en noemenswaardige aanvragen in de vergadering van de welstandscommissie van advies voorzien.

Noordelijke Hoofddijk 21, (EVE architecten, fam. Hoentjen)

In het landschap noordelijk van Hulsen liggen de erven als eilanden in het open veld. Van één van deze erven wordt de bestaande woning vervangen. Het ontwerp van de nieuwe woning is qua vormgeving gebaseerd op de bestaande woning. De overige bijgebouwen op het (achter-) erf blijven bestaan. Het ontwerp van de nieuwe woning bestaat uit vier bouwkundige elementen: 1. een deel van woonhuis met nokrichting evenwijdig aan de straat (aanbouw hoog); 2. een deel van woonhuis met nokrichting haaks op de straat (hoofdmassa); 3. een deel ondergeschikte aanbouw aan woonhuis en 4. een tussenlid (tussen de hoofdmassa en de aanbouw). Het plan is tweemaal in een commissievergadering besproken en van advies voorzien.

Het woningontwerp kwam in eerste instantie door het ontbreken van een duidelijke hiërarchie rommelig, niet traditioneel en niet streekeigen over. De oorzaak lag voornamelijk in de hoogte van de (hoge-)aanbouw. Deze aanbouw had een gelijke hoogte als die van de hoofdmassa. Hierdoor ontstaat een T-vormige kapvorm. Een T-vormige kapvorm is in deze samenstelling vreemd voor het gebied. De dominant geplaatste hoge schoorsteen op het dak van de aanbouw deed daarbij tevens afbeuk aan de hoofdopzet / de afleesbaarheid van de woning. Maar ook de vormgeving van de lage aanbouw aan de nieuwe woning was niet traditioneel te noemen en paste niet in de context ter plaatse. Deze aanbouw met een tussenlid aan de woning was prominent op de kavel geplaatst en taste op deze wijze niet alleen de verschijningsvorm van de nieuwe woning aan, maar ook die van de bestaande bijgebouwen achter op het erf. Deze overwegingen zijn met de ontwerper gedeeld. Het ontwerp is hiermee, met relatief kleine aanpassingen, streekeigen van opzet geworden. Ook is de positie van de lage aanbouw beter gesitueerd en sluit de vormgeving nu aan op die van de bestaande panden op het erf. Tevens is er aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing op het erf veel gedaan door onder andere het gebruik van grasstenen. Het uiteindelijke resultaat zal daarom goed opgaan in het landschap ter plaatse.

Nieuwbouw woning, Eekwielensweg (naast nr. 7), Haarle BML architecten

De nieuwe woning in het buitengebied wordt gebouwd met een rood-voor-rood-regeling. De commissie was enthousiast over de hoogwaardige vormgeving van het ontwerp. De nieuwe woning komt te staan op een nieuw erf. Dit nieuwe erf wordt gesitueerd naast een bestaand boerenerf. Het bestaande erf kenmerkt zich door een traditionele en zakelijke inrichting en bebouwing. De nieuwe woning is echter niet traditioneel vormgegeven en sluit daarmee niet aan op het geldende welstandsbeleid. Ook is de situering niet traditioneel door een plaatsing achter de denkbeeldige lijn van de naastgelegen schuren op het erf.



Het ontwerp van de nieuwe woning is in eerste instantie geïnspireerd op een traditionele schuurvorm, waarbij in de massaopbouw transformaties in de gevels en dak zijn toegepast. Door deze transformaties sluit de massaopbouw niet meer aan op wat gebruikelijk is in deze omgeving. Ook de gevelindeling is niet traditioneel. Hierdoor sluit de nieuwe woning niet aan op de bebouwingskenmerken van gebouwen in de omgeving. De woning is echter wel bescheiden en terughoudend vormgegeven, richting de Eekwielenweg. De woning heeft een garage onder het huis met een toegang aan de buitenzijde. Zo'n kelderingang is niet gebruikelijk in dit gebied, maar door de plaatsing in het voorerf, vrij van de woning wordt dit niet als hinderlijk ervaren. Het materiaalgebruik en de detaillering is bijzonder: voor de gevels 'streekeigen' rode baksteen en voor het dak een groene sedum-bedekking. De verticale glasvensters van de gevelopeningen staan achter de gevels. Aan de achterzijde loopt het dak hoog op. Een grote serre met uitzicht op het openland domineert hier de woning. De houten louvres verzachten het beeld. De vormgeving ervan wordt als bijzonder en bescheiden ervaren. Het plan kent hiermee een hoogwaardige inpassing en vormgeving. De commissie is dan ook positief over de getoonde ambitie.

Duivecatelaan 2

Soms wordt er tijdens het gemeentebeszoek van de secretaris van de welstandscommissie overleg gevoerd over niet alledaagse onderwerpen. In dit geval het vervangen van een snackbar. De huidige snackbar is verkocht en de nieuwe eigenaar wil een nieuwe unit plaatsen.

De unit die hij voor ogen had, was een bestaande zeecontainer die tot snackbar was omgebouwd. Het uiterlijk van de snackbar zou, indien geplaatst, een inbreuk zijn op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naar aanleiding van een mondeling negatief advies is de aanvrager op zoek gegaan naar een alternatief. Dit bleek er te zijn in de vorm van een houten gebouw. Het nieuwe ontwerp past qua uitstraling beter op de plek. Wel is er nog aandacht gevraagd voor de (buiten)opslag van emballage en vuil. Ook zijn de reclamevoering en de technische installaties aan de orde gekomen. Met deze aspecten is rekening gehouden in het uiteindelijke bouwplan.



Snackbar Duivecatelaan 2: bestaand en voorstel ontwerp

Julianastraat 20

Het komt niet vaak voor dat er dakkapellen gerealiseerd worden die in twee lagen worden uitgevoerd. Tijdens een gemeentelijke inspectie bleek dat op het achterdakvlak van Julianastraat 20 een grote dakkapel werd gerealiseerd. Deze dakkapel was vooraf niet voor advies voorgelegd aan uw welstandscommissie. De bouwer dacht dat dergelijke toevoegingen vergunningsvrij konden worden gerealiseerd. Het ontwerp is nog voordat het gereed was van een negatief welstandsadvies voorzien. Er is uiteindelijk wel een vergunning gevraagd voor een aanpassing. Deze is van een positief advies voorzien en gerealiseerd.

na de bouwstop



direct na de bouwstop



nieuw



Een welstandscommissie is een onafhankelijke commissie van deskundigen die aan burgemeester en wethouders van een gemeente advies uitbrengt.

Centraal in de advisering staat de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Deze eisen staan in het gemeentelijke welstandsbeleid. Bij elke aanvraag kijkt de commissie, met dat beleid als uitgangspunt, of particuliere wensen van degene die wil bouwen of verbouwen stroken met het algemene belang. Een belang dat gericht is op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van een straat, buurt, wijk of streek. Voor lang niet alle bouwactiviteiten is een advies van de commissie verplicht. Soms is het mogelijk om in delen van een gemeente welstandsvrij te bouwen. En met de invoering van de Wabo in oktober 2010 is het vergunningvrij bouwen verruimd.

Een welstandscommissie kan op verschillende wijzen georganiseerd worden. Soms hebben gemeenten een gecombineerde welstand- en monumentencommissie - soms werken gemeenten met een stadsbouwmeester, een mogelijkheid waarin Het Oversticht ook voorziet. Er zijn commissies die adviseren aan één gemeente, er zijn ook bredere commissies die advies uitbrengen aan meer gemeenten. Vaak hangt dit samen met de grootte van de gemeenten en het streven naar efficiency. Groot, klein, gecombineerd of niet – alle commissies hebben een aantal zaken gemeen. De leden worden voor drie jaar benoemd en kunnen dan nog voor een zelfde periode herbenoemd worden; vergaderingen van de commissie zijn openbaar en iedere commissie legt verantwoording af in de vorm van een jaarverslag. Deze zaken zijn in de wet bepaald.

Meestal bestaat een welstandscommissie uit architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, cultuurhistorici en vaak ook burgers. Het Oversticht organiseert welstandsadvies voor gemeenten in Overijssel en een deel van Flevoland. Commissieleden worden na een transparante sollicitatieprocedure ter benoeming voorgesteld aan de gemeenten.

De commissies zijn gericht op effectief en efficiënt werken. Vooroverleg in een vroeg stadium van planontwikkeling werkt beter dan toetsing achteraf. De secretaris van de commissie heeft daarom, in het geval van de gemeente Hellendoorn, elke veertien dagen, spreekuur in de gemeente om over bouwinitiatieven in relatie tot welstandsbeleid te overleggen.

Het Oversticht doet samen met een aantal organisaties in Nederland onderzoek naar ervaringen van mensen met de welstandscommissie. Bezoekers van het spreekuur wordt gevraagd digitaal een enquête in te vullen. Met de resultaten kunnen we de dienstverlening verbeteren.

Soms zijn mensen het met een advies niet eens. In dat geval bestaat de mogelijkheid van een second opinion, uitgevoerd door een andere organisatie en met een landelijk vastgelegd protocol.

Commissieleden

D. van As
ir. V.W. Piscaer
(voorzitter)
G. Postma
ir. M.E.H. Spreen
M.M. L. de Waal
(plv. voorzitter)
G.H.M. de Witte
G.J.H. Zverus



Secretarissen

ir. H.F.A. Dekkers
ir. M.T. ten Hove-van den Heuvel
ing. J.H.K. Luchies
ir. E.H.G. Nijhuis
ing. R.M. Veenink

Adviesaanvragen

Van het totaal aantal plannen van 232 in 2012 werden 192 aanvragen voorzien van een positief advies; 40 aanvragen kregen een negatief advies. Nog lopende aanvragen zijn in dit overzicht niet opgenomen.

De welstandscommissie Hellendoorn is in 2012 in totaal drie keer bijeen geweest en heeft 4 plannen besproken tijdens deze commissievergaderingen.

De secretaris

De secretaris heeft regelmatig contact met de accountmanager van het team Vergunningen, de heer B. van Petersen. Overleg vindt plaats, ook over onderwerpen die de strikte planbehandeling te buiten gaan. Ook met het team Ruimtelijke Ontwikkeling, de heren Ruud ten Broeke en Jan Nijmeier als stedenbouwkundigen, waren er goede contacten. Zij hebben de organisatie verlaten, waardoor dit soort overleg nu met het team Vergunningen wordt gevoerd.

In afwijking van welstandsadvies verleende vergunning:
Terrasafscheiding Grand Café Toi Toi, d.d. 22 mei 2012

Er zijn in 2012 geen aanvragen binnen gekomen voor een advies met betrekking tot excessen.

Contacten met uw gemeente

De welstandscommissie adviseert over bouwplannen in uw gemeente. Dit doet zij aan de hand van het geldende welstandsbeleid, verwoord in de welstandsnota van uw gemeente. Dit beleid vormt samen met het betreffende bestemmingsplan het ruimtelijk kader voor deze bouwinitiatieven.

De welstandscommissie komt geregeld bijeen, ook in uw gemeentehuis. Bij de bouwplannen die voorliggen, wordt vaak gebruik gemaakt van het spreekrecht. Ontwerpers lichten daar hun plannen toe. Het komt voor dat daar geen medewerker van uw gemeente bij aanwezig. Het kan ook zo zijn dat tijdens de commissievergaderingen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in uw gemeente besproken worden.

De welstandscommissie vindt contact met medewerkers van uw gemeente waardevol.

In dit verband waardeerde de commissie het ten zeerste dat wethouder mevrouw T.H.M. ten Have een bezoek bracht aan een commissievergadering.