



**HET OVERSTICHT**

JAARVERSLAG 2014

WELSTANDSCOMMISSIE

# RAALTE



# INHOUDSOPGAVE

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| VOORWOORD                                   | 3  |
| AAN DE COMMISSIE VOORGELEGDE ONTWIKKELINGEN | 6  |
| DE WELSTANDSCOMMISSIE                       | 14 |

# VOORWOORD

## OMGEVINGSWET EN 'KWALITEIT': TWEE ASPECTEN

Een jaarverslag is een moment van terugblikken. Dit voorwoord grijp ik, in het licht van de nieuwe Omgevingswet, graag aan om juist vooruit te kijken.

Maar eerst terug naar 1925. In dat jaar werd het Oversticht opgericht met als doelstelling: de bevordering en instandhouding van het landelijk en stedelijk schoon. Nu zeggen we: zorgen dat er ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt en, als dat gelukt is, zorgen voor behoud en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed.

Het kader voor die instandhouding kwam in 1961 met de eerste Monumentenwet. Het kader voor de bevordering werd in 1962 bij wet geregeld door 'welstandszorg op te nemen in de Woningwet. (Het kabinet De Quay 1959-1963 kan visie op kwaliteit van de ruimte niet worden ontzegd!).

Die beide wetten zijn enkele malen aan nieuwe inzichten of ontwikkelingen aangepast. Daarbij is het beleid voor 'welstand' in nota's verankerd en is het meestal verfijnd tot op wijk- of buurniveau. Het is voorspelbaar geworden door het politiek te sanctioneren en de oordeelsvorming bij de toetsing van bouwplannen aan dat beleid is gebonden aan regels. De adviescommissie of stadsbouwmeester heeft een kader voor zijn oordeel, is benoemd door de gemeenteraad en aan zijn functioneren worden eisen gesteld.

Voor 'monumenten' zijn die voorspelbaarheid van beleid en transparantie van beoordeling niet tot stand gekomen. Een (weliswaar) door de raad benoemde monumenten- of erfgoedcommissie heeft de vrije hand in de boordeling van de vraag "of niet onnodig monumentale waarden verdwijnen". Noch over die 'waarden', noch over dat 'onnodig' is ergens een richtlijn of beleidslijn vastgesteld. Zo kan de uitvoering van de Monumentenwet op dit punt in het land zowel bij gemeenten, bij provincies, maar ook bij rijksambtenaren, sterk verschillen en wordt die in hoge mate door persoonlijke uitgangspunten bepaald.

De nieuwe Omgevingswet en zijn mogelijkheden en beperkingen moeten tegen deze achtergrond worden gezien. Met de voorgenomen digitalisering van informatie, die parallel zou lopen aan de invoering van de wet, wordt straks op perceelsniveau zichtbaar welke regels hier gelden en welke wijzigingsruimte er is. Dat gaat betekenen dat 'welstandsbeleid', dat nu meestal per gebied is gedefinieerd, met kwaliteitsregels zal neerslaan in 'locatie-ontwikkelingsregels'. De burger kan dankzij die digitale informatie op de hoogte raken van alle regels en bepalingen die op zijn perceel rusten en hij heeft geen ontsnapping meer met een 'ik wist dat niet'-excuus.

De Omgevingswet maakt straks nog steeds, en globaal op identieke wijze als nu, beleid mogelijk voor beeldkwaliteit. De intentie om dat naar het perceelsniveau te vertalen en te ontsluiten, kan alleen maar aan succes van dat beleid bijdragen: je hebt de kwaliteitsregels samen met de andere regels direct in beeld.

Natuurlijk kan over de toetsing aan dat beleid van alles worden gezegd. Er zijn beslist aandachtspunten. Maar inmiddels is de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit in de wet verankerd, met als taak in elk geval de toetsing voor erfgoed.

Zorgwekkender daarentegen, is de toekomst van de erfgoedtoets. De Erfgoedwet (2015?), die de plaats van een deel van de Monumentenwet 1988 inneemt, regelt straks vooral de aanwijzing van monumenten. De bescherming van monumenten echter, wordt geregeld in de Omgevingswet. In het Omgevingsplan zullen, per perceel (of meer generiek voor 'de monumenten'), bepalingen worden opgenomen die niet veel zullen afwijken van de oude formulering over 'waarden' en 'onnodig'. De rugdekking van de Monumentenwet echter, zal ontbreken: in plaats van een noodzakelijk 'vinkje' op de afvinklijst voor de bouwvergunning, zoals die nu bestaat, zal de afweging over het verlies van monumentale waarden deel uitmaken van een integrale afweging door de vergunningverlener. In het huidige systeem is een negatief monumentenadvies een veto voor het verlenen van de bouwvergunning. Maar straks weegt de wethouder het belang van cultuurhistorische waarden af tegen dat van economie, milieu, natuur, enz.

Beleid voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit kan na introductie van de Omgevingswet dus eigenlijk wel een goede toekomst tegemoet zien, dank zij de oefening die hier is gedaan in codificatie, transparantie en voorspelbaarheid. Tien jaar werken met 'welstandsnota's' heeft de weerbaarheid in dit domein vergroot. Het punt van instandhouding is bij de toepassing van de nieuwe Omgevingswet kwetsbaarder. Dat is niet alleen omdat er op het gebied van monumentenadvisering minder lange ervaring is opgedaan (de 10 Uitgangspunten voor het omgaan met monumenten (Federatie RK) dateren van 2008), maar vooral omdat het hier gaat om een andere houding. Een houding die hoort bij het integraal afwegen van waarden. Bij het aanpassen van de werkwijzen van commissies aan de komende Omgevingswet verdient de 'monumentenzorg' dan ook misschien wel meer zorg dan de 'welstand'.

Zwolle, september 2015

Dirk Baalman,  
Het Oversticht

AAN DE COMMISSIE  
VOORGELEGDE  
ONTWIKKELINGEN

**Voormalig gemeentehuis Marktpllein, Heino**

De commissie behandelt informeel het plan tijdens het vooroverleg. De stedenbouwkundige Smetsers geeft een toelichting bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Architect Zwijnenberg presenteert een aangepast schetsontwerp. Het plan bevat 13 appartementen. De kapvorm maakt plaats voor een opgetrokken verdiepingsgevel bekleed met rode pannen. Op enkele plekken steken balkons door de gevel.

De commissie ziet een duidelijke verbetering in het plan doordat het in vergelijking met eerdere schetsen meer één gebouw lijkt. De keuze voor de rood/oranje gevelbekleding en de keus voor leipannen is opvallend. De entree is weinig herkenbaar en tevens plaatst de commissie een vraagteken bij de zinken hoekaccenten die een dakvorm suggereren. De balkons behoeven een verfijnde vormgeving en detaillering tussen de bouwvolumes. De commissie adviseert een ander materiaal te kiezen.



## Windstreekstal Brandweg 2a

In januari kreeg de commissie de aanvraag voor het opstellen van criteria voor de welstandsnota ten behoeve van een windstreekstal vooruitlopend op de definitieve aanvraag.

De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied 'Buitengebied' in de welstandsnota 2010 van de gemeente Raalte.

Zij is van mening dat de in het gebiedsgerichte beleid voor het buitengebied opgenomen criteria voor boogstallen en serrestallen ook van toepassing verklaard kunnen worden voor het nieuwe staltype windstreekstal.

Bij de overweging zijn dan de volgende specifieke criteria van belang.

### Gevelaanzicht en detaillering boogstallen en serrestallen

- De structuur van de constructie dient afleesbaar te zijn in het ontwerp.
- Kopgevels zijn rustig en eenvoudig.
- Details (windveren, goot, etc.) wegwerken in de architectuur van het gebouw.
- Gebruik van details die de moderne uitstraling van de stal benadrukken.

### Hoofdvorm boogstallen en serrestallen

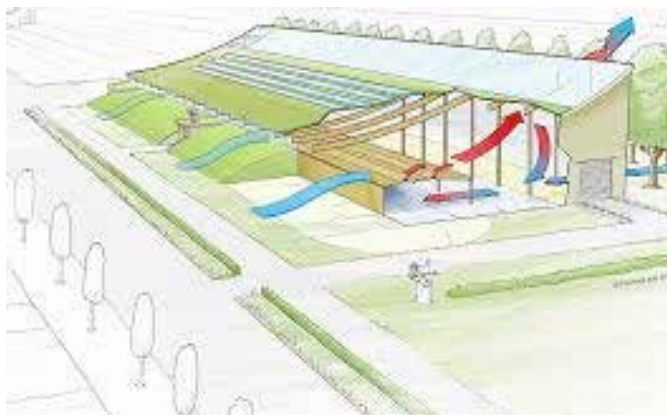
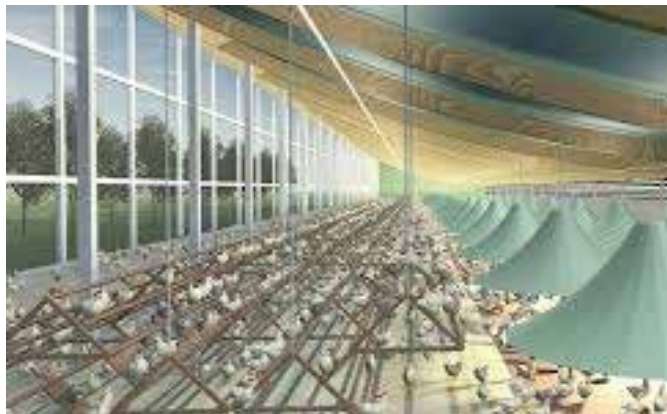
- Het bouwwerk heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Materiaal en kleurgebruik boogstallen en serrestallen
- Het dakmateriaal voorzien van grijze, zwarte of donkergroene kleur.
- Kopgevels in donkere, gedekte kleur die aansluit bij het dakmateriaal en het landschap.
- Details hebben weinig kleurcontrast ten opzichte van de hoofdkleuren.

### Situering boogstallen en serrestallen

- Nieuwbouw sluit aan bij de bestaande erfstructuur. (Erfstructuur bestaat uit ensemble van gebouwen en groenstructuur).
- Boerderij is blikvanger op het erf. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen zijn zo gesitueerd, dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Nieuwbouw op voldoende afstand gesitueerd van in vorm afwijkende gebouwen.

De opdrachtgever geeft een toelichting bij het schetsontwerp voor een nieuw type stal, de zogenoemde windstreekstal. Het ontwerp is mede tot stand gekomen door medewerking van de Universiteit Wageningen, Vista landschapsarchitecten en architect Jasper van Ruth. De stal heeft een rechthoekig grondvlak en een asymmetrische hoofdvorm met een holvormig oplopend dak. De op de wind gerichte lange gevel is laag, de andere lange gevel is hoog en open. Door deze vorm wordt maximaal geprofiteerd van het schoorsteeneffect waardoor de stal 80% energiereductie kent ten opzichte van de traditionele stal. De lange gevels zijn afsluitbaar met gaas. De kopgevels zijn van donkergroene damwand, de plint is van beton of steen. Het dakmateriaal is nog in onderzoek. Een hoge beplanting aan de hoge zijde van de stal zorgt voor opvang van fijnstof, aan de lage zijde is een oplopend grondlichaam voorzien. De stal meet 20 bij 85 meter en wordt 11 meter hoog. Samen met Philips wordt een lichtplan uitgewerkt met als streven een minimale uitstraling van licht naar de omgeving.

De commissie is buitengewoon positief over de zoektocht naar innovatie en het nu gepresenteerde resultaat. Wel plaatst zij nog enige kanttekeningen. Zo vraagt ze te kiezen voor overwegend donkere kleuren. De keus voor vlak dakmateriaal kan visueel storende oneffenheden geven die zich kunnen aftekenen, bijvoorbeeld door constructieve elementen. Dit kan worden voorkomen door het opnemen van een toevoeging van bijvoorbeeld roeven. De alternatieve situering met uitwaaiende richting maakt een onrustig beeld. De commissie adviseert meerdere nieuwe stallen dezelfde richting te geven en de adviezen van de ervenconsulent van Het Oversticht over landschappelijke inpassing ter harte te nemen.



**Almelosestraat, Raalte**

Herontwikkeling van voormalig transportbedrijf Janssen in Raalte. Het plan wordt door architect Van Popta gepresenteerd in een beeldkwaliteitplan voor de bouw van starterswoningen 'Hof van Raalte'. De woningen worden gebouwd aan twee hofjes, ieder apart ontsloten, het ene vanaf De Wieken, het andere vanaf de Koningsspil. De hofjes zijn autoluw, de overgangen openbaar-privé zijn het thema van waaruit de woningen worden ontworpen. De daken krijgen rode pannen, aansluitend op de omgeving, de gevelsteen is in geel bruine kleur. De bouwvolumes zijn twee lagen met kap en de naar de straat gerichte kopgevels van de blokken worden van meerdere openingen voorzien. Erfafscheidingen worden mee ontworpen, de zuid gerichte straatgevels worden voorzien van een waranda, bij de noord gerichte straatgevels komen bloembakken en afwijkende bestrating als overgang tussen woninggevel en openbare ruimte.

De commissie vraagt aandacht voor de ontsluiting van de hof vanaf de Almelosestraat-De Wieken, deze doet wat rommelig aan vanwege verschillende openbare restruimtes. Het getoonde schetsontwerp voor de woningen ziet de commissie als een voor de situatie passende architectuur. Dakkapellen worden als optie aangeboden.

**Tankstation, Nieuw Heeten**

Aan de Raalterweg, de N332, wordt een tankstation gerealiseerd. De vormgeving van het nabij de rotonde gelegen tankstation is ontleend aan een nieuw tankstation in Wesepe. Opvallend in het ontwerp is de bijzondere vormgeving van de luifel en de zorgvuldige landschappelijke aankleding en inpassing in de situatie. De commissie adviseert dan ook positief.



**Hospice Monumentstraat, Raalte**

Het ontwerp is van Palazzo architectuur en stedenbouw en bevat drie eenheden. Een hoofdbouw met een woonkamer en een aantal gastenkamers en twee losse gebouwen met gastenkamers. De hoofdvorm en de gekozen materialen passen bij de plek en de functie. Wel geeft de commissie in overweging het kapje bij de entree te laten vervallen vanwege de ongelukkige combinatie met de twee bouwvolumes erachter, waarvan de een rechte hoeken heeft en de andere ronde hoeken heeft. Wanneer het volume met ronde hoeken een ander materiaal krijgt wordt de entree als vanzelf al voldoende benadrukt. De stenen poeren onder de dakdragende kolommen zouden achterwege kunnen blijven en de dakvoet zou van een eenvoudige mastgoot kunnen worden voorzien. Het dak wordt belegd met keramische leipannetjes. De commissie adviseert de woonkamer/keuken een venster in de voorgevel te geven, eventueel af te screenen met lamellen.



### **Kanaalstraat Oostzijde, Raalte**

Op een te saneren bedrijfsterrein aan het kanaal oost zijde wordt een woningbouwprogramma gerealiseerd. Het direct aan het kanaal gelegen deel wordt bebouwd met een vier lagen hoog appartementengebouw met parkeren eronder en drie twee-onder-een-kap-woningen. De bijzondere locatie vraagt om een bijzondere architectonische kwaliteit. In het woningontwerp van de twee-onder-een-kap-woningen is sprake van een enigszins onsamenhangende gevelopbouw met te wisselende raamvormen en gevelindelingen. Samenhang met de architectuur van het appartementengebouw ontbreekt.

### **Pluimveestal Haansweg**

De nieuw te bouwen pluimveestal op een bestaand erf wordt haaks op bestaande lange schuren gesitueerd. De stal kent twee bouwlagen en heeft een soort centraalbouw met zadeldak, met langs de lange zijden aangekapte uitloopstallen onder lessenaardaken. Tegen de achtergevel komt een grote rechthoekige ventilatiekoker in zwarte beplating. De daken zijn met sandwich dakplaten met golfplaatmotief in antraciet kleur belegd. De gevelbeplating bestaat uit prefab beton in baksteenmotief (rood) en sandwich beplating (licht groen). De ventilatiekoker tegen de goed zichtbare achtergevel doet door de rechthoekige vorm afbreuk aan het daksilhouet van de schuur. De commissie adviseert de koker op te nemen in het dakvlak.

Door de aanzienlijke lengte van de stal steekt deze ver buiten de compacte bebouwing van het bestaande erf. In het vrij open landschap is een aanvullende erfbeplanting gewenst vanwege een goede landschappelijke inpassing.

### **Molenhof 30, Raalte**

Aan de Schapenstraat worden drie woonhuizen gesloopt om plaats te maken voor een winkel/supermarkt, met daarboven appartementen. Op de kop van de nieuwbouw komt de nieuwe entree van de winkel, langs de Schapenstraat komt de afgesloten laad- en losruimte voor de vrachtwagens. Direct daarboven komen de balkons van de bovenwoningen met terugliggend de woninggevels. De toegang naar de woningen is via het trappenhuis van het bestaande flatgebouw (pleinzijde). Opvallend in het plan zijn de entree van de supermarkt en de pergolaconstructie met klimopwand langs de Schapenstraat. Deze straatwand toont een volledig gesloten gevel, gedomineerd door begroeiing. Dit is in strijd met het criterium dat aan de openbare ruimte geen blinde gevels gelegen zijn. De groene wand is ook te eenzijdig qua vorm en materiaal; waar de pergolaconstructie juist aanleiding geeft om het groen ook te koppelen met de buitenruimtes bij de bovenwoningen, wordt deze kans nu niet benut.

### **Museum de Laarman, Luttenberg**

Aanvraag voor het vergroten van het museum de Laarman vooruitlopend op de indiening van een definitief plan.

Bij de overweging van de commissie zijn met name de volgende specifieke criteria vanuit het welstandsbeleid van belang.

- Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
- Nieuwe invulling moet aansluiten bij de schaal en massa van de aanwezige bebouwing in de gevelwand.

Het schetsontwerp voor de uitbreiding van het bestaande complex naar een museaal agrarisch informatiecentrum gaat uit van de toevoeging van twee nieuwe loodsen achter op het terrein en een groot volume boven op het bestaande silogebouw. De twee loodsen voegen zich goed in de erfsituatie en de omgeving. Het groene dak vormt een mooie aansluiting op het bosgebied er achter. De voorgestelde opbouw op de silo is door de hoogte, de afmetingen en bijzondere vorm een buitengewone blikvanger, die het totaalbeeld domineert. Dit gaat ten koste van het karakteristieke bakstenen maalderij/silogebouw. Van deze maalderij en silo is in een cultuurhistorische waardeselling, uitgevoerd door Het Oversticht, vastgesteld dat de waarde hoog is. De commissie adviseert dan ook een uitbreiding los van en achter de silo te realiseren.



DE WELSTANDS-  
COMMISSIE

**De welstandscommissie**

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 welstandsadvisering 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, meestal wekelijks, spreekuur in de gemeente om over bouwinitiatieven in relatie tot welstandsbeleid te overleggen.

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.

De samenstelling van de welstandscommissie West Overijssel - Salland, waarvan Raalte deel uitmaakt, in 2014

**voorzitter**

E. Blaak-Schuitevoerder (ing. J. Mulder)

ir. V.W. Piscaer (plaatsvervanger)

**secretarissen**

ir. R.M. Onderdelinden

ir. A.H.M. Geerdink

ing. J.S. Rühl

**commissieleden**

ir. A. Jekel

P. Brink, MA

L.M.F. Jacobs, March

ir. H.W. de Lorm

**landschapsdeskundige**

ir. A.J. Bijkerk (op afroep)

**Adviesaanvragen**

Van het totaal aantal plannen van 340 in 2014 werden 225 aanvragen voorzien van een positief advies; 18 aanvragen kregen een negatief advies. Nog lopende aanvragen zijn in dit overzicht niet opgenomen.

De commissie Raalte is in 2014 in totaal 7 keer bijeen geweest.

De secretaris bezoekt elke week de afdeling vergunning en handhaving om de adviesaanvragen in te nemen. Hij had in 2014 voor vergunningplichtige plannen het mandaat om zowel positieve als negatieve adviezen uit te brengen.

De secretaris heeft regelmatig contact met de heer K. Heidinga. Overleg vindt plaats, ook over onderwerpen die de strikte planbehandeling te buiten gaan. Ook met de afdeling REO zijn er contacten, voornamelijk met de heer E. Teurlings.

**Titel**

Jaarverslag welstandscommissie gemeente Raalte 2014

**Tekst**

ir. A.H.M. Geerdink

**Redactie**

P.C. Versluis

**Vormgeving**

M. van Eunen

*Zwolle, september 2015*



**HET OVERSTICHT**