

Evaluatie welstandsvrij bouwen

Datum: 12 oktober 2021

Aanwezig: Niels Nederlof (Welstandscommissie)
Mike Schäfer (Welstandscommissie)
Suzan Jacobs (Gemeente Asten)
Marieke Martens (Gemeente Asten)

Achtergrond

Bij wijze van experiment zijn de plangebieden Loverbosch fase 2 en Heusden-Oost fase 2 eerder voor onbepaalde tijd aangewezen als welstandsvrij gebied. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld en de bouwplannen voor deze gebieden zijn niet beoordeeld door de Welstandscommissie. De bestemmingsplanregeling schrijft stedenbouwkundig wel een aantal zaken voor en bevat ook regels ten aanzien van omvang en situering van bebouwing. Om het resultaat van deze pilots te beoordelen is de Welstandscommissie gevraagd een evaluatie uit te voeren voor beide plangebieden.

Beoordeling

Loverbosch fase 2

Over het algemeen ziet de wijk er goed uit. Mooie projectbouw, uitgevoerd door van Wanrooij. De sociale huurwoningen, die door Bergopwaarts gerealiseerd zijn, zijn netjes, maar wel heel sober. Hier had net iets meer variatie in mogen zitten, door bijvoorbeeld gebruik van een combinatie van stenen. De woningen van Bergopwaarts zijn goed uitgevoerd, qua opzet passend voor de doelgroep die bediend wordt.

Op de vrije kavels wordt nog niet gebouwd, dus deze kunnen niet meegenomen worden in de beoordeling.

Heusden-Oost fase 2

Ook hier is het beeld veelal positief. Mooie bungalows en tweekappers met een traditionelere bouwstijl links en rechts van de wadi en een viertal vrijstaande huizen met een wat meer gevarieerde bouwstijl op de kop ervan. Deze combinatie heeft hier goed uitpakkt. Er zijn wel een aantal opmerkingen, die de welstandscommissie gemaakt zou hebben, mocht het wel beoordeeld zijn:

- Tweekapper (zie foto 1): te symmetrisch, te weinig diversiteit, minder goede compositie met een (te) flauwe kap.
- Vrijstaande woning (zie foto 2): kwalitatief goede woning, bijgebouw staat echter te dichtbij, waardoor de kap op het bijgebouw niet mooi uit de verf komt. Hier heeft de wens om er zoveel mogelijk uit te halen geprevaleerd boven kwaliteit.
- Bungalows (zie foto 3 en 4): Kwalitatief hele mooie bungalows, maar stedenbouwkundig gezien zou variatie in hoogte gewenst zijn.
- Algemeen: Wat gebeurt er als over een aantal jaar de wensen van de bewoners niet meer overeenstemmen met het programma in de woning? Zorg is dat er dan tegenstrijdigheden ontstaan tussen architectuur, samenhang in de straat en de functionele eisen. Er is dan een kans op 'verrommelen', doordat er vergunningsvrij aanbouwen en dakkapellen e.d. gerealiseerd gaan worden.

Conclusie

Ondanks dat er een aantal opmerkingen zijn over de bezichtigde wijken, is het beeld over het algemeen positief. Een goede mix van projectbouw (meer eenheid) en zelfbouw (meer diversiteit in bouwstijl) zorgt voor een goede variatie in de wijk. Het is van belang de verhouding tussen projectbouw en zelfbouw goed in balans te houden. Voor toekomstige plannen zou je wellicht nog iets meer regie willen hebben over massa en vorm van de woningen. Echte zorgen zijn er meer op langere termijn; 'verrommelen' door vergunningsvrije realisatie van dakkapellen en aanbouwen moet voorkomen worden.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4