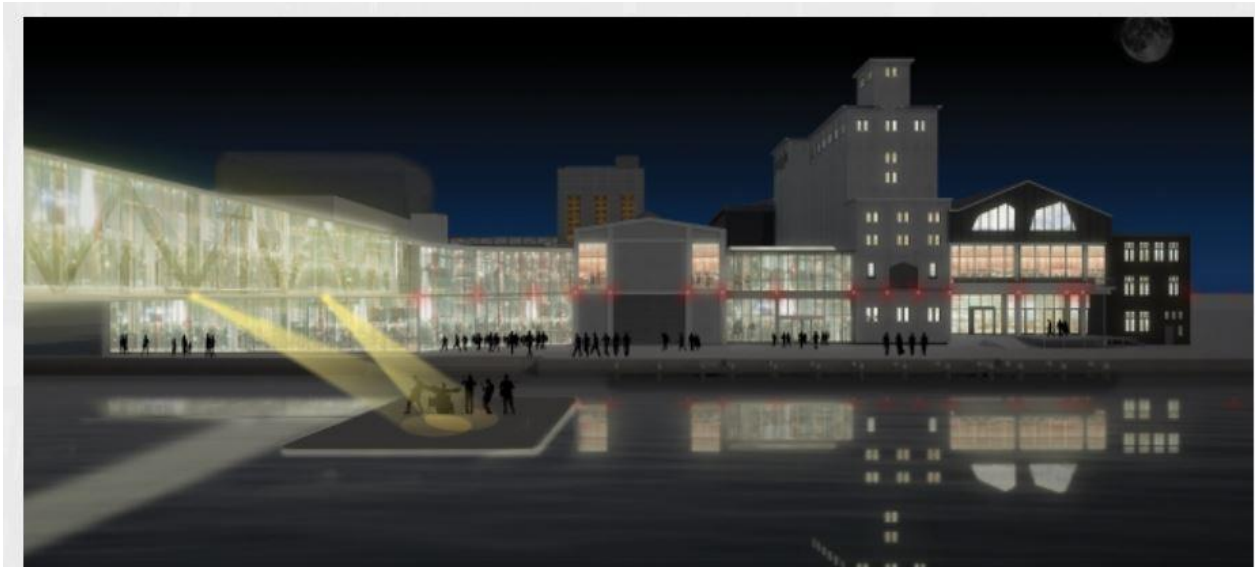


Jaarverslag Commissie Welstand|Monumenten Meierijstad



Impressie verlengde brug Noordkade (door Pepers architecten)

*Architectuur is de moeder aller kunsten. Het bestaat uit geometrie, poëzie, dans, beeldhouwkunst, theater.
Wij leven en werken in architectuur en daarmee vormt het onze wereld.*

Daniel Libeskind, architect.

OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT



JAARVERSLAG 2017

COMMISSIE WELSTAND|MONUMENTEN MEIERIJSTAD



JAARVERSLAG 2017

COMMISSIE WELSTAND|MONUMENTEN MEIERIJSTAD

In opdracht van	Gemeente Meierijstad
Opgesteld door	Ir. L.H.M.G. Hurkmans Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant Wal 28 Postbus 8035 5601 KA Eindhoven
Auteur	Berry Hurkmans Commissielid/voorzitter Welstand Monumenten
Projectnummer	247353
Datum	31 juli 2018
Status	DEFINITIEF

Inhoudsopgave

1	Jaarverslag van de commissie Welstand Monumenten.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Samenstelling en werkwijze van de commissie	1
1.3	Overleg met de wethouder.....	2
1.4	Ervaringen met de welstandsnota en harmonisering welstandsbeleid	2
1.5	Openbaarheid vergaderingen – aantallen uitgebrachte adviezen (welstands- en gecombineerde commissievergadering welstand monumenten)	3
1.6	Veghels Buiten	4
1.7	Op weg naar de nieuwe Omgevingswet (1 januari 2021)	4
1.8	Duurzaamheid en de gebouwde omgeving.....	5
1.9	De meerwaarde van Ruimtelijke Kwaliteit en de relatie met advisering Welstand & Monumenten .	6
1.10	Bijzondere projecten.....	6
1.11	Nawoord	15

1 Jaarverslag van de commissie Welstand|Monumenten

1.1 Inleiding

Conform Art 12b.3 van de Woningwet dient de welstandscommissie de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag te doen van haar werkzaamheden. In het verslag wordt tenminste uiteengezet op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

In de bouwverordening is dit als volgt vertaald:

De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

Rijks- en gemeentelijk beschermde monumenten worden getoetst vanuit het oogpunt van de monumentenzorg en op basis van de Gemeentelijke Erfgoedverordening en de Monumentenwet.

De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Voor het welstandsadvieswerk zijn een goede afstemming en relatie met de gemeente van groot belang. Met het instrument 'Welstand', steeds vaker de 'Ruimtelijke Kwaliteit' genoemd, is het voor de gemeente mogelijk om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. De kernwaarden zijn daarbij de gemeentelijke identiteit en het ambitieniveau; beiden zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en in beeldkwaliteitsplannen.

1.2 Samenstelling en werkwijze van de commissie

In de situaties dat sprake is van bouwplannen met een monumentenstatus wordt de reguliere commissie uitgebreid met leden van de monumentencommissie. In de loop van dit jaar is nog gewerkt volgens de oude manier, waarbij elke oorspronkelijke gemeente haar eigen commissie bij elkaar riep.

De vergaderingen worden gehouden op het gemeentehuis van Meierijstad. Elke week wordt op donderdagmorgen de welstandsvergadering gehouden.

De reguliere commissie bestaat uit de volgende leden:

- Ir. W. Peters, adviseur bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, rayonarchitect en monumentendeskundige. De heer Peters schuift ook aan als adviseur bij de commissie van Veghels Buiten.
- Ir. L.H.M. Hurkmans, adviseur bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, rayonarchitect en monumentendeskundige.

De voorzittersrol wordt om de week beurtelings ingevuld.

Leden/afgevaardigden van de monumentencommissie Veghel:

- G. van Asperen
- H. Boot

Leden/afgevaardigden van de monumentencommissie Schijndel:

- F. van de Veerdonk
- G. van der Vliet
- Martijn Kahlman

De advisering wordt georganiseerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft daartoe met de gemeente afspraken gemaakt over onder meer de tarieven, de commissiesamenstelling, vervangend commissieleden en communicatie over het al dan niet doorgaan van vergaderingen.

Bij de start van de nieuwe gemeente Meierijstad op 1 januari 2017, is voor deze manier van werken gekozen als vervolg op de werkwijze van de commissies in de voormalige gemeenten Schijndel en Veghel. Er is in 2017 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de bouwplannen voor te leggen aan de BureauCommissie van de Omgevingsdienst.

1.3 Overleg met de wethouder

Dit jaar is geen gelegenheid geweest om kennis te maken en van gedachten te wisselen met de nieuwe portefeuillehouderoverleg over de werkzaamheden van de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie. Een afspraak voor overleg is al wel gepland in januari van het nieuwe jaar.

Medio 2017 is door de consultant, mevr. K. Bakker van de Omgevingsdienst, overleg geweest over de dienstverleningsovereenkomst en het voortzetten van de dienstverlening in 2018.

1.4 Ervaringen met de welstandsnota en harmonisering welstandsbeleid

Bij de aanvang van de nieuwe gemeente Meierijstad op 1 januari 2017 is besloten om door te gaan met de bestaande Welstandsnota's van de drie voormalige gemeenten.

Informatie via gemeente Meierijstad (cursief):

De Wet Arhi verplicht fusiegemeenten om uiterlijk 31-12-2018 hun beleid geharmoniseerd te hebben. Omdat elke wijziging c.q. harmonisering een bevoegdheid van de gemeenteraad is, is er op 29 juni 2017 een eerste beeldvormende avond informatie ingebracht over ruimtelijke kwaliteiten, het gevoerde beleid en het instrumentarium dat hiervoor kan worden ingezet. Ook is deze avond uitgebreid met elkaar van gedachten gewisseld over de veel gehoorde kritiek en waaraan moet worden gedacht als het gaat om de meerwaarde van dit kwaliteitsinstrument. Het volledig afschaffen van de welstandstoets is deze avond als een niet gewenste situatie voorgedragen.

Geen welstand in “voltooide gebieden” (wonen en bedrijven) is in alle gemeenten al ingevoerd. De invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en openbaar gebied is hier immers al gerealiseerd. Anders ligt dit voor ‘nieuwbouw’ in deze gebieden. Zeker in een fase waarin steeds vaker in het kader van o.a. duurzaam gebruik gronden, sprake is van inbreidingsplannen i.p.v. uitbreidingsplannen, wordt een ruimtelijke kwaliteitstoets voor nieuwbouw wenselijk geacht. Redenen hiervoor zijn, zonder uitputtend te zijn:

- *Uitgangspunt vooralsnog is de huidige overeenkomsten in het welstandsbeleid van de 3 gemeenten te “conserveren”;*
- *Uitsluitend nieuwbouw wordt voorgelegd aan welstand; nog nader te definiëren is het begrip nieuwbouw;*
- *Borgen karakteristieken van de (voormalige) dorpskernen;*
- *Ambitie is sturen op behoud, vormen en versterken ruimtelijke kwaliteiten;*
- *Gelijktijdig een terugtrekkende beweging in de regelgeving: welstand alleen waar het er toe doet.*
- *Toetsing van vergunning plichtige activiteiten voor uitsluitend “nieuwbouw” en de plaatsen waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.*

De welstandsnota is goed toepasbaar voor de bouwplannen in de gebieden die nog wel ‘welstandsgevoelig’ zijn. Daarnaast zijn er voor bepaalde plekken waar de gemeente een bijzonder ruimtelijke kwaliteit nastreeft diverse beeldkwaliteitsplannen van toepassing.

De criteria uit de welstandsnota en de beeldkwaliteitsplannen bieden een goed houvast voor de ontwerpers/ontwikkelaars van de te ontwikkelen bouwplannen en verbouwplannen en vormen tegelijkertijd een goed toetsingskader voor welstandsbeoordelingen. Met deze aanpak wordt de ambitie van de gemeente verwoord. Dit bevordert een vlottere planafhandeling en hiermee wordt ook geprobeerd teleurstelling bij de aanvragers te voorkomen, omdat immers vooraf bekend is wat wordt gevraagd voor een bepaalde locatie.

1.5 Openbaarheid vergaderingen – aantallen uitgebrachte adviezen (welstands- en gecombineerde commissievergadering welstand|monumenten)

Openbaarheid

Een commissievergadering is openbaar.

De vergaderingen van de commissie vinden plaats in de openbaar toegankelijke vergaderruimte van het gemeentehuis van Meierijstad. De gemeente zorgt voor de agendering van de vergadering.

In 2017 heeft **32 keer** een openbare vergadering plaatsgevonden.

In **81 gevallen** is tijdens de commissievergadering het plan toegelicht en besproken met de aanvrager en/of ontwerper.

Het is niet nodig geweest dat de commissie (of een afvaardiging) ter plaatse van de bouwlocatie is gaan kijken als voorbereiding op haar advisering.

Aantallen uitgebrachte adviezen:

Totaal zijn in 2017 **204 adviezen** uitgebracht met een positief of een positief advies met een concrete aanwijzing van de commissie.

Gemiddeld is bij de eerste adviesaanvraag 58 % van de plannen positief geadviseerd en is 12 % van de bouwplannen negatief geadviseerd.

In de regel worden na een tweede adviesronde de meeste plannen positief geadviseerd. Bij ongeveer de helft van de plannen is sprake van nuttige aanwijzingen van de commissie om het plan oftewel in goede banen te leiden of om de kwaliteit van het plan aanmerkelijk te verbeteren. Het gemeentelijke welstandsbeleid vormt voor de commissie de leidraad voor haar aanwijzingen bij de advisering.

Bij 6 % van de plannen kon in eerste instantie geen advies worden uitgebracht door het ontbreken van (relevante) gegevens en is de adviesaanvraag 'aangehouden'.

Voor 16 % van de plannen (57 keer) is naar aanleiding van de planbespreking met een bezoeker een 'gespreksnotitie' en of een oplossingsgerichte schets gemaakt.

Er is in 2017 **0 keer advies** uitgebracht in het kader van de excessenregeling (ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand).

De gemeente is in 2017 **1 keer** afgeweken van een (negatief) welstandsadvies.

Er is **1 keer second een opinion** aangevraagd.

1.6 Veghels Buiten

Uit:internetsite van Veghels Buiten:

Veghels Buiten ligt aan de zuidoostkant van Veghel, pal naast het groene Aa-dal en dichtbij Eindhoven en Den Bosch. Veghels Buiten is een woongebied dat in alle opzichten compleet nieuw is.

Veghels Buiten is geen gewone woonwijk. De huizen worden hier gebouwd in clusters, minidorpjes in het groen. Net als vroeger de Brabantse gehuchten. Er komen kleine en wat grotere buurtschappen, met elk een eigen identiteit. Allemaal liggen ze vrij in het landschap en midden in het groen.

Zoals hierboven staat gaat het om een heel bijzondere bouwlocatie voor woningbouw. Na een wat stroeve start door de economische crisis is er op het moment erg veel animo voor de koop van een kavel binnen dit unieke project.

Als voorbereiding op het vergunningentraject worden de plannen eerst in de ruimtelijke kwaliteitscommissie besproken met de initiatiefnemers en ontwerpers.

1.7 Op weg naar de nieuwe Omgevingswet (1 januari 2021)

De invoering van deze nieuwe wet is voorzien voor 1 januari 2021. Dit lijkt ver weg, maar op dit moment moeten er nog veel stappen worden gezet.

In het traditionele bestemmingsplan wordt wel de functie van het gebouw en de maximale contouren beschreven, maar zij bevat geen voorwaarden en regels m.b.t. de uiterlijke verschijningsvorm (de architectuur) van het pand en de te bewaren elementen en waarden bij een monument.

In de nieuwe omgevingswet wordt de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit wel opgenomen en is het ook een wettelijke plicht om rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het pand en/of van de omgeving.

Deze wet moet straks waarborgen dat mensen niet alleen in een duurzame en veilige omgeving kunnen leven, maar zij moet er ook voor zorgen dat hun omgeving er verzorgd uit ziet.

M.a.w. er komt in de nieuwe wet **ook** aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische betekenis van de bebouwing en het landschap.

Met kaartmateriaal en helder beleid, waarin staat hoe de gemeente omgaat met de ruimtelijke kwaliteitsambitie voor haar gemeente kan zij aan haar burgers laten zien waar zij voor staat.

Wanneer de **Omgevingswet** zijn intrede doet zal het gemeentelijk beleid zoveel mogelijk in één (plan) document moeten worden gebundeld: het **Omgevingsplan**.

In de slankste vorm is dit een samenvoeging van bestemmingsplan, welstandsnota en beeldkwaliteitplannen.

1.8 Duurzaamheid en de gebouwde omgeving

Het realiseren van een duurzame omgeving staat in de westerse wereld hoog op de agenda.

Ook voor Meierijstad is duurzaamheid een belangrijk thema en initiatieven die bijdragen aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving worden van harte toegejuicht. Het spreekt vanzelf dat ook de Welstand- en Monumentencommissie deze ambitie van harte ondersteunt.

De bouwsector maakt gebruik van de laatste ontwikkelingen op dit gebied en professionele en niet professionele ontwerpers haken hier op in. Dit is het moment dat bij vergunning- en welstand plichtige bouwplannen de Welstand- en Monumentencommissie in beeld komt.

In de praktijk blijkt dat het overgrote deel van de bouwplannen die bij de commissie voorbij komen de duurzaamheidsmaatregelen geïntegreerd worden toegepast. Dit begint bijvoorbeeld op stedenbouwkundig niveau, waarbij de oriëntatie van het dak van de woningen op de zon is gericht. Vervolgens op bouwkundig gebied, waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van extra dikke isolatiematerialen, een WTW-installatie, een warmtepompinstallatie en zonnepanelen. Al deze ingrepen kunnen invloed hebben op het beeld van het ontwerp.

Bij een doordacht plan gaat het meestal goed, maar er zijn ook plannen waarbij door bepaalde ingrepen het beeld een rommelige, of erger, een storend effect hebben op het ontwerp en dat dit ook een negatieve invloed heeft op de directe omgeving van het bouwwerk.

Op die momenten dat het niet goed gaat is het de taak van de commissie om hierop te wijzen. Vervolgens gaat zij in overleg met de initiatiefnemer/ontwerper om te zoeken naar alternatieven en mogelijke oplossingen.

De gemeente zou het namelijk jammer vinden dat er geen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving en/of cultuurhistorische of monumentale waarden van het pand.

In de meeste gevallen leidt overleg tot begrip en bewustwording bij de initiatiefnemer/ontwerper en kan in dit soort situaties een aangepast ontwerp in een volgende sessie van de commissievergadering positief worden geadviseerd.

1.9 De meerwaarde van Ruimtelijke Kwaliteit en de relatie met advisering Welstand & Monumenten

Welstandsbeleid (of ruimtelijke kwaliteitsbeleid) en erfgoed/monumentenbeleid heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving te stimuleren. Het persoonlijke belang strookt niet altijd met het algemene belang, en wat de bouwer als een waardevolle toevoeging van woongenot of gebruikswaarde beschouwt, kan voor omwonenden of voorbijgangers als hinderlijk worden ervaren. Door de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en per gebied te definiëren, en voorwaarden te stellen aan het uiterlijk van de omgeving en de gebouwen die in ontwikkeling worden gebracht, dragen een kwaliteitsparagraaf (welstandsnota en/of beeldkwaliteitsplan) en ruimtelijke kwaliteitsadviesing bij aan een hoogwaardige en verzorgde woon- en werkomgeving voor iedereen. Goede (adviesing over) ruimtelijke kwaliteit-uitgangspunten hoeven zeker niet alleen beperkend te zijn, maar zij beogen te prikkelen en te stimuleren en geven nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen.

Voor een bestuurlijke afweging en voor maatschappelijk draagvlak kunnen onder andere de volgende aspecten benoemd worden:

- De economische impuls voor ondernemers: voor de recreatieve sector wordt een karakteristieke historische binnenstad/dorpscentrum en een aantrekkelijk buitengebied met monumentale boerderijen en bijzondere landschapselementen steeds belangrijker.
- Mensen moeten zich thuis voelen in hun woonomgeving en moeten zich kunnen identificeren met hun dorp en stad. Een goed verzorgde omgeving is hierbij van groot belang.
- Onderzoeken tonen aan dat de waarde van het vastgoed in de omgeving van monumenten hoger is dan in een omgeving waar geen monumentale panden aanwezig zijn.

1.10 Bijzondere projecten

Hieronder volgen enkele projecten die het afgelopen jaar in de commissie zijn gepresenteerd en die zich in positieve zin onderscheiden van de grote stroom plannen die voorbij zijn gekomen. Achtereenvolgens worden de bouwplannen uit de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel getoond.

15 woningen Spoorlaan Schijndel; Hilberink Bosch Architecten.



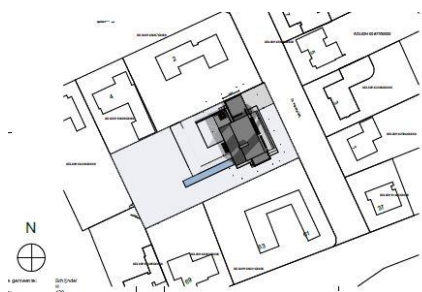
Situatietekening en impressie straatbeeld aan de Spoorlaan

**Herontwikkeling Generaalat aan de Pastoor van Erpstraat te Schijndel.
Bureau Groosman.**



Impressie straatbeeld vanuit de Pastoor van Erpstraat

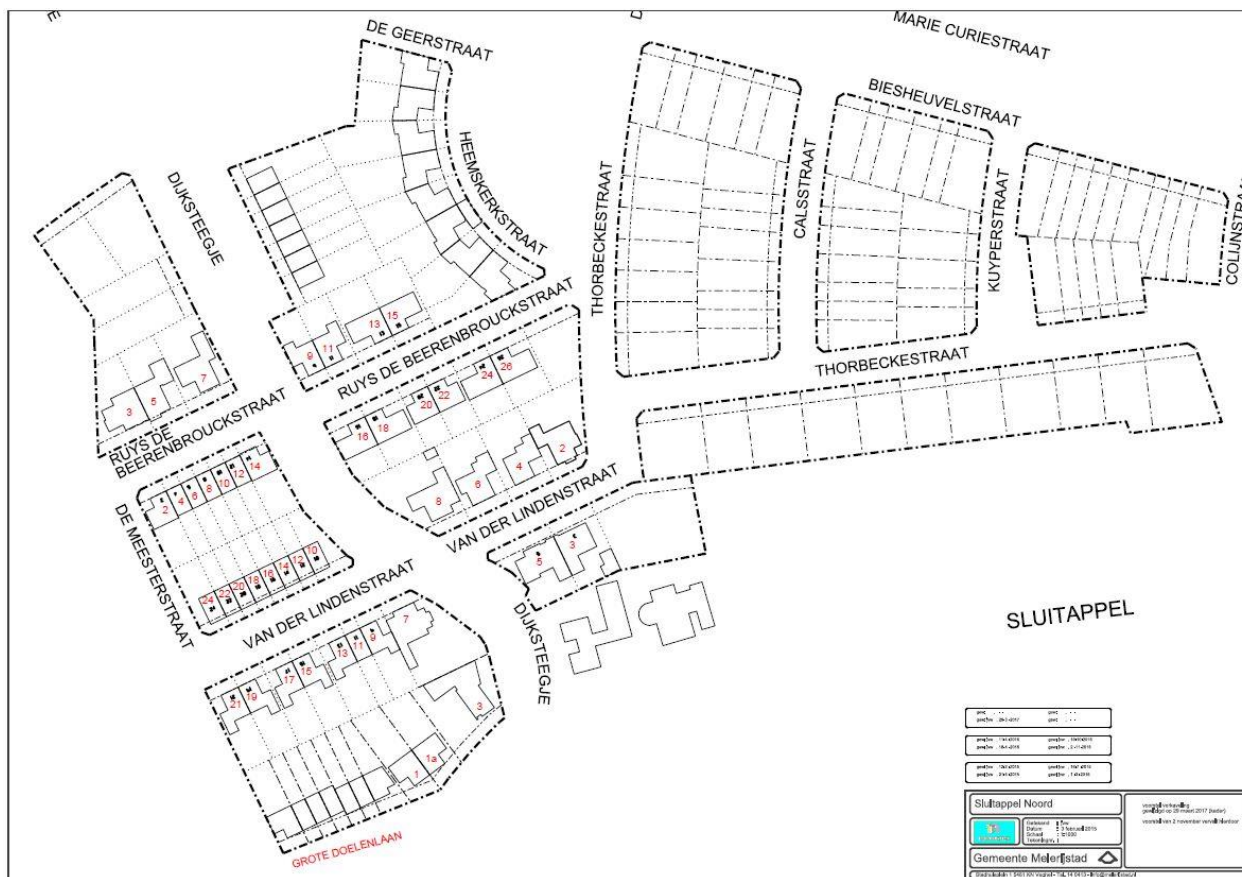
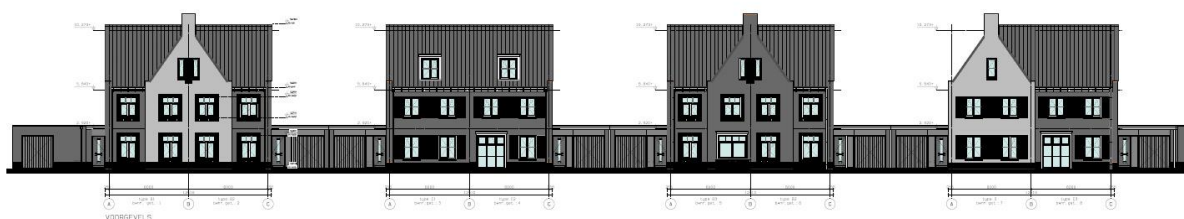
Woonhuis familie Sakkers aan de Dr. Ariensstraat 2 te Schijndel. Architectuur atelier Kneep.



Situatietekening en vooraanzicht

Woningbouw plan Rooise Gaard (Sluitappel Noord) te Sint-Oedenrode.

Situatietekening:


Bouwplan 15 Woningen in plan Rooise Gaard te Sint-Oedenrode. Architect: Visser en Bouwman bv.


Impressie straat beeld twee-onder-een kapwoningen aan de Heemskerkstraat.

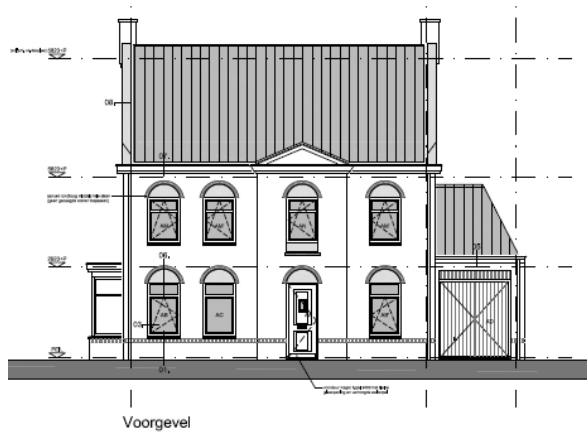


Fragment situatietekening Sluitappel Noord

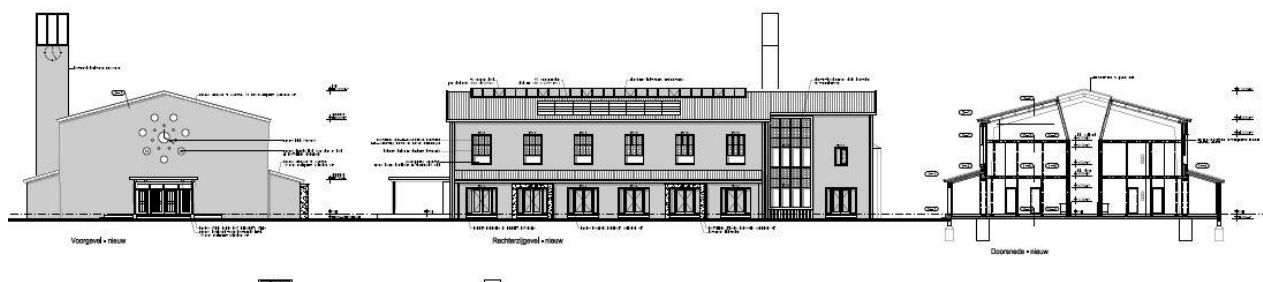


Impressie twee-onder-een kapwoningen aan de Heemskerkstraat

Vrijstaande woning in plan Rooise Gaard, kavel 14, te Sint-Oedenrode. Architect: EN|EN architecten.



Herbestemming kerkgebouw te Boskant. Architect: Leenders Architecten.

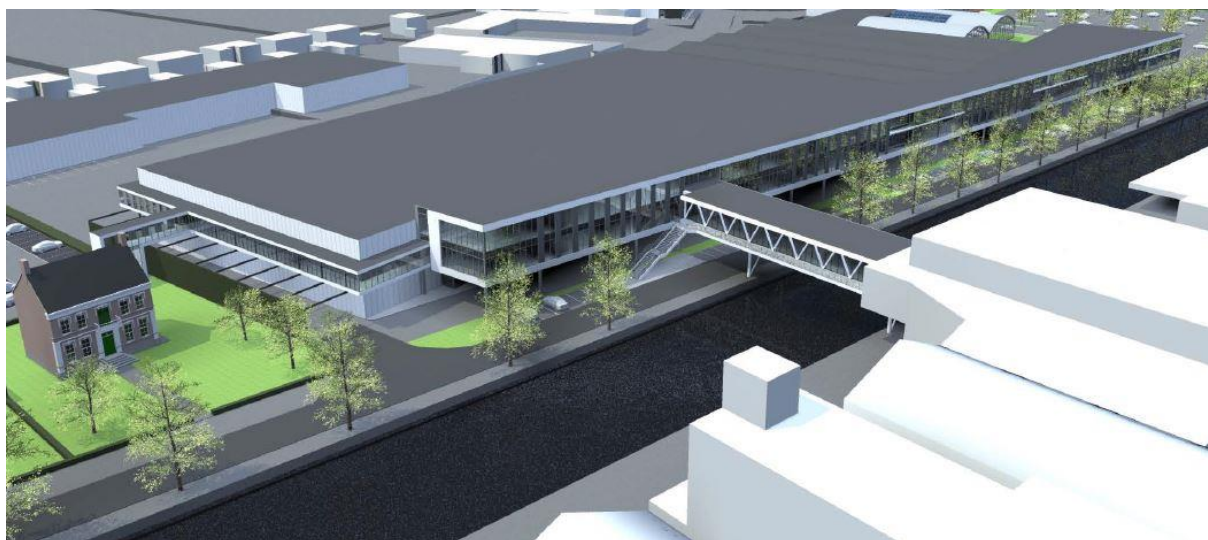


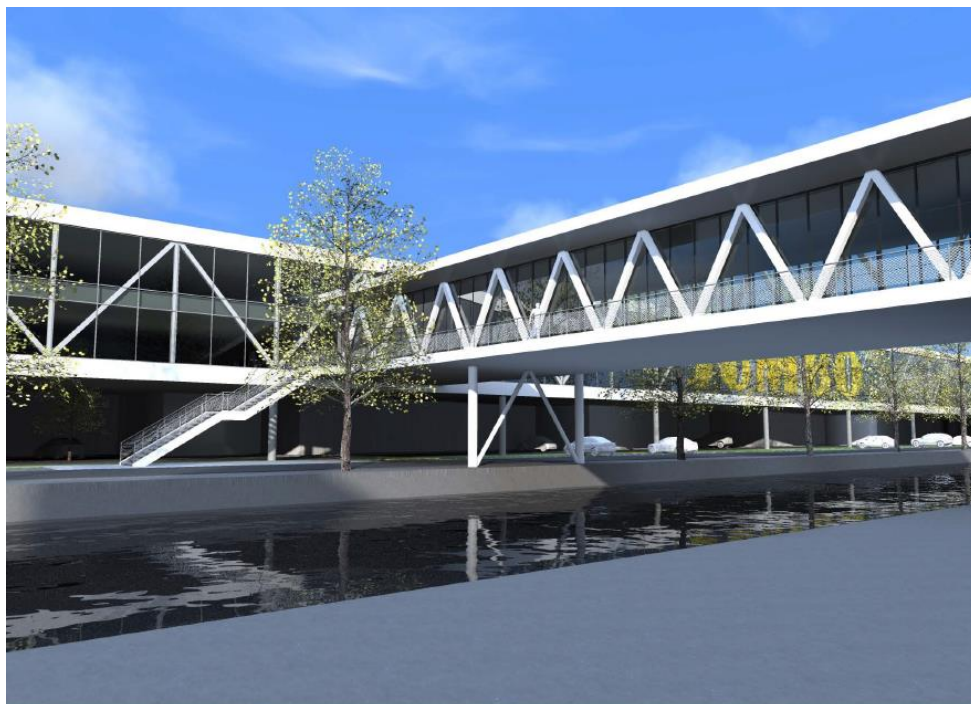
BEDRIJFSBEOUWING te Veghel

Udea, bedrijfspand op het Foodpark te Veghel. Ontwerp van 6-12-2017 door bureau DENC.



Uitbreidingsplan kantoor Jumbo te Veghel. Pepers architecten.

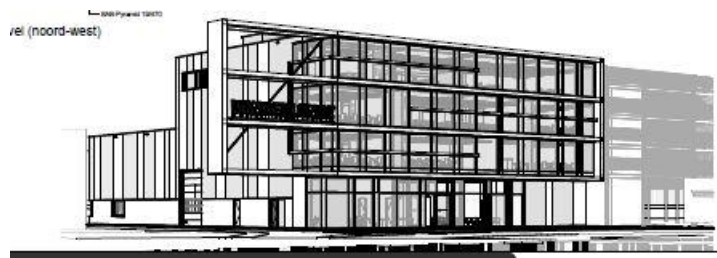
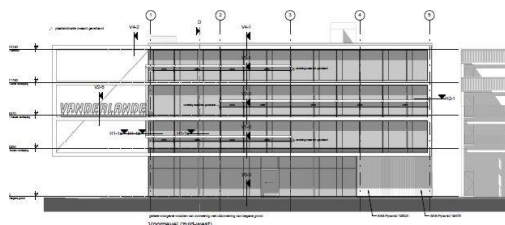




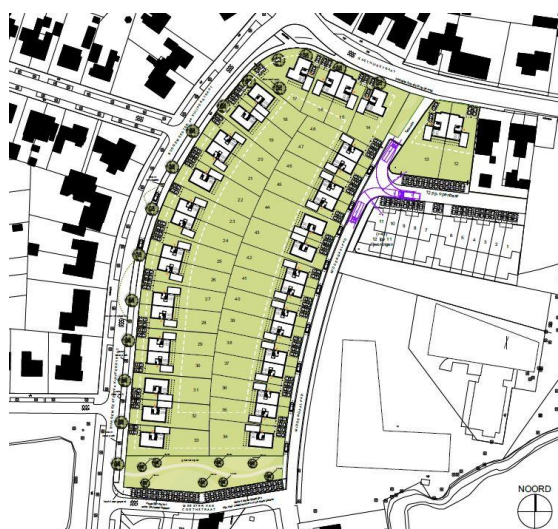
Impressie brug verlengde Noordkade.

Q PALL aan de Edisonweg te Veghel.



Vanderlande – Academy. Leenders architecten.

WONINGBOUW te Veghel
33 woningen op voormalige kerklocatie. Geesink, Weusten architecten.


Situatie en gevelbeeld aan de Sluisstraat

**Situatietekening 49 grondgebonden woningen op voormalig ziekenhuisterrein Bernhoven.
 Architectenbureau Visser en Bouwman.**


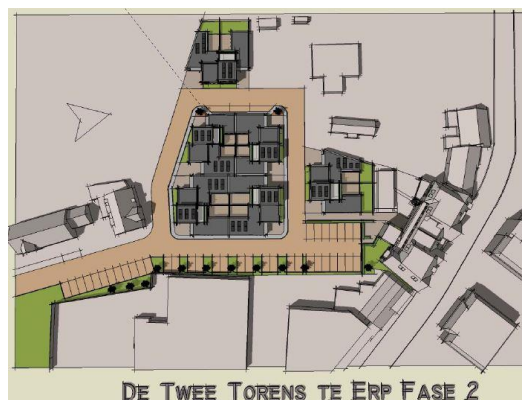
Situatie en gevelbeeld aan de Sluisstraat

Burgemeester de Kuijperlaan
woningen 18 t/m 26
1:200



Straatbeeld en woningtypen aan de Burgemeester de Kuijperlaan

Woningbouwplan 'De Twee Torens' te Erp. DEUX architecten.



Situatietekening en impressie straatbeeld:



Camouflerende erfafscheiding bij plan De Twee Torens

1.11 Nawoord

Met dit jaarverslag wordt een inkijkje gegeven in de werkzaamheden van de welstandscommissie en de gecombineerde commissie van welstand en monumentenzorg, steeds vaker genoemd de 'ruimtelijke kwaliteitscommissie'.

Hierbij is voor de commissie het ambitieniveau van de gemeente, dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en in beeldkwaliteitsplannen, uitgangspunt bij de beoordeling van de plannen.

Naast de meer feitelijke gegevens die in dit jaarverslag zijn opgenomen, probeert de commissie hiermee het belang van dit ruimtelijk kwaliteitsinstrument voor het realiseren van een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te onderstrepen.

Tot slot merkt de commissie op dat ons werk niet goed mogelijk zou zijn zonder de enthousiaste en gemotiveerde inbreng van de collega's van de gemeente Meierijstad.
Hartelijk dank hiervoor.