

Evaluatie “welstands-luwheid” 28 juli 2021

De gemandateerde van de CRK Heiloo is gevraagd de proefperiode “welstands-luwheid” in de gemeente Heiloo te evalueren. Vanaf 2013 tot 2018 zijn drie buurten in Heiloo onder voorwaarden als welstands-luw aangewezen. Uitgangspunt voor deze gebieden was dat een grotere hoeveelheid plannen ambtelijk zou kunnen worden getoetst, dit om in aanvulling op het vergunningsvrij bouwen meer ruimte te bieden voor bouwactiviteiten.

Het betreft drie gebieden, te weten :

- Plan oost (gebied 2 E uit de nota), seriematige bebouwing
- Plan Zuid (gebied 2 G uit de nota), seriematige bebouwing
- Oosterbos (gebied 2 M uit de nota)

Het betreft vooral ingrepen in het achtererfgebied van woningen. Veelal zonder enige impact op de openbare ruimte. Het zijn met name de nokverlengingen en de dakopbouwen die binnen de gestelde kaders wel van invloed zijn op het straatbeeld.

Aan de hand van een aantal adressen waar ingrepen zijn vergund in deze periode is er door de gemandateerde een rondgang door de wijken gemaakt.



Plan Oost

Plan Oost is in het experiment opgenomen omdat dit in 2013 bij uitstek een nog “schone” wijk is. De krachtige en heldere stedenbouwkundige opzet is nog volledig in tact. De woningen kenmerken zich door een hoge repetitiegraad. Er is nog weinig sprake van aantastingen van hoofdvorm en architectuur.

In de lijst van ambtelijk afgehandelde vergunningen worden 7 bouwplannen in deze wijk genoemd. Allereerst valt het op dat er in deze wijk een veelheid aan ingrepen in de voorgevels, op de daken en in de binnen gebieden is uitgevoerd. De dakopbouwen die in het kader van het experiment zijn uitgevoerd doen redelijk evenwichtig mee in het straatbeeld. Wat ook opvalt is dat er wellicht door te wijzen op trendsetters op vergelijkbare woningen meer eenheid zou zijn bereikt. Deze dakopbouwen sluiten qua maatvoering en eenvormigheid ook goed op elkaar aan.

Met betrekking tot het experiment “welstands-luwheid” is voor plan Oost dan ook de conclusie dat er geen gekke dingen zijn gebeurd. Aangezien de nu uitgevoerde dakopbouwen ook redelijk efficiënt ogen, derhalve voor de particulier een goede keuze zijn, zal de samenhang door de toepassing van dit model dakopbouw op de lange termijn toenemen.

Voor deze wijk geldt wel dat er in het verleden een groot aantal onsamenvhangende ingrepen in de voorgevels zijn verricht die echt wel afbreuk doen aan het straatbeeld. Wellicht is dit het gevolg van het experiment welstandsluw. Met het vaststellen van het nieuwe beoordelingsniveau voor deze wijk zullen gevelwijzigingen sowieso aan de ARKH worden voorgelegd, waarmee dit probleem verholpen is.

Met het oog op de nieuwe, beleids-neutrale welstandsnota is het advies deze wijk onder het “basis beoordelingsniveau” te plaatsen. De uitgangspunten zoals die voor de dakopbouwen waren vastgelegd kunnen in dit geval worden opgenomen in de sneltoetscriteria en algemene uitgangspunten voor seriematige architectuur.

Deze architectuurbeschrijvingen worden opgenomen in de bijlage van de nieuwe nota. Verder kunnen goede verbouwingsplannen worden vastgesteld als trendsetter. De kwaliteit van deze samenhangende wijk is daarmee in de toekomst voldoende geborgd.

Plan Zuid

Plan Zuid is in 2013 in dit experiment opgenomen omdat hier juist al een veelheid aan ingrepen had plaatsgevonden. Vooral de diversiteit in dakopbouwen, nokverhogingen en topgevels was al zo groot dat het realiseren van samenhang door een vast omlijnde dakopbouw op blokniveau wellicht meer helderheid in het straatbeeld had kunnen brengen.

In deze wijk worden 17 bouwplannen genoemd die in de experimentele periode zijn vergund. Naar ter plekke blijkt zijn deze ingrepen niet allemaal uitgevoerd. In deze wijk is het aantal verschillende vormen in de dakopbouwen nog opvallender. Lage nokverhogingen, dwarskappen, expressief vormgeven extra bouwlagen. Alle varianten staan kriskras door elkaar. Dit leidt in sommige straten (bijvoorbeeld de Cruijscampaan) echt wel tot een rommelig straatbeeld. Zeker daar waar in het verleden expressief vormgegeven dakopbouwen zijn toegepast is het plaatsen van de dakopbouw zoals die uit het experiment voortvloeit niet altijd even helder. Daarnaast zijn er voorbeelden (bijvoorbeeld de dwarskap in de Zeekampaan) die uit de toon vallen en die ook de uitbreidingsmogelijkheden van de burens kunnen belemmeren.

Het experiment “welstands-luwheid” is in plan Zuid dan ook op een aantal plekken minder geslaagd te noemen. De uitwassen zouden wellicht te vermijden zijn, indien er wel een inventarisatie van de eerder vergunde en geplaatste opbouwen op één dakvlak zou plaatsvinden. In een enkel geval had dat kunnen leiden tot een aangepast bouwplan op blokniveau, met een rustiger straatbeeld tot gevolg.

Voor plan Zuid geldt dan ook dat het gebied als geheel in “beperkt beoordelingsniveau” zou kunnen worden geplaatst. Er is immers al zoveel diversiteit in de oplossingen dat “strengere” regels hier niet meer bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld.



Oosterbos

Het gebied Oosterbos is meegenomen in het experiment, omdat de verkaveling en groeninrichting dusdanig ruim is dat kleinere ingrepen aan de woningen nauwelijks of geen impact hebben op het beeld naar de openbare ruimte.

In het gebied Oosterbos is er slechts één bouwplan opgevoerd. Binnen deze zeer individuele hoogwaardige verkaveling is er in dat geval ook sprake van een hoogwaardige toevoeging. In deze wijk is vooralsnog de verwachting dat ingrepen door hun individualiteit veel minder “pijn” doen. De aard van de woningen en daarmee de kwaliteit van de ingrepen is ook van een ander niveau dan in de voorgaande twee wijken. In dit gebied is het experiment dan ook geslaagd te noemen.

Ook voor Oosterbos geldt dat het in het “beperkte beoordelingsniveau” kan worden opgenomen. De ingrepen die in deze ruim opgezette villawijk plaatsvinden hebben immers nauwelijks invloed op de openbare ruimte.

Conclusie

De conclusie van deze rondgang is dat de ingrepen in de achtererfgebieden die ambtelijk zijn afgehandeld in alle drie de gebieden niet tot excessen hebben geleid. De diverse dakopbouwen, die wel zichtbaar zijn in het straatbeeld, hebben voor de eerste twee gebieden verschillende gevolgen.

In plan Oost is de basis stedenbouwkundig en architectonisch zo sterk dat het experiment hier prima verlopen is. Door de dakopbouwregels in sneltoetscriteria vast te leggen en het gebied in het basis beoordelingsniveau te plaatsen is de ontwikkeling in deze wijk in de toekomst goed gewaarborgd.

In plan Zuid was er zoveel diversiteit dat het experiment “welstandsluw” geen positieve bijdrage heeft kunnen leveren aan het straatbeeld. Op blokniveau zijn er vaak al dusdanig grote verschillen dat er geen houden meer aan is. In dit gebied is een beperkt beoordelingsniveau op zijn plaats.

Voor Oosterbos is het experiment geslaagd. Gezien de ruime opzet van deze wijk is hier een beperkt beoordelingsniveau op zijn plaats.

Voor in de toekomst eventueel nieuw aan te wijzen experimentele gebieden geldt dat met betrekking tot dakopbouwen afhankelijk van de stedenbouwkundige samenhang en de architectuur binnen een wijk in veel gevallen volstaan kan worden met goed gedefinieerde sneltoetscriteria. Het is daarbij wel zaak al vroegtijdig een inventarisatie van potentiële gebieden te maken. Voor vergunningsplichtige ingrepen in achtererfgebieden is eveneens de stedenbouwkundige setting van groot belang.

Ron Baltussen
Gemandateerde CRK Heiloo

28 juli 2020