

MooiSticht

Jaarverslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Woudenberg

2016-2018

ir. Anthony Tom en ir. Peter van Deelen
Bunnik, najaar 2019

MooiSticht

In de afgelopen jaren is er achter de schermen veel tijd en energie gestoken in een transformatie van de Gemeenschappelijke Regeling Welstand en Monumenten Midden Nederland naar de stichting MooiSticht. Het was een intensief proces maar we zijn blij te melden dat het goed gelukt is. MooiSticht is in korte tijd een begrip geworden in ons werkgebied. En daar zijn we best trots op!

Eén van de voordelen van de stichtingsvorm is dat we snel en adequaat kunnen inspelen op de vele veranderingen in het veld; veranderende wetgeving; andere vragen vanuit de gemeenten en provincie. Ook kunnen we sneller schakelen met onze verschillende adviespartners in het veld. Door dit alles kan de burger meer centraal komen te staan. De veranderende wetgeving, concreet de invoering van de Omgevingswet en de Erfgoedwet, vraagt om een meedenkende houding. Je denkt met initiatiefnemers mee hoe er op de beste manier omgevingskwaliteit kan worden gerealiseerd; liefst zo vroeg mogelijk in het proces! Omgevingskwaliteit is meer dan alleen het beeld van de gebouwde omgeving. In de integrale advisering spelen landschap en cultuurhistorie een nadrukkelijke rol. MooiSticht wordt regelmatig gevraagd om (stedenbouwkundige) randvoorwaarden op te stellen of in teamverband mee te denken over gebiedsontwikkeling.

Dit jaarverslag laat zien dat we daar de afgelopen jaren ook al hard mee bezig waren. Een grote diversiteit aan plannen werd aan ons voorgelegd en daar waar we konden dachten we integraal vanuit het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het erfgoedbeleid mee.

In dit jaarverslag kunnen raadsleden, collegeleden en andere belangstellenden kennismaken met het werk van onze commissie. We laten zien hoe we de gemeente helpen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het gemeentelijk beleid uitgangspunt. Het gaat bij ons werk uiteindelijk om het welbevinden van mensen, burgers en gebruikers van ons mooie en afwisselende werkgebied.

Adviseren over ruimtelijke kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) Zuid-Oost wordt, in opdracht van de gemeenten Bunnik, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Wijk bij Duurstede en Woudenberg, door MooiSticht georganiseerd. Ze adviseert geheel onafhankelijk, binnen de door de gemeenteraden vastgestelde kaders. De CRK geeft met dit jaarverslag inzicht in haar werkwijze in de jaren 2016, 2017 en 2018.

Sinds 2013 vindt de advisering plaats in een integrale commissie ruimtelijke kwaliteit, die zowel de adviesaanvragen voor welstand/ruimtelijke kwaliteit als voor cultuurhistorie/monumenten behandelt. Dit betreft met name Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Wijk bij Duurstede en Woudenberg. Zowel Renswoude als Rhenen hebben een eigen gemeentelijke monumentencommissie. Voor die gemeenten adviseert de CRK alleen in het kader van de woningwet. De meeste advisering vond plaats door de adviseur ruimtelijke kwaliteit, Peter van Deelen. Hij was eerste aanspreekpunt en speelde een centrale rol in de advisering. De integrale commissie kwam alleen in beeld bij complexe plannen. De adviseur bezocht de gemeenten één keer per veertien dagen.

Werkwijze

Commissiesamenstelling

In afgelopen periode van drie jaar werd de commissie ruimtelijke kwaliteit voor **Woudenberg** gevormd door:

Jan van Bergen, voorzitter
Hans Heine, (restauratie)architect
Theo Verburg, architect
Jan Morren, burgerlid
Martin Willemsen, burgerlid
Mw. Wietske Dubelaar, adviseur cultuurhistorie
Peter van Deelen, architect, secretaris

Agendering, advisering en (voor)overleg

De commissie Zuid-Oost vergaderde eenmaal in de twee weken op donderdagochtend in het gemeentehuis van Veenendaal. De vergaderagenda's werden enkele dagen van tevoren gepubliceerd op de website van MooiSticht.

Peter van Deelen, adviseur ruimtelijke kwaliteit is lid/secretaris van de commissie en tevens het vaste aanspreekpunt. Hij handelt in de meeste gevallen zelf plannen af, onder mandaat van de commissie. Ook voert de adviseur (voor-)overleg met initiatiefnemers, architecten en de gemeente. Overleg vindt in de regel tweewekelijks op een vaste dag bij de gemeente of op afspraak plaats. Als het ruimtelijk belang van een project groter is (meer openbare ligging, ingrijpend in relatie tot cultuurhistorische waarden, ontwerpen die meer discussie kunnen oproepen) wordt het plan ter advisering aan de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) voorgelegd.

Integrale advisering, cultuurhistorie

Voor de gemeente Woudenberg geldt dat de CRK integrale adviezen uitbrengt binnen de kaders van het welstands- en monumentenbeleid dat de gemeente zelf heeft vastgesteld. Er wordt een grote diversiteit aan plannen voorgelegd; elk advies is maatwerk. De samenstelling van de commissie kan worden uitgebreid of aangepast al naar gelang de benodigde deskundigheid die voor de beoordeling gewenst is. Voor wat betreft Woudenberg zien we ook de bijdrage van de door de gemeente aangestelde burgerleden als zeer waardevol. Zij zorgen voor extra lokale kennis, deskundigheid en affiniteit met de context.

Onafhankelijk, Openbaar, Oplossingsgericht

De architectleden, deskundigen en voorzitter vervullen in de commissie een onafhankelijke adviesrol. Onze voorzitters hebben ervaring in het openbaar bestuur. Meestal heeft hij/zij als wethouder of burgemeester bestuurlijke ervaring in een gemeente buiten het betreffende rayon. De vergaderingen van de commissie en de adviseur ruimtelijke kwaliteit zijn - tenzij anders vermeld - openbaar.

Onze adviezen zijn erop gericht om zo duidelijk mogelijk aan te geven wat de juiste route is naar een succesvol plan met kwaliteit. Hierover kunnen de initiatiefnemers vooroverleg of tussentijds overleg voeren met de adviseurs. Vanwege de korte beslistermijnen die de gemeente bij een omgevingsvergunning dient te hanteren zijn wij er een groot voorstander van om – zeker bij wat grootschaliger projecten – het gesprek over de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden altijd in vooroverleg te laten plaatsvinden.

Tijdens de commissievergaderingen, maar ook in het vooroverleg, vindt regelmatig afstemming plaats met de stedenbouwkundigen en de projectleiders van de ontwikkellocaties, over de te stellen randvoorwaarden. Vaak wordt daarbij op grond van goed overleg 'maatwerk' geleverd zodat

initiatieven die niet zomaar passen binnen de gestelde kaders toch kunnen doorgaan, maar ook, in het algemeen belang, een duidelijke positieve bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige opzet en aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij fungeren de commissie en de rayonarchitect regelmatig als klankbord bij het bepalen van de gewenste, in de omgeving passende beeldkwaliteit. Zulk vooroverleg wordt ook in de welstandsnota nagestreefd en blijkt waardevol voor de integrale benadering van ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Het grootste deel van de principeplannen en aanvragen worden op de gemeente afgehandeld door de rayonarchitect en de burgerleden. Omar Mabrouk was in de verslagjaren vanuit de gemeente het centrale aanspreekpunt. Daarnaast zijn er plannen, vooral nieuwe ontwikkelingen, besproken met de projectleiders van ruimtelijke ontwikkeling.

De commissie heeft naast de reguliere adviezen ook adviezen uitgebracht over stedenbouwkundige ontwikkelingen in de gemeente. Dit betrof veelal woningbouwplannen in de nieuwe woonwijk en woningen op bijvoorbeeld een bedrijfs- of winkelbestemming. De commissie ruimtelijke kwaliteit is hierbij in een vroegtijdig stadium betrokken, waardoor qua proces ons advies in de verdere ontwikkeling meegenomen kan worden. Bij sommige plannen zijn wij inhoudelijk sterk betrokken, door het meedenken over de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit, bijvoorbeeld bij het 'boerenerf' in de nieuwe wijk Groene Woud.

Diverse plannen

In de jaren 2016-2017-2018 kwamen vele kleine bouwplannen aan bod zoals het verbouwen van woningen. In het buitengebied betrof het meer de agrarische bebouwing of een woning. Het is opvallend dat ondanks de crisis er een groot aantal woningbouwplannen werd voorgelegd, zowel als stedenbouwkundige ontwikkeling en als aanvraag. De navolgende grotere plannen werden in deze periode voorgelegd.

- Op de kop van de Spoorzone is de nieuwe Hoogvlietsupermarkt ontwikkeld. Er is sprake van een hoogwaardige architectuur en het plan reageert op deze prominente locatie goed op zijn omgeving.
- In de nieuwe wijk Groene Woud werden meerdere ontwerpen voorgelegd. De gekozen vormentaal van de ontwerpen is veelal vrij traditioneel, maar verzorgd en met aandacht voor het detail, bijvoorbeeld in het metselwerk. De wijk heeft een rustige, groene aanblik, en toont aantrekkelijk. Twee plandelen vielen op, namelijk het 'Boerenerf' en het 'Eiland' in het centrum. Voor het 'Boerenerf' heeft de gemeente richtlijnen opgesteld. Om hier aan te kunnen voldoen was een grondige aanpassing nodig hetgeen geleid heeft tot een plan dat voldoet aan deze richtlijnen en beter reageert op de ligging aan het buitengebied. Bij het project van eenentwintig woningen op het 'Eiland' was er sprake van een vol bouwprogramma. De aanpassingen hebben geleid tot een beter in de wijk passende invulling.
- In het wijkje Amaliapark zijn verschillende woningen op tafel gekomen, vaak met een toelichting van de architect en/of opdrachtgever. De opgestelde randvoorwaarden leiden tot een wijkje met veel diversiteit aan stijl.
- In het centrum vielen enkele herontwikkelingen op. In de Voorstraat 30-32 en 33-37 werd de winkelfunctie omgezet in wonen. De uitdaging hierbij was het aansluiten van de nieuwe volumes op het karakter en de schaal van het lint.
- Een andere fraaie omvorming betrof het plan 'Laan van Lichtenberg'.
- Bij het project Koningsplein werd een school vervangen door woningbouw. De gemeente heeft hier gekozen voor een participatieproject. Omwonenden en geïnteresseerden waren

vanaf het eerste begin (bij de stedenbouwkundige opzet) betrokken bij het plan. Het schetsplan is toegelicht door de architect en de ontwikkelaar. Het resultaat is een ontwerp met verschillende typen woningen, maar wel met samenhang met de omgeving.

- Het project van Reinaerde, waarbij een schoolgebouw werd vervangen door vierentwintig zorgappartementen, heeft veel aandacht gehad. Met name betrof dit de wijze waarop het vrij zware programma vertaald kon worden in een volume met een kap. Het toepassen van een kap was een voorwaarde die de gemeente als randvoorwaarde heeft gesteld. Deze eis in combinatie met de geringe grootte van de locatie, de bezwaren vanuit de omgeving en het noodzakelijke programma, vormde voor de architect een uitdaging.
- De ontwikkeling van de Griftdijk, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing werd vervangen door woningbouw is een aantal keer besproken met de architect en opdrachtgever. Van belang was hoe de nieuwe ontwikkeling aansloot op het lint van de Griftdijk. De woningen sluiten naar ons oordeel goed aan op de schaal en de sfeer van de Griftdijk.
- Een interessant plan vormde de transformatie van het kantoorpand John F. Kennedylaan 3 naar appartementen. Het kantoor ligt prominent op een fraaie locatie. Het was belangrijk dat het gebouw een nieuwe functie kreeg.
- Voorts is gesproken over de herontwikkelingsplannen van de locatie Dorpsstraat 7-11, de realisatie van woningen met een commerciële ruimte.

Andere interessante plannen die nog genoemd worden:

- De woningbouw aan de Zegheweg, een ruimte voor ruimte regeling. Hier hebben wij geadviseerd over de uitgangspunten.
- De woningontwikkeling 'Zeghezoom'.
- Zorgwoningen Zegheweg 8.
- Het tuincentrum aan de Slappedel 4a.
- Een 'schuurwoning' aan de Dashorsterweg, landgoed Berkenhorst.
- De uitgangspunten en het beeldkwaliteitplan voor Landgoed Ringelpoel.
- Expositieruimte Grebbelinie aan de Brinkkanterweg.

Conclusies en aanbevelingen

De omgevingskwaliteit maar ook de cultuurhistorische waarde van het landschap en de bebouwing daarin zijn voor de gemeente Woudenberg een 'unique selling point'. Dat besef kan een goed uitgangspunt vormen bij de aanstaande beleidsbeslissingen die genomen moeten worden in het kader van de Omgevingswet. Het mogelijk maken van initiatieven, inspelen op nieuwe ontwikkelingen kan heel goed hand in hand gaan met het behoud van landschappelijke kwaliteit en goed omgaan met de andere aanwezige waarden. Door maatwerk en een goed werkproces kunnen deze elkaar zelfs enorm versterken.

De voortdurende zorg voor de ruimtelijke kwaliteit, zowel in de dorpskern van Woudenberg als in het buitengebied bepaalt mede de aantrekkelijkheid van deze gemeente als vestigingsplaats voor bewoners en ondernemers.

De commissie kijkt terug op een prettig contact met de afdeling bouwzaken.

Door de inzet en betrokkenheid zorgen de ambtenaren ervoor dat de commissie ruimtelijke kwaliteit de benodigde informatie in handen krijgt en haar adviesfunctie op een goede manier kan vervullen.

De commissie is graag bereid om dit verslag in een overleg met portefeuillehouder en/of raad nader toe te lichten.