



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	Ons kenmerk:	330751
Uw kenmerk:	Contact:	De heer ing. P.P. Storm
Bijlage(n): 1	Doorkiesnummer:	0180- 698 336
	E-mailadres:	p.storm@bar-organisatie.nl
	Datum:	14 september 2021

Betreft: Jaarverslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2020

Geachte raadsleden,

Op 28 juni 2004, laatst gewijzigd 25 januari 2010, heeft u de Welstandsnota voor de gemeente Albrandswaard vastgesteld. Daarin staan welstandscriteria die wij gebruiken bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunningen. De welstandscommissie, ook wel de "commissie Ruimtelijke Kwaliteit" genoemd, van de stichting Dorp, Stad en Land adviseert ons daarover. In deze brief informeren wij u over het door Dorp Stad en Land aangeboden jaarverslag van 2020.

Op grond van artikel 12c van de Woningwet moet DSL u een jaarverslag voorleggen, waarin ten minste uiteen wordt gezet:

- a. op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- b. in welke gevallen om welstandsredenen is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Alle verleende vergunningen passen binnen uw Welstandsnotabeleid

De welstandscommissie heeft ons in 2020 over 150 aanvragen geadviseerd. In 30% van de gevallen om vooroverleg. Vooroverleg is de fase voordat iemand een formele aanvraag indient. De meeste aanvragen gaan over wijzigingen bij woningen. Hierbij spelen de gebiedscriteria uit de Welstandsnota een grote rol. Grotere bouwplannen/ontwikkelingen worden regelmatig in meerdere zittingen behandeld. Indien noodzakelijk wordt na de vergadering door de commissieleden een locatie bezocht.

Meer informatie over de werkzaamheden, waaronder de relatie met de stedenbouwkundige en de erfgoedcommissie, van de welstandscommissie vindt u in het bijgevoegde jaarverslag.



We hebben geen vergunningen om welstandsredenen geweigerd

Dit was niet nodig omdat aanvragers hun bouwplan aan het advies aanpasten of introkken. Soms vond deze aanpassing pas plaats na een negatief advies. Dit was ook het geval bij een zestal handhavingszaken waarover wij de welstandscommissie om advies vroegen. In sommige gevallen waren soms meerdere overleggen tussen aanvragers en de commissie noodzakelijk.

Vooruitblik

Het welstandsaspect is een onderdeel van de in het kader van de komende Omgevingswet op te stellen omgevingsvisie en omgevingsplannen. Het actualiseren van de Welstandsnota zal daarin meegenomen worden. Door een goede implementatie van het welstandsbeleid kan een goede omgevingskwaliteit worden gerealiseerd.

Het welstandsbeleid heeft ook het afgelopen jaar bijgedragen tot een aantrekkelijk en goed verzorgde leefomgeving.

Bijlage

Jaarverslag Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 2020

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte

Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed gemeente Albrandswaard



Inhoud

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed	3
Organisatie	3
Kaders	4
Plannen	6
Zorgcomplex	7
Tien senioren woningen	8
Renovatie 35 woningen in Poortugaal	9
Monument in Rhoon	10
Blik vooruit	12

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed

Gemeente Albrandswaard is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de synergie tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Met een integrale benadering assisteren adviseurs van Dorp, Stad en Land uw gemeente bij deze optimale omgevingskwaliteit.

De burgemeester en wethouders krijgen over bouwplannen waar initiatiefnemers een omgevingsvergunning voor aanvragen bij hun beslissing advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij plannen voor herbestemming van monumenten of binnen beschermde dorpsgezichten adviseren adviseurs uit de Centrale Erfgoed Commissie van Dorp, Stad en Land. Adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissies, en hebben in uw gemeente geen zakelijke of bestuurlijke belangen. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering aan uw gemeente gewaarborgd.

Bij haar advisering kijkt de commissie naar hoe het uiterlijk van het plan past in de omgeving, hoe het ontwerp eruit komt te zien en welke materialen zijn gebruikt. Het advies wordt getoetst aan 'actueel beleid' van de gemeente.

De commissie adviseert in de geest van de Omgevingswet die die vanaf 2022 van kracht zal zijn. In dit verslag leest u over de omgeving van gemeente Albrandswaard en hoe onze adviseurs bij ruimtelijke kwaliteit en erfgoed uw gemeente in 2020 hebben ondersteund.

Organisatie

Ir. Rene Heijne (voorzitter) en Maartje Franse MSc. (secretaris) zijn de leden van de BAR-commissie (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) en adviseren over ruimtelijke kwaliteit. De commissieleden adviseren de gemeente wekelijks op woensdagochtend over de plannen voor de aanvragen voor een omgevingsvergunning. Paul Storm bereidt vanuit de gemeente de plannen voor de vergadering voor en licht die tijdens de zitting aan de commissieleden toe.

Voor advisering op het gebied van erfgoed, maakt de gemeente gebruik van de diensten van de Centrale Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land. Deze commissie vergadert iedere twee weken op donderdagochtend. De Erfgoedcommissie adviseert de gemeente over vergunningaanvragen voor gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en voor plannen in de beschermde dorpsgezichten van Poortugaal en Rhoon. Vanuit deze commissie is voor uw gemeente Marije Couperus MSc als erfgoedadviseur uw vaste contactpersoon.

Indien nodig stemt zij af met de leden van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij bijzondere of grote en complexe plannen overleggen de commissieleden met de stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten van de BAR-organisatie en kunnen adviseurs van Dorp, Stad en Land met aanvullende expertise zoals landschapsadviseurs worden ingeschakeld.

Kaders

Een groot deel van de aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegde plannen betreft aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en verbouwingen van woningen en bedrijfspanden. Tevens krijgt deze commissie nieuwbouwplannen voor woningen en bedrijfspanden op grotere schaal in behandeling. Na de toelichting van de geagendeerde plannen door de stedenbouwkundige van de gemeente gaat de commissie mits gewenst met de ontwerpers van de bouwplannen over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp in overleg. Bij het formuleren van hun advies baseert de commissie zich op de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente. Als toetsingskader bij de advisering geldt het beleid van de gemeente Albrandswaard zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota 2010. De commissieleden baseren zich bij de beoordeling van bouwplannen op deze nota en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente Albrandswaard, waaronder de beleidsstukken zoals de Dijkenvisie, de richtlijnen voor plannen in het buitengebied van Mooi IJsselmonde,

en diverse beeldkwaliteitsplannen. De leden werken in de geest van de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht zal zijn.

Bij de advisering over en het beoordelen van plannen voor erfgoed maakt de Centrale Erfgoedcommissie meerdere afwegingen. Bij erfgoedplannen is het van belang dat de monumentale waarde van het erfgoed zoveel mogelijk wordt behouden, en leefbaar en leesbaar blijft. Eén van de uitgangspunten die de Centrale Erfgoedcommissie bij advisering over erfgoed hanteert is 'behoud door ontwikkeling'. Het mogelijk maken van de nieuwe bestemming van het monument is net zo van belang als het behoud van monumentale waarden. De commissie weegt bij erfgoedadvisering daarom altijd het behoud van monumentale waarde en het toekomstbestendig houden van het monument. Vanuit het Rijk kunnen gebieden of objecten beschermd zijn. De gemeente beschermt zelf eveneens gebouwen en objecten met grote cultuurhistorische waarde. Dit doet de gemeente door het object de status van gemeentelijk monument te geven. Beschermd dorpsgezichten bieden eveneens bescherming van erfgoed op lokaal niveau. De verhalen achter het erfgoed herinneren aan een bepaalde periode, aan bekende personen of bijvoorbeeld kenmerkende ambachten, oude landschappen en steeds zeldzamer geworden gebouwen. Het overzicht van deze beschermde objecten is voor iedereen ter inzage in 'de gemeentelijke monumentenlijst'.



Port du Nord in Wijkpark Portland, Rhoon, gemaakt door beeldhouwer Niko de Wit (2003-2004). Bron: Albrandswaard.nl

De adviseurs van de commissie ervaren dat de goede samenwerking en de constructieve dialogen tijdens de adviesgesprekken met de initiatiefnemers, ontwerpers en gemeente zorgen voor een akkoord op ontwerpen met bevonden kwaliteit. Wanneer een plan past binnen het beleid van de gemeente, zal de commissie de gemeente positief adviseren over de vergunningaanvraag. Het college neemt het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit mee bij haar besluiten tot vergunningen. Indien een bouwplan niet of niet geheel past binnen het beleid maakt de gemeente de afweging of het plan toch doorgang kan vinden, en zo ja, welke stedenbouwkundige voorwaarden voor het uiterlijk van het bouwwerk dan van kracht zijn.

Tijdens het afgelopen jaar heeft de commissie met de BAR-organisatie en de gemeente zich ingezet om de continuïteit van de wekelijkse advisering tijdens de pandemie te behouden. De adviseurs hebben samen met de ambtelijke ondersteuning hier in een hele korte tijd een goede vorm voor gevonden. In september maakte Ronald Schneider als nieuwe wethouder Stedelijke Ontwikkeling kennis met de commissie en woonde een deel van de vergadering bij. De commissie waardeert deze belangstelling. Andere mensen uit de gemeente en BAR-organisatie zijn eveneens welkom om aan te schuiven bij een commissievergadering.

Plannen

Dorp, Stad en Land adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. De gemeente legt aan de commissie met name plannen voor waar een omgevingsvergunningen voor is aangevraagd. In 2020 was er een toename in de aanvragen van uitbreidingen en wijzigingen aan woningen zoals het plaatsen van dakkapellen, dakopbouwen en gevelwijzigingen. Door het thuiswerken tijdens de pandemie ontstond meer behoefte aan uitbreiding voor een werkplek en meer woongenot. De richtlijnen in de welstandsnota zijn voor dit soort bouwactiviteiten helder. Wanneer aanvragers deze goed opvolgen, kunnen de commissieleden op dit soort plannen snel een positief advies geven.

Bij nieuwbouwplannen voor woningen zijn steeds vaker warmtepompen in het ontwerp opgenomen. Dit betreffen veelal luchtwarmtepompen die op het erf buiten de woning worden geplaatst. In veel ontwerpen wordt de installatie netjes op het achtererf en daardoor minder in het zicht geplaatst. Soms staan warmtepompen in de ontwerpen in de voortuinen nabij of aan de openbare weg. Zoals bijvoorbeeld in het buitengebied, langs de dijken, of in de historische kernen. De commissieleden adviseren de gemeente om in beleid de initiatiefnemers richtlijnen te geven hoe zij de pompen beter zoveel mogelijk uit het zicht plaatsen.

In 2020 heeft de gemeente 150 plannen ter advisering aan de commissie voorgelegd, die zijn gespecificeerd in de tabel.

Geadviseerde plannen	2020
Aantal ingediende plannen	150
Direct of na aanpassingen positief geadviseerd	140
Negatief geadviseerd	10

Met 'plannen' wordt hier bedoeld: aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen, waarvoor een onafhankelijk welstandsadvies vereist is. Wanneer de adviseur een plan positief beoordeelt, voldoet het aan de eisen van welstand, zoals vastgelegd in het gemeentelijk welstandsbeleid.

In dit verslag belicht de commissie een paar bijzondere plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente Albrandswaard wordt gewerkt aan kwaliteit.

Zorgcomplex 01-10 architecten en Parnassia Groep



Impressiebeeld van de twee nieuwe gebouwen op het terrein.

01-10 Architecten heeft in samenwerking met Parnassia Groep een nieuw zorgcomplex ontworpen, voorzien van alle comfort, waaronder een sportzaal. Het gebouw is onderdeel van een nieuwe inrichting van het terrein en een vervanging van de bestaande bebouwing. Het architectenbureau heeft in 2020 een ander complex op hetzelfde terrein opgeleverd. Het nieuwe gebouw sluit aan bij de uitstraling en ambitie van het eerdere plan.



Impressiebeeld van het entree gebouw en de omgeving.

Het zorgcomplex bestaat uit een centraal deel met een open en natuurlijke uitstraling rond het atrium, met daarom heen een aantal vleugels. In de adviesgesprekken met de initiatiefnemer hebben de commissieleden gesproken over het ontwerpconcept en een goede landschappelijke inpassing van het gebouw. De commissieleden zijn positief over het eindontwerp, waarbij de entree van het gebouw en de kopgevels vanzelfsprekend en op een natuurlijke manier aansluiten op de groene omgeving.

Tien senioren woningen Schippers Architecten en ontwikkelaar BPD

Schippers Architecten en ontwikkelaar BPD ontwierpen 10 senioren woningen met hofje aan de Essendael Willem de Kooning Allee. De woningen zijn onderdeel van de buurt de Landerijen, Fase Koningshof. De adviesgesprekken van de commissie en de architect over de uitwerking van het plan gingen mede over een goede aansluiting van het hof op de omgeving. De commissie is bij het eindresultaat positief over de inrichting van het gezamenlijk binnenhof, de situering van het parkeren en een goede ruimtelijke inpassing van de bergingen bij de woningen. De buurt is met de bouw van deze 10 senioren woningen voltooid.



Impressiebeeld van het hofje met de 10 senioren woningen vanaf de Willem de Kooning Allee.

Renovatie 35 woningen in Poortugaal Willem Vastgoed Onderhoud



Impressiebeeld van de 35 gerenoveerde woningen in Poortugaal.

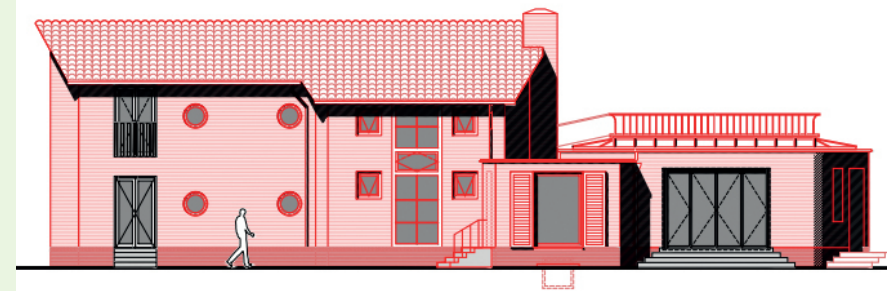
Willem Vastgoed Onderhoud renoveert 35 woningen aan de Schroeder van der Kolklaan in opdracht van de Woningbouw Vereniging Poortugaal. Bij de renovatie worden maatregelen genomen om de woningen energiezuiniger te maken. De gevels en daken worden aan de buitenzijde geïsoleerd. De daken krijgen nieuwe dakpannen en de gevels worden voorzien van minerale steenstrips in een bruine tint. De gevelindeling blijft behouden en de kozijnen worden vervangen. De commissie is positief over de aandacht voor de uitwerking van de nieuwe voordeuren en de bouwkundige verbeteringen van de bestaande woningen.

Monument in Rhoon United Architects

Architect J.J. Van der Linden ontwierp indertijd de modernistische naoorlogse villa uit 1950 in opdracht van redersfamilie L.J. Pieters. Landschapsarchitect E. van der Linden-'t Hooft maakte aanvullend voor deze woning op Kerklaan 2 een ontwerp voor een ruime tuin, die kort na de bouw is aangelegd. In 1999 wees de gemeente de villa aan als gemeentelijk monument.



Kerklaan 2 in 2021.



Ontwerp en afbeelding van United Architects voor het vergunde plan voor de Kerklaan 2. Links de nieuwe raamopeningen en in de laagbouw rechts een nieuwe pui.

De villa was oorspronkelijk gesitueerd op een smalle kavel parallel aan de Kerklaan. Het gesloten karakter met de opvallende ronde oculus-vensters in de Noordgevel kan hierdoor worden verklaard. Mogelijk zijn tijdens de bouwfase twee kavels achter het perceel gevoegd, waardoor de huidige ruime tuin ontstond. De huidige eigenaren wensen de relatie tussen de woning en de tuin te vergroten en hebben hiervoor een plan bij de gemeente ingediend.

United Architects maakte het zorgvuldige plan, waarin enkele ronde vensters plaats maken voor grotere raamopeningen. Hierdoor ontstaat vanuit de woning zicht op de achtertuin.

Aanvankelijk was deze raampartij ontworpen als één verticaal element van plint tot dakrand. De commissie adviseerde de vormtaal meer af te stemmen op de bestaande architectuur. Het hoge grote trappenhuisvenster behoudt hierdoor de uitstraling van hoofdaccent op de achtergevel.

In de laagbouw zijn de drie ronde vensters vervangen door één grote nieuwe pui. De metalen buitentrap op de laagbouw moest hiervoor wijken. De trap bleek later te zijn toegevoegd om rechtstreeks vanuit de slaapkamer naar het zwembad in de achtertuin te kunnen. De trap is geen onderdeel van het oorspronkelijke monument en had geen monumentale waarde. Daarom kon deze worden verwijderd.



De villa aan de Kerklaan 2, kort na oplevering. Zicht op de noordgevel met herkenbare ronde oculus-vensters. De tuin is nog niet aangelegd. Bron foto: Familie Pieters.

Blik vooruit

De commissie is verheugd om een bijdrage te mogen blijven leveren aan het mooie werk dat uw gemeente verricht aan het ontwikkelen, behouden en borgen van een goede omgevingskwaliteit. Want Albrandswaard is een aantrekkelijke gemeente.

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke kennispartner op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Met een integrale benadering vanuit deze expertises adviseert de vereniging sinds 1929 haar leden over optimale omgevingskwaliteit. Ruim 60 gemeenten uit meer dan 3 provincies zijn lid.

U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op 010 – 280 94 45 en via info@dorpstadenland.nl

Kantoor:

Stationsplein 45 | hoofdingang A

3e etage | unit A3.207

Postbus 29129 | 3001 GC Rotterdam

www.dorpstadenland.nl