

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. R. Algra
Telefoon 5113753 E-mail: r.algra@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2010/34571
Bijlage: jaarverslag 2009 ARK B & W-vergadering van 27 april 2010

Onderwerp

Jaarverslag 2009 ARK

DOEL: Besluiten

Kennis te nemen van het jaarverslag 2009 van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

B&W

1. Het college besluit kennis te nemen van het jaarverslag 2009 ARK.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Jaarverslag 2009 ARK

Reg. Nummer: 2010/34571

1. Inleiding.

Op grond van artikel 12b van de Woningwet moet de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit jaarlijks verslag te doen van haar werkzaamheden.

2. Besluitpunten college

1. Kennis te nemen van het jaarverslag 2009 van de ARK.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Het besluit wordt ter informatie toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Inzicht geven in en verantwoording afleggen van de door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit in het jaar 2009 verrichte werkzaamheden aan het college en de raad.

4. Argumenten

1.1. Uitvoering geven aan de wettelijke plicht

Met het uitbrengen van het jaarverslag wordt uitvoering gegeven aan artikel 12b van de Woningwet.

1.2. Het jaarverslag geeft een overzicht van de effectieve werkwijze van de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit.

Het blijkt dat 99% van de behandelde plannen uiteindelijk door de Ark worden goedgekeurd.

5. Kanttekeningen

Niet van toepassing

6. Uitvoering

Na het college besluit het jaarverslag ter kennisgeving toesturen aan de commissie Ontwikkeling.

7. Bijlagen

Jaarverslag Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

CONCEPT

ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

JAARVERSLAG 2009

1. Inleiding.....	3
2. Àdviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.....	3
3. Ruimtelijke kwaliteit.....	4
4. Openbare Ruimte.....	4
5. Scholenbouw.....	4
6. Monumentenzorg.....	5
7. Welstandsbeleid	5
8. Onderlinge relaties.	6
9. Jaarcijfers 2009.....	6
10. Werken met de Welstandsnota	7

1. Inleiding

Met dit jaarverslag legt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit verantwoording af van haar werkzaamheden in 2009. Met de omvorming in juli 2008 van de Commissie Welstand Monumenten in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is het accent verlegd van alleen toetsen op welstand bij bouwplannen en monumentale waarden bij monumentenplannen naar integrale advisering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

2. Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit

De adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit is als volgt samengesteld:

Dr. A. Oxenaar, voorzitter

Ir. D. Dobbelaar, architect/stedenbouwkundige

Ing. C.J. Doornbal, restauratiearchitect

Ing. J. Hovenier, architect eigentijdse vormgeving

Drs. M.A.C. Polman, architectuurhistoricus

Van twee leden is de wettelijke zittingstermijn eind 2009 verstreken. Op een eind november geplaatste advertentie, waarin twee plaatsvervangers werden gevraagd, kwamen 41 reacties. De verwachting is dat met inachtneming van de vereiste wettelijke procedures, waaronder benoeming door de gemeenteraad, de plaatsvervangende leden in het tweede kwartaal van 2010 zitting kunnen nemen in de commissie. Overigens komt de veranderde werkwijze van de commissie nu ook tot uitdrukking in de samenstelling van de commissie doordat landschapsarchitectuur als vakdiscipline wordt toegevoegd.

Werkwijze Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit

De commissie vergadert tweewekelijks in het openbaar op dinsdagmiddag tussen 11.00 en 14.00 uur in de oneven weken. Regelmatig begint de vergadering met een inloopspreekuur. Daar worden kleinschalige plannen beoordeeld door één commissielid. De afgelopen periode is 31 keer gebruik gemaakt van het inloopspreekuur. Vervolgens komen de bouw-aanvragen aan bod. Afhankelijk van de zwaarte, de stedenbouwkundige context en de omstandigheid of vooroverleg heeft plaatsgevonden, worden deze plannen beoordeeld door twee of meer leden.

Atelier

Op dinsdagmiddag vanaf 14.00 uur komt de commissie in besloten zitting bijeen. Dit vindt plaats in het atelier van de stadsbouwmeester aan de Gedempte Oude Gracht. Het gaat om collegiaal vooroverleg, vooruitlopend op bouw en/of monumentenaanvragen en over stedelijke ontwikkelingen in brede zin. Verder komen op voorstel van de gemeentelijke organisatie, grootschalige bouwinitiatieven aan de orde, die naar hun aard niet geschikt zijn voor het inloopspreekuur.

Openbaarheid

De Woningwet schrijft voor dat aanvragen voor bouw- en/of monumentenvergunningen in het openbaar worden beoordeeld. De openbare vergaderingen worden regelmatig bezocht door architecten of ontwerpers waarvan de plannen op de agenda staan. Ook opdrachtgevers zijn vaak aanwezig. Daarentegen worden de vergaderingen maar zelden bezocht door belangstellenden. Ook de pers heeft zich in het afgelopen verslagjaar niet laten zien. Wel waren er veel belangstellenden bij de beoordeling door de commissie van zienswijzen naar aanleiding van voor de status van gemeentelijk monument voorgedragen panden

Vergaderlocatie

De openbare vergaderingen vinden meestal plaats in de Castelijnskamer van het stadhuis. Soms moest uitgeweken worden naar de anti-chambre of, door het hoge bezoekersaantal,

zoals bij de behandeling van zienswijzen naar aanleiding van genomineerde gemeentelijke monumenten, naar de Fabriciuskamer.

Secretariaat

De commissie wordt in haar werkzaamheden ondersteund door een ambtelijk secretariaat, ondergebracht bij de afdeling Omgevingsvergunning van de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. Het secretariaat zorgt voor de inhoudelijke en praktische voorbereiding van de vergaderingen, de organisatie van de vergaderingen, agendering en agendaoverleg, opstellen van het vergaderrooster, administratieve afhandeling van commissievergaderingen, verslaglegging, redigeren van de uitgebrachte adviezen met bijzondere aandacht voor de juridische kanten daarvan en het op verzoek van de bouwplanindieners toelichten van de commissiestandpunten bij een negatief advies.

3. Ruimtelijke Kwaliteit

Het afgelopen jaar is een flinke slag gemaakt op het gebied van integrale advisering op ruimtelijke kwaliteit. Stedenbouwkundige plannen die om advies werden voorgelegd waren onder andere de Verspronckweg/Lieven de Key, DSK II en III, Connexionterrein, Scheepmakerkwartier, Convenantlocaties, Phoenixterrein en Noordkop Waarderpolder. Verder werden diverse door bureau stedenbouw en planologie opgestelde ruimtelijke kwaliteitscriteria ter advisering aangeboden. Het ging onder andere de binnenstadlocaties Brinkmannpassage, Sloothaakterrein, Spaarne/Turfsteeg, Prinsen Bolwerk 3 en het buiten het historische stadscentrum gelegen Tjadenterrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg en het Junoplantsoen in Haarlem-Noord. Dit laatste met het oog op een mogelijke uitbreiding van de Paulusschool.

Ten slotte werden diverse door de stadsbouwmeester geïnitieerde gebiedsvisies - een nieuwe ruimtelijke planvorm - ter toelichting en bespreking aangeboden; de Oostradiaal, ontwikkelvisie Schouwbroekerplas en Belcanto. Deze gebiedsvisies omvatten ook een groen-opgave.

4. Openbare Ruimte

Goede openbare ruimte is eveneens bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Zo is op voorstel van de stadsbouwmeester de structuurvisie openbare ruimte aan de orde gesteld. Verder zijn openbare inrichtingsplannen aan de commissie voorgelegd, zoals voor de Spaarndamseweg, de Kruisstraat, Jansstraat, Stationsplein, Kennemerplein, Marsmanplein, Van Zeggelenplein, de fietsonderdoorgang Buitenrustbruggen, halteplaatsen Zuidtangent en het opschoonen van onnodig straatmeubilair en bebording langs de kades van het Spaarne in de historische binnenstad. Ook zijn er drie landschapsplannen om advies voorgelegd: het beheersplan Meerwijk, een nieuwe inrichting voor de groenstrook langs de Aziëweg en een ontwikkelvisie voor de Schouwbroekerplas. Daarnaast is het groenstructuurplan besproken.

5. Scholenbouw

In 2009 zijn zeventien plannen beoordeeld voor scholenbouw. Het ging onder andere over uitbreidingen van de basisscholen Beatrixschool, Dreefschool, Bavinckschool, de Dolfijn, de Zonnewijzer, de Zuidwester en de Bos en Vaartschool. Ook was sprake van een plan dat voorziet in volledige nieuwbouw van basisschool de Ark aan de Velsersstraat. Verder kwamen plannen aan bod voor uitbreiding van enkele middelbare scholen zoals bij het Coornhertlyceum, de Paulusschool, het ECL en een grote uitbreiding van Sancta Maria.

Hoewel veruit de meeste plannen van een positief advies konden worden voorzien is de advisering rond scholenbouw moeizaam verlopen. Planbeoordeling verloopt vaak stroef doordat volgens de commissie in het ontwerpproces (vaak noodgedwongen) volstaan wordt met het wegzetten van het programma van eisen in combinatie met weinig duurzaam materiaalgebruik. Bedacht moet worden dat goed ontworpen en onderhouden scholen, door te sturen op architectonische kwaliteit, bijdragen aan het streven naar duurzaamheid. In dat kader vraagt de commissie aandacht voor het opdrachtgeverschap. Op voorstel van de stadsbouwmeester is dit aspect geagendeerd op bestuurlijk niveau.

Overigens wordt benadrukt dat de situatie rond scholenbouw niet iets typisch Haarlems is. Het speelt landelijk. In een in juli 2009 aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Onderwijs aangeboden rapport "Gezond en goed. Scholenbouw in topconditie" constateert de Rijksbouwmeester dat bij 80% van de projecten voor huisvesting van scholen, sprake is van kostenoverschrijding door verouderde normering en steeds hogere onderwijs- en bouwtechnische eisen. Daarbij doet zij de aanbeveling aan het rijk om met gemeenten afspraken te maken om de nadelen van gescheiden geldstromen op te lossen. Van twee plannen bleef het advies negatief, ook na pogingen om tot verbetering te komen. Bij de uitbreiding van het Coornhertlyceum besloot het college het negatieve advies naast zich neer te leggen. En bij een voorgenomen grootschalige uitbreiding van de Paulusschool besloot het schoolbestuur zelf, nadat het plan vier keer beoordeeld was zonder merkbare verbetering, van planrealisering af te zien. Vervolgens werd gekozen voor een inpandige verbouwing.

6. Monumentenzorg

Het afgelopen jaar zijn 96 monumentenplannen beoordeeld. Het ging onder andere om restauraties van het Pest- en Dolhuys, enkele panden aan de Bakenessergracht, het Spaarne en de Kleine Houtweg, waaronder gebouw Bellevue. Een ingrijpend verbouw- en restauratieplan was dat van Vincentius aan de Nieuwe Groenmarkt/Zoetestraat. Daarbij werd een laat-middeleeuwse kelder ontdekt. Een middelgroot verbouw- en restauratieplan betrof de verbouw tot zes appartementen van een dubbelle villa aan het Kenaupark. Een verrassende vondst was een bij verbouwwerkzaamheden ontdekte 17e eeuwse, in bijna gave staat verkerende gewelvenkelder in het voor de status van gemeentelijk monument genomineerde hoekpand Zijlstraat/Zoetestraat. Vooral door deze ontdekking werd een spoedprocedure gevoerd voor definitieve toekenning van de status van gemeentelijk monument. Verder heeft het afgelopen jaar opnieuw beoordeling plaatsgevonden op al dan niet aanwezige monumentale waarden van 150 voor de status van gemeentelijk monument voorgedragen panden. Dit naar aanleiding van ontvangen zienswijzen. Met uitzondering van twee objecten, een voormalige tuinmanswoning aan de Zijlweg en een woningbouwcomplex in Haarlem Noord aan de Verspronckweg, handhaafde de commissie haar advies deze panden een gemeentelijke monumentale status toe te kennen.

7. Welstandsbeleid

Welstandsnota

De accentverschuiving van de commissie naar adviseren over ruimtelijke kwaliteit laat onverlet de wettelijk vastgelegde taak van de commissie bouwplannen te toetsen aan de in de welstandsnota genoemde criteria of, bij monumentenplannen, te beoordelen aan de hand van te behouden of te herstellen monumentale waarden.

Het welstandsbeleid ligt vast in de door de raad vastgestelde welstandsnota. In de nota wordt een onderscheid tussen verschillende gebieden. Voor die gebieden gelden welstandscriteria die variëren van gedetailleerd - bijvoorbeeld voor de binnenstad en Spaarndam - tot globaal, gericht behoud van de bestaande kwaliteit. Dit laatste is het geval voor grote delen van Haarlem-Noord, Haarlem-Oost, Schalkwijk en de Waarderpolder.

Sneltoetscriteria

Voor kleine, eenvoudige plannen zijn in de welstandsnota sneltoetscriteria opgenomen. Het gaat het om dakkapellen, aan- en uitbouwen, gevelwijzigingen, bijgebouwen, overkappingen, (schotel)antennes en erfafscheidingen.

Algemene welstandscriteria

In situaties waarin gebiedscriteria of sneltoetscriteria tekort schieten wordt teruggegrepen worden op algemene welstandscriteria. Die liggen aan de basis liggen van ieder welstandsadvies.

Ontwikkelingsgebieden

Ten slotte zijn in de welstandsnota ontwikkelingsgebieden aangewezen. Dat zijn gebieden waar grootschalige bebouwing in het verschiet ligt, zoals 023 of waarbij sprake is van ingrijpende herstructurering, zoals Delftwijk, de Slachthuisbuurt, Belcanto of Meerwijk. Voor die gebieden dienen of zijn inmiddels door de raad locatiespecifieke welstandscriteria vastgesteld waaraan de nieuwbouwplannen door de commissie worden getoetst. Ook voor het DEO-terrein heeft de raad specifieke welstandscriteria vastgesteld. Intentie van het gemeentebestuur is om voor ontwikkelingsgebieden gebiedsvisies te gaan opstellen.

Vroegtijdige welstandstoets

Met de nieuwe werkwijze van de ARK kunnen plannen vroegtijdig, dat wil zeggen vóór het indienen van de officiële bouwaanvraag, met de commissie besproken worden. Stedenbouwkundige en architectonische knelpunten zijn dan op tijd uitgelicht zodat het officiële vergunningentraject een sneller en beter verloop krijgt.

8. Onderlinge relaties

Relatie met andere diensten en organisaties

Voor een optimaal functioneren van de commissie is een goede samenwerking met planbeoordelaars, handhavers, stedenbouwkundigen, de architectuurhistorici en de stadsbouwmeester belangrijk. Overigens is de stadsbouwmeester geen lid van de commissie. Dat is wettelijk niet toegestaan. De stadsbouwmeester en medewerkers van de diverse gemeentelijke disciplines zijn vaak aanwezig bij de bespreking door de commissie in het vooroverleg van stedenbouwkundige plannen en bouw- of restauratieplannen. Ook vindt incidenteel overleg plaats met juristen naar aanleiding van ontvangen zienswijzen tegen uitgebrachte welstandsadviezen of met medewerkers van bureau handhaving als sprake is van bouwen zonder vergunning.

Overigens heeft de commissie ook vertegenwoordigers van de rijksdienst RCE met klem gevraagd aanwezig te zijn tijdens het vooroverleg bij de beoordeling van stedenbouwkundige plannen in het beschermde stadsgezicht.

Supervisoren

In Haarlem zijn bij grootschalige bouwplannen of ingrijpende herstructurering binnen het stedelijk weefsel supervisoren actief. Denk aan het Raaksgebied, Schalkstad, Delftwijk, Deo-terrein en gebied 023. De inzet van supervisoren is belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied zeker te stellen en over een soms lange periode te begeleiden maar ook om te zorgen dat in een snel veranderende maatschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische context de essenties overeind blijven. Vooral met het oog op dit laatste pleit de commissie voor een meer formele en strikt onafhankelijke rol van de supervisoren. Daarbij dienen ook afspraken gemaakt te worden over de relatie en wederzijdse verantwoordelijkheden tussen de supervisoren en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

9. Jaarcijfers 2008

1062 plannen en initiatieven beoordeeld

Het afgelopen jaar zijn 1062 plannen beoordeeld. Die variëren van grootschalige woningbouwplannen van soms enkele honderden woningen, zoals in Delftwijk, tot verzoeken om een reclame- of uitstalvergunning. Plantoetsing vindt niet alleen plaats aan de hand van de welstandsnota maar ook aan door de raad vastgestelde specifieke locatiecriteria, richtlijnen voor buitenreclame, het bestuurlijk vastgestelde terrassen- en uitstallingenbeleid en de woonschepenverordening als het om een woonboot of woonark gaat.

Verder is er een handboek "inrichting openbare ruimte" waar plannen voor straatprofielen en te plaatsen straatmeubilair aan worden getoetst.

Beoordeelde plannen 2009

Reguliere aanvragen

328

Licht vergunningplichte aanvragen	387
Vooroverleg	172
Monumentenaanvragen	96
Handhaving / illegaal *)	6
Woonarken / woonboten	4
Reclame-aanvragen	3
Terras- en uitstalvergunningen	15
Inloopspreekuur	31
Stedenbouwkundige plannen	11
Inrichting openbare ruimte	9

Totaal **1062**

*) Gaat om bouwen zonder vergunning of in afwijking van de vergunning.

Toelichting op de cijfers

De nieuwe werkwijze van de commissie heeft geleid tot een meer slagvaardige, efficiëntere en snellere planbeoordeling. Zo kon ongeveer 68% van de plannen afgedaan worden via ambtelijk mandaat. Van de resterende plannen die werden voorgelegd was 92% na de eerste behandeling akkoord. Dat was vooral te danken aan het vooroverleg dat had plaatsgevonden door de commissie in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling te consulteren. Van plannen waarop toch negatief werd geadviseerd, kon na aanpassing in eerste of tweede termijn, van ongeveer driekwart alsnog positief advies worden uitgebracht. Uiteindelijk bleven er minder dan tien plannen over waarop het advies negatief bleef, doordat ze niet meer in aangepaste vorm werden teruggezien. Niet duidelijk is of het uiteindelijke negatieve welstandsadvies doorslaggevend is geweest van planrealisering af te zien of dat andere factoren een rol speelden.

Aantal vergaderingen 2009

De adviescommissie is in 2009 23 keer bijeen gekomen. Per vergadering worden gemiddeld 44 plannen en initiatieven beoordeeld. Dat is een lichte daling ten opzichte van de 1151 beoordeelde plannen en initiatieven in 2008.

Overzicht totaalcijfers ARK/CWM 2007-2008-2009

Jaar	Aantal behandelde plannen	Aantal uren	Presentiegelden	Reiskosten
2007	1187	590	€ 44.250	€ 783,60
2007	1151	504	€ 37.800	€ 667,50
2009	1012	512,5	€ 41.000*	€ 631,50

- m.i.v. 01-01-2009 is het uurtarief verhoogd van € 75,- naar € 80,- per uur.

10. Werken met de Welstandsnota

De commissie heeft inmiddels ruime ervaring opgedaan met het werken met de welstandsnota. Ook raakt de welstandsnota beter ingeburgerd bij ontwerpers en burgers. Dat is vooral merkbaar bij het inloopspreekuur.

Gedetailleerde loketcriteria

Voordeel van de welstandsnota is dat ontwerpers bij het maken van plannen direct kunnen inspelen op de criteria waaraan getoetst wordt. De daadwerkelijke welstandstoets door de commissie hoeft dan niet (meer) als een verrassing te worden ervaren. Dit werkt vooral goed bij de loketcriteria die bijna geen ruimte laten voor interpretatie.

Onderbouwing en motivatie

Eveneens dankzij de welstandsnota kan de commissie beter motiveren waarom een plan wel of niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dat is niet alleen belangrijk voor de vergunningaanvrager maar ook voor belanghebbenden die zienswijzen indienen omdat men het niet eens is met een welstandsadvies. Daarnaast eist de bestuursrechter dat

welstandsadviezen gebaseerd moeten zijn op expliciet in de welstandsnota genoemde criteria.

Diversiteit binnen criteria

Wel moet worden vastgesteld dat in de welstandsnota sprake is van een grote diversiteit in formulering van de criteria. Soms erg gedetailleerd, bijvoorbeeld in de binnenstad en Spaarndam. Andere weer globaal met veel ruimte voor interpretatie, bijvoorbeeld voor de Waarderpolder. Daardoor is het soms lastig met hulp van de welstandscriteria meer hoogwaardige architectuur af te dwingen, wat vooral belangrijk is voor bebouwing langs de belangrijke ontsluitingsroutes (Oudeweg en Waarderweg) of prominente zichtlocaties zoals de Hofmanweg en de Spaarne-oever.

Beschermde stadsgezicht

Ondanks de gedetailleerde welstandscriteria voor het beschermde stads- en dorpsgezicht en de beoogde uitbreiding daarvan met de wijken Ooster- en Zuiderhout en Bos en Vaart en de Koninginnebuurt is toch regelmatig sprake is van plannen die minder gewenste bouwkundige ingrepen omvatten die niet voorkomen kunnen worden. Dit door het ontbreken van op dergelijke ingrepen toegesneden beoordelingscriteria. Het gaat om soms forse ingrepen in het dakenlandschap. Voorbeelden daarvan zijn aantasting van de kapvorm door het maken van een dakterras of het plaatsen van dakkapellen, die hoewel ze voldoen aan de loketcriteria, toch leiden tot een verstoring van het historische dakenlandschap. Ook dakramen kunnen door hun maatvoering of te grote aantal storend aanwezig zijn. Andere niet-gewenste maar moeilijk te voorkomen bouwkundige ingrepen zijn volledig open gewerkte winkelpuien, andere raamindelingen, vervangen van houten deuren door overheaddeuren bij in de historische binnenstad gelegen pakhuis- of opslagruimte. Verder staat het materiaalgebruik onder druk doordat vaker de voorkeur uitgaat naar goedkoop in plaats van duurzaam en traditioneel materiaalgebruik.

Nieuwe nota Ruimtelijke Kwaliteit

De voordelen van de welstandsnota ten spijt moet worden vastgesteld dat de nota alweer dateert van 2004. De nota dreigt daardoor achter te lopen of kan zelfs remmend werken op eigentijdse opvattingen over stedenbouw, architectuur, cultureel erfgoed, inrichting van de openbare ruimte en de ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van een in 2008/2009 gehouden evaluatie van de welstandsnota, heeft het gemeentebestuur besloten dat er een nieuwe nota Ruimtelijke Kwaliteit moet komen. De nieuwe nota is een uitvoering van de in het Coalitieprogramma 2006-2010 door het college en de in de aangenomen raadsnotie van november 2006 uitgesproken intentie naar een minder prominente rol voor de welstandscommissie met minder welstandsregels, zal in de nieuwe nota meer aansluiting gezocht worden op ruimtelijk beleid en minder op bouwregelgeving. Ook zal de nieuwe nota toegankelijker worden en makkelijker te raadplegen met minder welstandsregels waar het kan maar streng waar nodig. Dit laatste geldt, zoals hiervoor al genoemd, voor de historische binnenstad en de voorgenomen uitbreiding van het beschermde stadsgezicht. Belangrijk is dat de ruimtelijke kenmerken van de betreffende gebieden, zoals door het rijk verwoord in haar aanwijzing als (beoogd) stads- en dorpsgezicht, bewaard blijven. Essentieel is echter het starten met een integrale stadsbrede visie op de ruimtelijke kwaliteit. Die visie dient een kaderstellend beleid te omvatten waarmee de gemeente de regie voert over behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze visie ligt de nadruk op de cultuurhistorie en de dynamiek en regie van de ruimtelijke kwaliteit. Naar zijn aard bevat die visie geen welstandscriteria. De op initiatief van de stadsbouwmeester opgestelde gebiedsvisies vormen een goede basis voor de op te stellen stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit, al zouden die een duidelijker status moeten krijgen.