

# WVZ

**adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit**

# Colofon

**Auteur:** Ingrid Langenhoff en Miranda Reitsma

**Met bijdragen van:** Jef Mühren

**Uitgave:** WZNH

**Alkmaar, april 2014**

**Basisontwerp** DesignArbeid

**Implementatie** Flores Automatisering

Voor U ligt het jaarverslag 2013 van de Commissie Beemster. De door de gemeenteraad benoemde adviescommissie brengt hiermee verslag uit over de uitvoering van de door het gemeentebestuur aan de commissie opgedragen adviestaak.

Met dit jaarverslag wordt voldaan aan de verplichting op grond van de Woningwet, waarin is vastgelegd dat over de uitvoering van het welstandsbeleid moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. De commissie, bestaande uit door uw gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundigen, vervult een wettelijke taak op grond van de Woningwet. De commissie is daarnaast een deskundig, onafhankelijk en betrokken klankbord voor het college van B & W, voor de gemeentelijke diensten en voor initiatiefnemers en belanghebbenden ten behoeve van complexe en belangwekkende ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

U vindt in dit jaarverslag informatie over de ontwikkeling van het aantal plannen en adviezen en over het werkveld waarbinnen de commissie opereert en enkele voorbeelden van het effect van onze advisering. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de samenstelling en werkwijze van de commissie. Tot slot zijn enkele aanbevelingen geformuleerd. In de bijlagen is een overzicht met statistische gegevens opgenomen en een verslag van het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder.

Indien hieraan behoefte bestaat kan de commissie dit jaarverslag mondeling toelichten. Dit doen wij graag, zeker wanneer een nieuwe raadsperiode aanbreekt. Ook nodigen wij raadsleden van harte uit om eens een openbare vergadering van de commissie bij te wonen om kennis te nemen van de praktijk van het adviseren.

Wij gaan ervan uit dat dit jaarverslag u een goed beeld geeft van de inspanningen om onze adviestaak in uw gemeente professioneel en volgens gemeentelijk beleid te laten plaatsvinden en wij verheugen ons op voortzetting hiervan in 2014.

Drs. ing. Jef Mühren, directeur WZNH  
Ir. Miranda Reitsma, voorzitter welstandscommissie Beemster

WZNH adviseert de Noord-Hollandse gemeenten al bijna 100 jaar vanuit haar statutaire doelstelling: het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland.

[www.wznh.nu](http://www.wznh.nu)

Ruimtelijke kwaliteit is niet alleen cruciaal voor een prettige woon en leefomgeving en een goede garantie voor de waarde van het vastgoed maar tevens één van de belangrijkste dragers voor de economische en toeristische ontwikkelingen en het vestigingsklimaat binnen een gemeente.

De gemeente Beemster heeft verschillende instrumenten om schoonheid van haar kernen en landelijk gebied te waarborgen: structuurvisies, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en het erfgoed- en welstandsbeleid. Het welstandsbeleid gaat daarbij vooral over het aanzien van gebouwen op zichzelf en over passendheid in de omgeving. De nadruk ligt hier niet op dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen naast en achter de woning - want die zijn meestal vergunningvrij of kunnen ambtelijk afgehandeld – maar eigenlijk altijd op ingrepen in de omgeving die van aanzienlijke invloed zijn op de openbare ruimte. Aan de publieke voorkant dus, bij woningen, bedrijfsgebouwen, winkels, scholen en andere voorzieningen. Ook voor die gebouwen die in cultuurhistorische waardevolle gebieden zijn gelegen of in de nabijheid van monumenten is aandacht voor ruimtelijke en historische kwaliteit gewenst. Maar ook schaalvergroting en functieveranderingen in het landelijk gebied vragen aandacht.

Gemeenten hebben de afgelopen honderd jaar de verantwoordelijkheid hiervoor genomen. Mede daardoor zou je kunnen zeggen dat de kwaliteitsstandaard in de kernen en het landschap hoog is én dat er nog veel van de geschiedenis bewaard is gebleven. Wat de meeste mensen bewust of onbewust als mooi en waardevol ervaren is dan ook een resultaat van jarenlang zorgvuldig beheren en ontwikkelen.

In deze tijd vinden de meeste mensen dat het allemaal wel wat minder kan met de regels, maar tegelijkertijd is er veel belangstelling voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Er moet meer aan het individu worden overgelaten en dat kan wellicht ook, maar de planindieners zoekt ook naar houvast en continuïteit in het beleid. Het Rijk heeft er kort geleden, met de introductie van regels voor vergunningvrij bouwen, al voor gezorgd dat meer dan de helft van de bouwinitiatieven (vooral op de zij- en achtererven) vergunningvrij zijn geworden. We moeten er dan natuurlijk wel voor zorgen dat die hoge standaard die in onze leefomgeving is bereikt, soms met een historische traditie van honderden jaren, niet binnen 10 tot 15 jaar wordt verkwanseld.

De wet biedt sinds 2003 de mogelijkheid van welstandsvrije gebieden. De laatste tijd wordt hier vaker over gesproken. In de praktijk wordt het echter maar sporadisch ingezet, meestal is daar een andere vorm van regie voor in de plaats gekomen.

In de praktijk zal een welstandsvrij gebied op korte termijn niet tot opvallende problemen leiden. De meeste mensen zijn zuinig op hun omgeving. Maar een klein deel van de aanvragers kan een geleidelijk proces van achteruitgang in gang zetten dat niet gemakkelijk meer omkeerbaar is. Burgers hebben er ook recht op dat achteruitgang in hun omgeving op tijd kan worden gekeerd en dat de als vanzelfsprekend ervaren basiskwaliteiten gehandhaafd worden. Er zijn in iedere gemeente gebieden aan te wijzen waar het kwaliteitsbeleid best een tandje lager kan, in een enkel geval kan het misschien zelfs zonder beleid voor kwaliteit. De gemeente Beemster heeft met de vaststelling van het omgevingsbeleid in 2012 de juiste balans gezocht tussen individuele vrijheid en het publieke belang van ruimtelijke kwaliteit. Met de afstemming tussen het bestemmingsplan, het omgevingsbeleid en beleid voor het erfgoed is het instrumentarium als geheel eenvoudiger, integraler en doelgerichter geworden. De gemeente Beemster loopt daarmee vooruit op de op handen zijnde Omgevingswet waarin ook een gemeentelijke zorgplicht geformuleerd wordt ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

De toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag vindt plaats op basis van een beperkt aantal in de Woningwet genoemde toetsingsgrondslagen. Toetsing aan redelijke eisen van welstand door een onafhankelijke adviescommissie is daar één van. Het advies hierover heeft betrekking op de passendheid van een bouwwerk in zijn omgeving. Sinds 2012 wordt dit advies gebaseerd op de omgevingsnota, de verbrede gemeentelijke welstandsnota, waarin de beoordelingscriteria voor bouwplannen gebiedsgericht en objectgericht zijn vastgelegd.

Deze beoordelingscriteria hebben een algemeen generiek karakter, vaak is (deskundige) interpretatie nodig gelet op de specifieke situatie ter plaatse. Daarbij speelt zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte een doorslaggevende rol. Hoe minder de zichtbaarheid vanuit de publieke openbare ruimte, hoe terughoudender de commissie zich opstelt. De ervaring leert bovendien dat vroege inzet in het kader van vooroverleg veel betere resultaten oplevert omdat initiatiefnemers de inbreng van de commissie dan nog goed kunnen gebruiken.

### De Omgevingswet en pleidooi Mooiwaarts

Vanuit WZNH zijn in 2013 belangrijke impulsen gegeven aan het pleidooi 'Mooiwaarts', daarbij geïnspireerd door de ervaring van gemeente Beemster met het opstellen van het omgevingsbeleid. Het pleidooi Mooiwaarts omvat de wens om ruimtelijke kwaliteit als integraal begrip op te nemen in de wet. In de conceptwettekst is ervoor gekozen om in de begripsdefinities en doelstellingen van de wet (hoofdstuk II) een lokale zorgplicht op te nemen t.a.v. ruimtelijke kwaliteit waarna dat begrip uiteengelegd wordt in zorg voor de cultuurhistorie, landschap, stedenbouw, openbare ruimte, natuurwetenschap en architectuur.

Van gemeenten wordt in de toekomst verlangd dat zij het voorbeeld van Beemster volgen en initiatieven met een ruimtelijke impact integraal beoordelen op hun ruimtelijke kwaliteit.

Mooiwaarts claimt dat de eerste verantwoordelijkheid voor ruimtelijke kwaliteit ligt bij de initiatiefnemers van een project met ruimtelijke impact. Daarnaast zoekt Mooiwaarts voor de betekenis van het begrip ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk aansluiting bij lokale gemeenschappen en bij hun potentie op het gebied van zelforganisatie. Overheden kunnen visies op het terrein van ruimtelijke kwaliteit alleen ontwikkelen in samenwerking met de lokale gemeenschap. En in het kader van de moderne uitnodigingsplanologie moeten zij open staan voor kwalitatief gewenste initiatieven van derden. Het omgevingsbeleid van gemeente Beemster is in het kader van de afstemming van het gemeentelijk instrumentarium tot voorbeeldproject benoemd in het traject 'eenvoudig beter'. Uw commissieleden zijn op de ontwikkelingen voorbereid.

### Ambtelijke fusering gemeenten

De samenwerking met de gemeente Purmerend zal per 1 januari 2014 van invloed zijn op de organisatie. Bestuurlijk blijft de gemeente Beemster zelfstandig, inclusief een gering aantal ambtenaren dat dient ter ondersteuning van het gemeentebestuur. Het ambtelijk apparaat gaat geheel op in het apparaat van Purmerend. Het gemeentebestuur krijgt dan een rol als opdrachtgever en het ambtelijk apparaat als opdrachtnemer.

### Ruimtelijk beleid en erfgoedbeleid

In 2012 is door de gemeenteraad een aantal belangrijke nota's vastgesteld, waaronder de Omgevingsnota. Met name de samenhang tussen de Structuurvisie, het bestemmingsplan buitengebied en de Omgevingsnota gebaseerd op de 'Gouden Regels' zorgt voor borging van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd voor het bieden van ruimte aan ontwikkeling in de agrarische sector. Inzake de ambtelijke fusie tussen Beemster en Purmerend volgt de gemeente Beemster beleidsmatig een eigen koers, in de vorm van de eigen omgevingsnota, 'Des Beemsters'. Het beleid van

gemeente Beemster is daarmee al integraal van opzet, zoals hierboven uiteengezet.

### Bestemmingsplannen

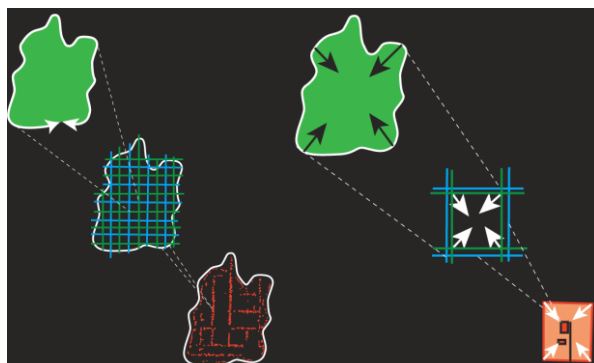
De commissie wordt vaak om advies gevraagd wanneer de gemeente een aanvraag wil honoreren in afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft hier meestal uitbreiding van agrarische bedrijven, die een groter bouwvlak, danwel een iets hogere nok-of dakgoothoogte aanvragen. De omgevingsnota biedt de commissie houvast bij de interpretatie van de 'Gouden Regels' en de omgevingsnota.

### Invoering 'Kan-bepaling'

Op 1 maart 2013 is de zogenaamde 'Kan-bepaling' ingevoerd. In het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) is opgenomen dat het college van B&W zelf mag vaststellen voor welke soort vergunningaanvragen nog een welstandsadvies wordt gevraagd aan de door de raad benoemde onafhankelijke adviescommissie en in welke gevallen een daartoe aangewezen ambtenaar toetst of een bouwplan aan de criteria uit de omgevingsnota voldoet. De gemeente Beemster heeft ervoor gekozen te wachten met het invoeren van de 'Kan-bepaling' tot na de ambtelijke fusie.

# 2. Beleid en adviezen

In dit hoofdstuk gaan wij in op enkele bijzondere plannen en adviezen in 2013 en het nieuwe omgevingsbeleid in de omgevingsnota. We kijken 'terug' op de planbeoordelingen vanuit de invalshoek van het nieuwe beleid.



Essentie van het omgevingsbeleid: van groot naar klein en van buiten naar binnen

De commissie op excursie in juni 2013



Dynamiek in de agrarische sector

### Dynamiek in Beemster

Afgelopen jaar hebben we in juni onder leiding van Harry Roenhorst een excursie door de gemeente Beemster gemaakt. Wat opvalt is de ondernemingszin bij de agrariërs dat zich vertaalt naar uitbreidings- en nieuwbouwplannen, met name in de melkveehouderij. De schaa sprong die daarbij aan de orde is zie je nu steeds meer terug in het landschap en dat zal na realisatie van de plannen voor 2012 en 2013 nog meer het geval zijn. Ook de ver- en nieuwbouw van stolpen gaat door, alhoewel de dynamiek daarin afneemt. Kortom, de Beemster gaat met haar tijd mee. De nieuwe Omgevingsnota geeft de commissie duidelijke richtlijnen om dat te begeleiden.



De commissie op excursie

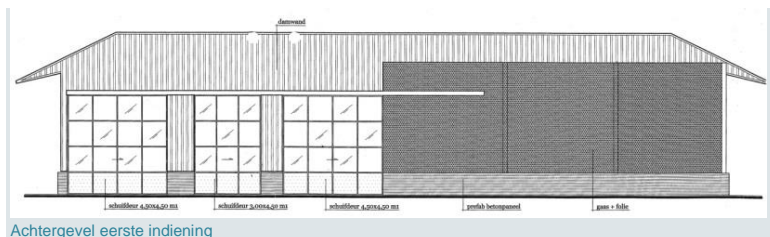


Jaarverslag 2013 voor de gemeente Beemster  
Welstandscommissie Beemster

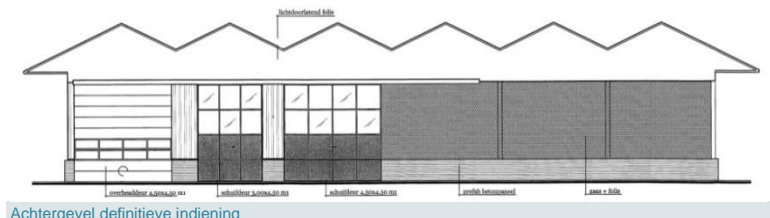
## Serrestal Middenweg 107 – een nieuw type stal in de Beemster



Locatie en situering uitbreiding achter een bestaande stal (in grijs)



Achtergevel eerste indiening



Achtergevel definitieve indiening

De introductie van deze nieuwe typologie van de vrijloopstal – de serrestal – vraagt aandacht voor het beeld van het gebouw en de inpassing op het erf (zie ook het jaarverslag 2012). In 2013 is deze stal opgeleverd. Het achterste deel van de bestaande stal op een boerenerf (met stolp) is gesloopt en de nieuwe stal is er tegenaan geplaatst. Zoals te zien op de foto's valt de ijle onderbouw weg. De prominente dakvorm is wel aanwezig.



De serrestal in beeld



## Nieuw Erf Middenweg 192 B



Het nieuwe erf

Het betreft hier de bouw van een veestal en wagenberging, sleufsilos, twee dammen en een brug, als onderdeel van een vestiging van een nieuw bedrijf. De woning en kaasmakerij zijn al vergund. De woning wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met schilddak en daarachter een winkelruimte. Naar de mening van de commissie komt een stadsachtige woning vaker voor aan de Middenweg.

Een erfinrichtingsplan maakt deel uit van de aanvraag en, hoewel afwijkend van de des Beemsters karakteristieken, is getracht de kenmerkende erfinrichting te benaderen door doorzichten zoveel mogelijk te behouden, aanplant van nieuwe bomen langs het erfpad in het verlengde van de dammen en verbreding van sloten (i.v.m. waterberging) aan de weg. De schuren voldoen wat betreft vormgeving en materiaalgebruik aan de omgevingsnota: betonpaneel met baksteenmotief, rode baksteen, donkergroene sandwichpanelen voor de gevels en een dak van sandwichpanelen met het uiterlijk van golfplaat. Wel heeft de commissie bezwaar tegen de toepassing van thermisch verzinkte stalen penanten tussen de betonnen elementen en stelt voor deze antraciet te maken zodat zij minder opvallen. De brug krijgt door de gemetselde wanden een rijkere uitstraling en de dammen voldoen aan het beleid.

## Zuiderweg tussen 33 en 34, een voorbeeld erf



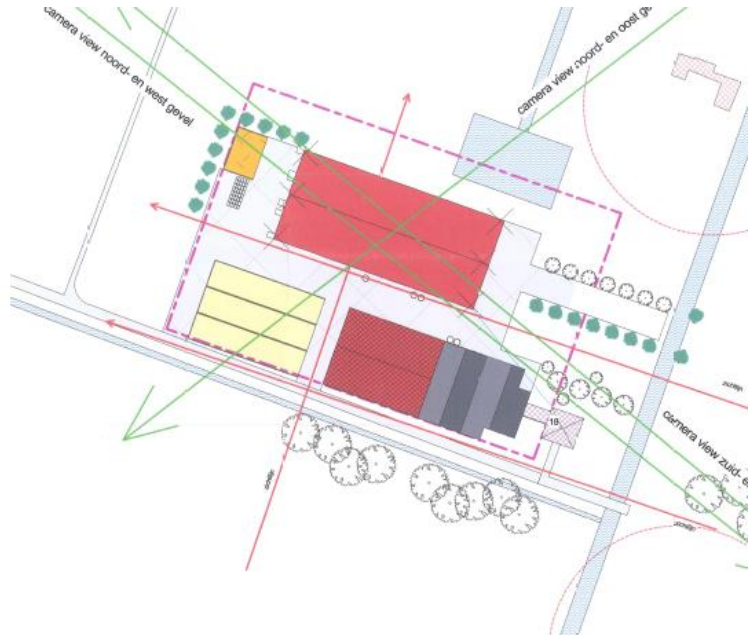
Het betreft hier de bouw van een woonhuis, een loopstal, een veldschuur en een dam. Naar de mening van de commissie is hier sprake van een voorbeeldplan. De erfinrichting voldoet aan de Des Beemster inrichtingsprincipes en aan de omgevingscriteria voor nieuwe erven en het buitengebied. Uitsluitend een boomgaard of een solitaire boom ontbreekt op het voorerf. De commissie verzoekt deze alsnog mee te nemen in de erfinrichting. Ook de organisatie van de gebouwen voldoet aan de zoning van het erf, met het woonhuis met zadeldak op het voorerf, de aanbouw in de overgangzone en de bedrijfsgebouwen in het derde deel, het bedrijfserf. Tot slot voldoet de vormgeving en het materiaal en kleurgebruik van de gebouwen aan de omgevingscriteria.

## VOF het Deutzen Hofje, Nekkerweg 18



Het betreft een complexe aanvraag: de bouw van een duurzame veestal, sleufsilos achter twee bestaande stallen met vezelcement dak die gehandhaafd blijven (maar die dwars zijn geplaatst), de aanleg van een vijver ten behoeve van wateropvang (watercompensatie) en een dam van 12 meter breedte. De veestal wordt verdiept aangebracht (80 cm beneden maaiveld) om de nokhoogte niet hoger te maken dan de bepalingen in het bestemmingsplan en de woning.

De bestaande bomenrijen aan de zijkant en achterzijde van het perceel zijn al gekapt, en het is niet de bedoeling de stal te omzomen door nieuwe aanplant van bomenrijen. De zichtlijn en het doorzicht over het erf blijven gehandhaafd en langs de toegangsweg naar de nieuwe stal op het voorerf komt laanbeplanting en herstel van de boomgaard. De stal (lengte 80 meter) wordt ver van de weg naar achteren geplaatst en uitgevoerd met een lage gemetselde plint en gevels van gevelbeplating aan de kopse kanten en zijgevels van windbreekgaas



Erfinrichtingsplan nekkerweg 18 en vormgeving nieuwe schuur

De traditionele vormgeving van de schuur voldoet op hoofdlijnen aan de criteria in de omgevingsnota en biedt zicht op een positief advies, indien het plan integraal kan worden beoordeeld. De commissie heeft echter op voorhand twijfels over de plaatsing van de stal ver naar achteren in relatie tot het volume – het wordt zo wel heel prominent zichtbaar in het open gebied van de Beemster. De commissie heeft ook twijfels bij de uitvoering van de dam. Ook zou de zijkant/zijgevel iets omhoog moeten komen en het talud kleiner.

De heer Roenhorst van het Projectbureau Des Beemsters en de ontwerper en indiener van het plan geven een toelichting op aanpassingen in het plan. Wat betreft de erfinrichting wordt voorgesteld om langs de toegangsweg naar de stal een bomenrij toe te voegen en de bestaande bomenrij (lindebomen) te handhaven en achter en naast de nieuwe stal gedeeltelijk een bomenrij aan te planten (in een hoek). De vijver, rechthoekig van vorm, is dicht naar het bouwvlak geplaatst. De zichtlijn en het erfpad aan de zuidzijde blijft bestaan en de beplanting van het voorerf is in lijn met Des Beemsters karakteristieken. Deze schaalvergroting brengt geen onevenredige schade toe aan de Des Beemsters karakteristieken en afwijkingen zijn te beargumenteren.

Naar de mening van de commissie voldoen de vormgeving van de stal en de dam en duiker nu aan de criteria. De commissie zet vraagtekens bij de erfinrichting die nog niet aan de ambities wat betreft erfbeplanting lijkt te voldoen; de groene afbakening van het erf met rondom opgaande beplanting ontbreekt en hoe hoger de bebouwingsintensiteit of –hoogte hoe meer verdicht de groene zone zou moeten zijn. Langs de stal zou een rijvormige beplanting moeten worden aangebracht. Aanbevolen wordt een erfinrichtingsplan i.s.m. Landschap Noord Holland op te stellen en een gesprek te organiseren over de interpretatie van de omgevingsnota.

## Advies Ervenconsulent Broedersbouw, Oostdijk 13, Zuidoostbeemster

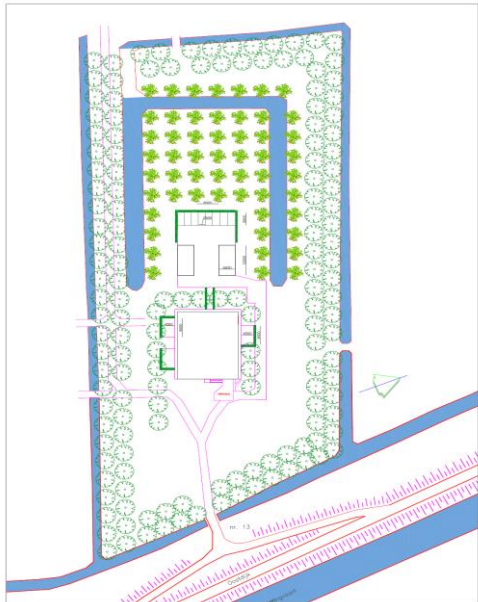


Bestaande situatie

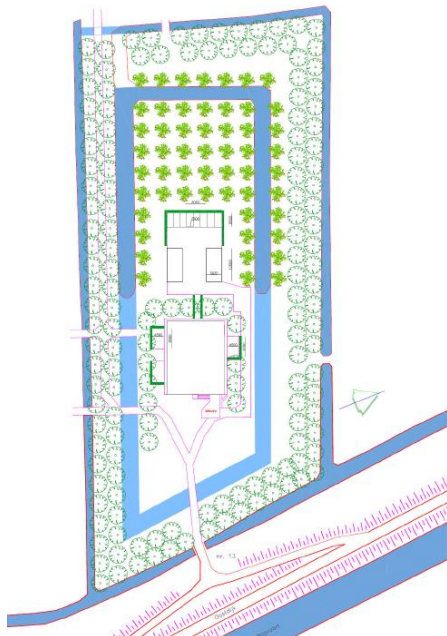
Een interessante ontwikkeling dit jaar is de herbestemming en verbouwing van de zeer karakteristieke stolpboerderij 'Broedersbouw', een Rijksmonument, tot negen appartementen. In het kader van de samenwerking tussen WZNH en LNH is door de ervenconsulent advies uitgebracht over de aanpassingen aan het eveneens zeer bijzondere erf, een voormalige buitenplaats. Het gaat dan om inpassing van de nieuwe bebouwing, als bijgebouwen ten behoeve van parkeren en opslag en plaatsing en vormgeving van terrassen enz. De ervenconsulent heeft integraal geadviseerd over de wijze waarop het karakter van het boerenerf behouden kan worden of zelfs hersteld, hoe de bijgebouwen het beste gesitueerd kunnen worden en welke architectonische uitstraling daarbij past. Het advies maakt onderscheid in minimale maatregelen die nodig zijn om de nieuwe gebouwen zorgvuldig in de erfstructuur in te passen waarbij waardevolle karakteristieken van het erf bewaard blijven en maatregelen (of aanbevelingen) die op termijn genomen kunnen worden om de oorspronkelijke structuur en de unieke uitstraling van het erf op termijn volledig te herstellen, bijvoorbeeld herstel van de oorspronkelijke gracht rond de boerderij (zie afbeelding). Minimale maatregelen waaraan de ontwerper in de uitwerking van de plannen moet voldoen zijn bijvoorbeeld;

- Behoud erfvorm, erfbegrenzing door sloten en herstel sloten op het erf
- Herstel solitaire positie herenboerderij door plaatsing van bijgebouwen achter de boerderij
- Herstel representatief voorerf en traditionele indeling en inpassing zitjes bewoners.
- Herstel van de lindenlaan met doorzicht over het erf
- Behoud en herstel van de dubbele bomenrijen op de erfranden
- Behoud en herstel streekeigen beplanting van het erf en behoud begrazing met schapen
- Plaatsing van de bijgebouwen en ook de parkeerplaatsen voor bezoekers direct achter de boerderij op het landdeel tussen het verlengde van binnensloten te plaatsen zoals in de tekening wordt weergegeven (afbeelding) en in vormgeving te refereren aan het schuurtype;

Nadat de gemeente Beemster het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk heeft geïntegreerd in drie documenten (Structuurvisie, Omgevingsnota en bestemmingsplannen) is met dit advies een stap gezet in de richting van integrale beoordeling van plannen, in een vroege fase van planontwikkeling.



Behoud bestaande kwaliteiten en



... herstel oorspronkelijke gracht

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

## Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie Beemster is een van de 37 commissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad.

De commissie was in 2013 als volgt samengesteld:

- ir. Miranda Reitsma, voorzitter
- ir. Corinne Bouwers, architect
- ir. Michel Tombal, architect

De commissie werd ondersteund door:

- drs. Ingrid Langenhoff, beleidscoördinator (WZNH)
- Cees Stet, plantoelichter (gemeente)

## Werkwijze

De vergaderingen van de commissie worden gehouden op de maandag van de oneven weken van het jaar.

De planbehandeling onder verantwoordelijkheid van de commissie (door een gemachtigd architect) vond plaats op wisselende locaties in de gemeente Beemster of in de omliggende gemeenten Graft-De Rijp of Schermer.

In totaal hebben in 2013 voor de gemeente Beemster 127 planbehandelingen plaatsgevonden. Er werden 85 nieuwe aanvragen behandeld, na een daling in 2012 (78) is het aantal plannen weer op het niveau van 2011 (85). Opvallend dit jaar zijn de vijf plannen voor woningcomplexen en relatief groot aandeel (37%) individuele woningen, gerelateerd aan voortgang van de bebouwing in de Tuinderij in Zuidoost Beemster. Eveneens opvallend is de stijging van het aandeel positieve adviezen naar 66 % ten opzichte van 55 % in 2012, naar verwachting te relateren aan de toegenomen bekendheid met het omgevingsbeleid onder planindieners. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Onder verantwoordelijkheid van de voltallige commissie werden 43 plannen (42%) behandeld door de gemachtigd architect samen met de plantoelichter van de gemeente. Michel Tombal is de vaste gemandateerde van de welstandscommissie Beemster. Voorafgaand aan de vergadering van de voltallige welstandscommissie gaat hij naar de gemeente Beemster of naar een omliggende gemeente om de plannen die daarvoor in aanmerking komen te beoordelen, uiteraard altijd op basis van het vastgestelde beleid van de gemeente zoals dat is verwoord in de omgevingsnota. Met name de veel voorkomende kleinere bouwaanvragen komen voor de gemachtigde planbehandeling in aanmerking. In enkele gevallen was daarbij de aanvrager en/of ontwerper aanwezig om een toelichting op het ingediende plan te geven.

De gemachtigd architect legt altijd verantwoording af aan de gehele commissie en een negatief advies wordt alsnog door de gehele commissie beoordeeld. Bij twijfel zal de gemachtigd architect de commissie raadplegen, meteen in de aansluitende plenaire vergadering.

Op 4 november 2013 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van dit gesprek is opgenomen als bijlage 2.

## Openbaarheid

De welstandscommissie werkt in volle openbaarheid. De agenda van de vergadering is van tevoren in te zien en planindieners kunnen een afspraak maken om tijdens de vergadering een toelichting te geven op hun plan. In sommige gevallen vraagt de commissie daar ook expliciet om. Voor de commissie zijn deze toelichtingen vaak verhelderend en andersom merkt de commissie ook dat het bijwonen van de advisering voor de planindieners informatief is.

In 2013 heeft de commissie bij 57 planbehandelingen de planindieners en/of de architect aan tafel mogen ontvangen (45 % van het totaal aantal behandelingen), een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2012 waar bij 42 planbehandelingen de planindieners een toelichting hebben gegeven (35%). In de vergaderruimte is ruimte aanwezig voor toehoorders en belangstellenden.

# 4. Conclusies en aanbevelingen

Mooie gebouwen, straten, wijken, dorpen, steden en landschappen zijn niet vanzelfsprekend zo, maar zijn zo geworden door de gezamenlijke inspanning van alle gebruikers en bewoners. Dat we daarvan kunnen genieten is de verdienste van een zorgvuldige beherende gemeenschap.

In de loop van de jaren is het toepassen van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voor zowel commissie als ondersteunende ambtenaren gemeengoed geworden. De commissie concludeert dat nog steeds in de meeste gevallen direct een positief advies kan worden gegeven, waar dit niet kon is meestal in goed overleg met aanvragers naar oplossingen gezocht. Slechts in enkele gevallen worden aanvragen geweigerd, meestal is er dan meer aan de hand dan alleen een probleem met welstand.

Wij zijn er ons als commissie steeds van bewust dat het beleid evenwichtig, consequent en proportioneel moet worden uitgevoerd. Duidelijke en begrijpelijke beleidsregels alleen zijn niet genoeg. Om initiatiefnemers goed van dienst te zijn en maatwerk te kunnen leveren is afweging van de criteria door de commissie van groot belang, maar ook respect en begrip voor de motieven en bedoelingen van initiatiefnemers. Onze ervaring is dat hoe vroeger dit gebeurt, hoe groter de kans op een succesvolle bijstelling van plannen en hoe meer kans op draagvlak bij de aanvrager.

de commissie heeft de volgende aanbevelingen:

- De commissie wordt steeds vaker betrokken bij beoordeling van stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen voor het openbaar gebied, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. De commissie acht een dergelijke integrale, afdelings-overschrijdende beoordeling van groot belang en roept de gemeente op dit te blijven doen. In de gemeente is regelmatig (voor)overleg met mensen van de afdeling RO. Dit komt een zorgvuldige advisering ten goede.
- Naar aanleiding van het wethoudergesprek in november 2013 beveelt de commissie aan om een interdisciplinaire inhoudelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Beemster in te stellen. In deze commissie zal het gemeentebestuur worden geadviseerd over bouwplannen, openbare ruimte, monumentale waarden en cultuurhistorie. Tevens is kennisoverdracht naar en ondersteuning van planindieners en ambtenaren (projectbureau) door middel van kwaliteitsgesprekken aan de orde. Daarbij zal in overleg met de ambtelijke dienst bepaald moeten worden op welke (eerdere) momenten in de planontwikkeling een kwaliteitsgesprek door de omgevingscommissie effectief kan zijn en hoe dat organisatorisch geregeld zou moeten worden. Ook zal de relatie met de Historische Vereniging Beemstererfgoed vastgelegd kunnen worden.
- Tevens zal de voorzitter van de commissie op uw verzoek u graag begeleiden in uw contacten met de provincie en hun adviescommissie, de ARO, v.w.b. bouwplannen buiten bebouwd gebied.



## Planbehandelingen

In 2013 heeft de Welstandscommissie Beemster 94 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 9 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 127.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Omgevingsvergunning	77	107	39 %
<i>waarvan een monument</i>	1	2	100 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	46	67	46 %
<i>waarvan verbouwing</i>	30	38	27 %
Preadvies	13	15	15 %
Reclameaanvraag	1	1	0 %
Adviesaanvraag handhaving	2	3	50 %
Overige vergaderonderwerpen	1	1	0 %
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>127</b>	<b>35 %</b>

\* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is ontvangen.

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2013		2012		2011	
Nieuwe aanvragen	85	67 %	78	64 %	83	71 %
Aanvragen van voorgaande jaren	9	7 %	9	7 %	2	2 %
Herhalingen	33	26 %	34	28 %	32	27 %
<b>Totaal behandelingen</b>	<b>127</b>	<b>100 %</b>	<b>121</b>	<b>100 %</b>	<b>117</b>	<b>100 %</b>
<i>waarvan preadviezen</i>	28	22 %	30	25 %	27	23 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	1	1 %	0	0 %	0	0 %
<i>waarvan handhaving</i>	3	2 %	0	0 %	2	2 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2013		2012		2011	
Individuele woningen	35	37 %	29	33 %	29	34 %
Woningcomplexen	5	5 %	1	1 %	2	2 %
Bedrijfsgebouwen	5	5 %	5	6 %	4	5 %
Agrarische gebouwen	14	15 %	14	16 %	12	14 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	12	13 %	27	31 %	12	14 %
Kleine bouwwerken	15	16 %	8	9 %	21	25 %
Reclameobjecten	1	1 %	0	0 %	0	0 %
Overige plannen	7	7 %	3	3 %	5	6 %
<b>Totaal aanvragen</b>	<b>94</b>	<b>100 %</b>	<b>87</b>	<b>100 %</b>	<b>85</b>	<b>100 %</b>

# Bezoek

Er hebben dit jaar 57 behandelingen plaatsgevonden in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners. Dit is 45% van het totaal aantal behandelingen.

# Adviezen

De adviezen over het totaal aantal planbehandelingen zijn als volgt verdeeld:

adviezen aan B&W	2013		2012		2011	
Akkoord	66	52 %	49	41 %	56	48 %
Akkoord op hoofdlijnen	18	14 %	17	14 %	10	9 %
Niet akkoord, tenzij	24	19 %	37	31 %	21	18 %
Niet akkoord, nader overleg	5	4 %	10	8 %	24	21 %
Niet akkoord	3	2 %	2	2 %	3	3 %
Aanhouden	11	9 %	6	5 %	3	3 %
Totaal	127	100 %	121	100 %	117	100 %

Akkoord wil zeggen: het plan voldoet op basis van de welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand; het wordt met positief advies aan het college van B&W voorgelegd. Bij 'niet akkoord tenzij' wordt een duidelijk omschreven voorwaarde geformuleerd.

# Hoe vaak behandeld?

In 2013 werden 85 nieuwe aanvragen beoordeeld. Het aantal keren dat deze aanvragen behandeld werden tot een eindadvies is als volgt:

adviezen aan B&W	2013		2012		2011	
Bij eerste behandeling akkoord (geen interventie van de commissie)	42	51 %	34	44 %	40	48 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	16	19 %	18	23 %	15	18 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	10	12 %	14	18 %	7	8 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	2	2 %	3	4 %	5	6 %
Bij een vierde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	1	1 %	1	1 %	1	1 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	3	4 %	2	3 %	11	13 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	9	11 %	6	8 %	4	5 %
Totaal nieuwe aanvragen*	83	100 %	78	100 %	83	100 %

\* Dit zijn alle nieuwe aanvragen exclusief beleidsadviesaanvragen en handhaving aanvragen.

Het aantal keren dat een nieuwe aanvraag 'terug' komt bij de welstandscommissie geeft een indicatie van het effect van het gemeentelijke welstandsbeleid op de bouwproductie. Het is een indicatie; de preventieve werking (het anticiperen op het beleid vóór de aanvraag wordt ingediend) wordt hiermee bijvoorbeeld niet zichtbaar gemaakt.

# Adviezen namens de commissie

Van het totaal van 127 planbehandelingen in 2013 werden er 53 door één commissielid uitgevoerd, daartoe door de commissie gemachtigd. Dat is 42% van het aantal planbehandelingen. Het commissielid adviseert onder verantwoordelijkheid van de commissie op basis van de welstandsnota en legt hierover steeds verantwoording af aan de commissie. Het betreft aanvragen, waarbij het oordeel van de commissie op basis van de welstandscriteria bekend mag worden verondersteld. Een negatief eindadvies of een advies afwijkend van de welstandscriteria, dan wel een aanvraag die alleen op de algemene welstandscriteria kan worden beoordeeld, wordt meestal voorgelegd aan de gehele commissie.

## Bestemmingsplannen

De aanvragen worden meestal voorafgaande aan de welstandsvergadering getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Indien de aanvraag niet voldoet aan de bestemmingsplanbepalingen wordt vaak een afwijking (onthefving) verleend. Soms is de afwijking mede afhankelijk van een positief welstandsadvies. Dit is het geval indien de ruimtelijke kwaliteit als argument voor het verlenen van een ontheffing in het bestemmingsplan genoemd wordt. De plannen voorgelegd aan de commissie hadden wat betreft bestemmingsplan de volgende status:

bestemmingsplannen	2013	
Voldoet aan bestemmingsplan	53	42 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	62	49 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking	1	1 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan een afwijking op basis van een uitgebreide procedure of partiële herziening van het bestemmingsplan	9	7 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van de welstandscommissie	2	2 %
Totaal	127	100 %

## Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie van Beemster met de wethouder ruimtelijke ordening, gehouden op 4-11-2013 in het gemeentehuis van Beemster.

### Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer H. Hefting (wethouder R.O.)
- Namens de commissie: ir. Miranda Reitsma (voorzitter)
- Namens de organisatie WZNH: drs. Ingrid Langenhoff (beleidscoördinator)

### Opening, jaarverslag 2012 en ontwikkelingen Beemster

Na een woord van welkom wordt kort stilgestaan bij het jaarverslag. Mevrouw Reitsma blikt terug op de ervaringen met het nieuwe beleid en de systematiek van de omgevingsnota. Geconstateerd wordt dat er nog veel dynamiek is in Beemster, en dat de commissie inmiddels goed om kan gaan met het Omgevingsbeleid in het buitengebied en het beleid van 'loslaten' in de binnengebieden, de gebieden met beperkte regie. De heer Hefting bevestigt de implementatie van het beleid in de huidige ambtelijke organisatie en bij de commissie. Hij spreekt zijn waardering uit voor het werk van de commissie en de wijze waarop de commissie de omgevingsnota hanteert. Dynamiek in Beemster blijft aanwezig, in de vorm van de bouw van individuele woningen in Zuidoost-Beemster, voortgang planvorming 'Vierde Kwadrant'. Ook ontwikkelingen in de agrarische sector gaan door en maken Beemster hofleverancier van de ARO.

### Organisatie en werkwijze commissie en gemeente

De heer Hefting bespreekt de samenwerking met de gemeente Purmerend en de organisatorische aanpassingen die nodig zijn om kennisoverdracht en implementatie van het beleid ook op de lange termijn te borgen.

Ontwikkelingen die een rol spelen zijn:

- Overgang ambtenarenapparaat naar Purmerend en benodigde kennisoverdracht.
- De veranderende rol van het Kteam; een adviesrol op afstand of een hoger schaalniveau ten aanzien van strategische ontwikkelingen (structuurvisie).
- De veranderende rol van de ARO; Het beleid werkt goed en de plannen uit Beemster doorstaan in de regel glansrijk de toets der kritiek.

Het beleid borgt ruimtelijke kwaliteit en is verzekerd van draagvlak. Maar ondanks dat allen hetzelfde doel nastreven ervaart hij dat er nog te veel loketten en instanties inhoudelijk oordelen over plannen en ontwikkelingen.

Organisatorische veranderingen zijn nu nodig en zowel de heer Hefting als mevrouw Reitsma zien een veranderende rol voor de commissie.

Organisatorisch zal in 2014 ingezet worden op:

- Een integrale inhoudelijke beoordeling en inzet op één beoordelingsloket (ontschotten). Dus ook beoordelen op monumentale waarden en cultuurhistorie. Gevraagd wordt om de commissie in te richten als een Omgevingscommissie (Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit), waarin ook de relatie met de Historische Vereniging Beemstererfgoed wordt vormgegeven. Gemeente Beemster onderzoekt de mogelijkheid om een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen en vraagt WZNH om een advies over de wijze van financiering/subsidiëring (fonds en laagrentende leningen).
- Kennisoverdracht naar en ondersteuning van planindieners en ambtenaren (projectbureau) door middel van kwaliteitsgesprekken. Gevraagd wordt in overleg met ambtelijke dienst te bepalen op welke (eerdere) momenten in de planontwikkeling een kwaliteitsgesprek

door de omgevingscommissie effectief kan zijn en hoe dat organisatorisch geregeld zou moeten worden.

Het doel is dat deze Omgevingscommissie ook de Provincie Noord-Holland (PNH) overtuigt dat een inhoudelijk positieve beoordeling van plannen de provinciale belangen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit ondersteunt en borgt. De heer Hefting gaat hierover met PNH in gesprek en vraagt mevrouw Reitsma hem hierin te ondersteunen.

### Afspraken en Sluiting

- WZNH komt met een organisatorisch model voor een Omgevingscommissie.
- Mevrouw Langenhoff maakt een afspraak met de heer Roenhorst om te overleggen over het moment van beoordeling door de commissie over planontwikkelingen.
- Mevrouw Reitsma zal de heer Hefting ondersteunen als zijn adviseur in overleggen met PNH.



## **Ir. Miranda Reitsma, voorzitter**

Opleiding bouwkundig ingenieur te Delft, afstudeerrichting architectuur. Werkte daarna als stedenbouwkundig ontwerper bij de dienst RO en Stadsvernieuwing te Rotterdam en Groningen, was afdelingshoofd Planontwikkeling te Zaanstad en hoofd stedenbouw aan de Academie van Bouwkunst. Van 2007 – 2011 was Miranda Reitsma Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Noord-Holland en heeft per 1998 haar eigen bureau Reitsma Stedebouw, visie en strategie.

Miranda heeft deelgenomen aan diverse kwaliteitsteams, zowel als lid en als voorzitter en was tevens lid van de commissie voor welstand en monumentenzorg te Amsterdam. Zij heeft diverse onderzoeken en publicaties op haar naam staan, was lid van jury's en heeft onderwijservaring. Sinds januari 2013 is zij adviseur ruimtelijke kwaliteit voor de Hoeksche Waard en zij is sinds kort lid van de jury voor de Eo Wijersprijsvraag 2013-2015. Miranda Reitsma is sinds 1 januari 2012 aan WZNH verbonden, onder andere als voorzitter van de Welstandscommissie Beemster.



## **Ir. Corinne Bouwers, architect**

Opleiding: 1977-1984 TH Delft, bouwkundig ingenieur.

Werkervaring: 1985 – 1999 Architecten- en Ingenieursbureau Friedhoff en van Heerde bv., verantwoordelijk architect; 1999 – 2008 Architec, Architecten en Ingenieurs; vanaf 2008 eigen architectenbureau: Corinne Bouwers, architectuur & design te Haarlem. Zij heeft als ontwerper ervaring met grote utiliteitsbouw projecten tot en met het ontwerpen van speciaal meubilair.

Nevenactiviteit: lid van de programmaraad van het ABC architectuurcentrum Haarlem.

Corinne Bouwers is sinds 2003 als architect verbonden aan WZNH en sinds januari 2008 als architect lid van de Welstandscommissie Beemster.



## **Ir. Michel Tombal, architect**

Bouwkundig ingenieur, afgestudeerd in 1989 aan de TU Delft. Van 1989-1991 werkzaam bij Serra-Vives Arquitectes in Barcelona en van 1991-2005 bij Mecanoo Architecten in Delft, waarvan de laatste vijf jaar als directielid. Medeoprichter Rocha Tombal Architecten in 2006. Michel Tombal was docent aan de Academie van Bouwkunst van 1996-1997, gaf lezingen in binnen- en buitenland en was jurylid bij verschillende prijsvragen. Michel Tombal is sinds 2008 aan WZNH verbonden als architect lid van de Welstandscommissie Beemster.