

# WVZ

**adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit**

# Colofon

**Auteur:** Ingrid Langenhoff

**Met bijdragen van:** Jef Mühren en Miranda Reitsma

**Uitgave:** WZNH

Alkmaar, juni 2015

**Basisontwerp** DesignArbeid

**Implementatie** Flores Automatisering

Voor u ligt het jaarverslag 2014 van de commissie Beemster.

Deze commissie heeft opdracht gekregen van het gemeentebestuur van de gemeente Beemster om mee te werken en bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Ieder jaar doet de commissie verslag van de uitvoering van deze opdracht. Niet alleen omdat dit op grond van de woningwet wordt verlangd, maar ook en vooral omdat het de kans biedt deze culturele opdracht in een jaaroverzicht nog eens nader te belichten. De gemeenteraad en andere betrokkenen kunnen zo kennis nemen van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het ruimtelijk en cultureel historisch kwaliteitsbeleid van de gemeente.

In het jaarverslag wordt in het eerste hoofdstuk aandacht besteed aan een aantal algemene ontwikkelingen op het terrein van ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk twee worden voorbeelden getoond van plannen waaraan een bijdrage is geleverd om zo zicht te bieden op het effect van het gemeentelijk beleid en op de ambities van de inwoners van de gemeente.

Niet alleen bouwplannen die zich door hun omvang of publieke betekenis onderscheiden, maar ook minder prominente bouwplannen kunnen rekenen op de aandacht van de commissie. In de voorbeelden die in dit jaarverslag voorbij komen wordt vooral aandacht besteed aan die plannen waarbij de commissie in staat is gebleken een constructieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het plan.

In het jaarverslag is verder de samenstelling en werkwijze van de commissie beschreven. Tot slot zijn enkele conclusies en aanbevelingen geformuleerd. In de bijlagen is een overzicht met statistische gegevens opgenomen en een verslag van het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder.

Naast dit jaarverslag bestaat er de mogelijkheid om de openbare vergadering van de commissie bij te wonen. Dit is wellicht de beste manier om inzicht te krijgen in het advieswerk. Met aanvragers aan tafel worden plannen in alle openheid besproken en niet zelden gaan bezoekers tevreden en met een beter plan naar huis.

Mocht de gemeenteraad hieraan behoefte hebben dan is de commissie bereid het jaarverslag mondeling toe te lichten. De commissie heeft dit jaarverslag met plezier geschreven en hoopt dat u het met interesse zult lezen. Intussen verheugen wij ons op voortzetting van onze adviestaak in 2015.

drs. ing. Jef Mühren, directeur WZNH

ir. Miranda Reitsma, voorzitter welstandscommissie Beemster

## In Memoriam

Alvorens in dit jaarverslag in te gaan op de werkzaamheden van de Welstandscommissie Beemster in het achter ons liggende jaar, hecht de commissie er sterk aan om nogmaals stil te staan bij het relatief plotseling en te vroege overlijden van Corinne Bouwers, na een kort maar heftig ziekbed. De afgelopen jaren heeft Corinne op een bevlogen en betrokken wijze mede vorm gegeven aan het welstandsbeleid in de gemeente Beemster. Ze had nog maar kort geleden afscheid genomen van de commissie vanwege het verstrijken van de benoemingstermijn. De commissie mistte haar vaak deskundige inbreng. Maar nu temeer zullen commissieleden en collega's met warme gevoelens aan haar terugdenken vanwege haar charmante en kundige aanwezigheid in de commissie.

# 1. Inleiding

**De meer dan 60 adviseurs die namens WZNH in ca. 40 gemeenten in Noord-Holland opereren, handelen vanuit onze statutaire doelstelling: het bevorderen van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland.**

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

Is 2014 het jaar van economisch herstel, zij het broos? Afgemeten aan het aantal en type nieuwe bouwaanvragen in het westelijk deel van het land in elk geval wel. Na een jarenlange daling van de aantallen verleende bouwvergunningen is er nu in veel gemeenten weer sprake van een toename. In de gemeente Beemster is dit zichtbaar in met name de categorie woningenbouw.

De commissie vindt het verheugend te merken dat dit samen gaat met een op veel plekken weer toenemende belangstelling voor de kwaliteit van de bouwopgave. Juist in een periode waarin groei niet meer vanzelfsprekend is, de economie en de waarde van vastgoed onder druk staan, kan ruimtelijke kwaliteit de doorslag geven. Door ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium agendapunt te maken kan het veel eenvoudiger bij de planontwikkeling worden meegenomen.

## Economisch belang

Ruimtelijke cultuurhistorische kwaliteit is van groot economisch belang: de waarde van bouwwerken wordt bepaald door de kwaliteit van het gebouw en van de omgeving ervan; bedrijven vestigen zich niet alleen op basis van logistieke voorkeuren, maar ook waar het personeel graag wil wonen. Een aantrekkelijke en goed verzorgde leefomgeving is van belang voor het welbevinden van de inwoners.

De kwaliteitsstandaard in de kernen en het landschap is hoog. Dit is niet vanzelf zo gekomen maar is de resultante van langjarig zorgvuldig bouwen en inrichten. Daar krijgt de Nederlandse stedenbouwkundige en architectonische traditie internationale erkenning voor en daar kunnen we best trots op zijn. De gemeenten hebben in de afgelopen decennia hierbij steeds het voortouw genomen. De komende tijd ligt het accent naar alle waarschijnlijkheid meer bij de initiatiefnemer zelf en dat is een goede zaak. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat echter niet vanzelf en is niet slechts de optelsom van individuele belangen. Bij het organiseren van het publieke belang kan de lokale overheid niet om haar regierol heen. Die regierol zal echter minder sturend en toetsend en meer begeleidend en faciliterend zijn.

## Deregulering

Deregulering is hierbij geen doel op zich maar een middel om processen vlotter te laten verlopen zonder alle zicht op zekerheden onnodig te verliezen. De wet biedt sinds 2003 de mogelijkheid tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. In het begin werd hier niet of slechts mondjesmaat gebruik van gemaakt. De laatste jaren zijn er verschillende gemeenten die een of meer welstandsvrije gebieden binnen de gemeentegrenzen hebben aangewezen. In Noord Holland is alleen de gemeente Beverwijk geheel welstandsvrij. Gemeenten als Castricum en Hollands Kroon hebben delen van de naoorlogse woningvoorraad en bedrijventerreinen welstandsluw of welstandsvrij gemaakt. In Zaanstad loopt een proef met vier wijken. Bij deze gemeente worden de effecten hiervan de komende jaren heel nauwkeurig gevolgd. De meeste gemeenteraden kiezen er echter bewust voor via bestemmingsplannen, monumentenbeleid en welstandsnota actief te blijven sturen op kwaliteit. Het laatste jaar lijkt er zelfs sprake van een ommekeer. Er zijn gemeenten die experimenteren met andere vormen van

welstandsbeleid (bijvoorbeeld bewonerswelstand in Eindhoven) er zijn ook gemeenten die op hun schreden terugkeren en welstandsbeleid weer invoeren (bijvoorbeeld Vlissingen).

In gemeente Beemster zijn er geen welstandsvrije gebieden aangewezen.

Veel gemeenteraden in Noord Holland hebben de afgelopen periode brede discussies gevoerd over de noodzaak om beleid te voeren op het terrein van ruimtelijke kwaliteit. Geruststellend is dat de meeste gemeenten veel belang blijken te hechten aan goede ruimtelijke kwaliteit en heel bewust en zelfbewust beleid hierover vaststellen.

Vanaf november 2014 heeft de rijksoverheid de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen verruimd. Meer dan de helft van de kleinere bouwinitiatieven als dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen naast en achter de woning zijn inmiddels zonder vergunning van de gemeente te realiseren. Kanttekening is dat het zowel voor de burger als voor de gemeente niet eenvoudiger is geworden te achterhalen wanneer er nog wel vergunning nodig is.

## De nieuwe Omgevingswet

Het wetsvoorstel Omgevingswet is eind 2014 door de Tweede Kamer behandeld. Niet minder dan een revolutie in de ruimtelijke ordening is op handen. Hoewel invoering van de wet pas wordt verwacht in 2018 wekt het wetsvoorstel nu al de nodige beroering. WZNH draagt actief bij aan de nieuwe ontwikkeling, zowel door actief bij te dragen aan de totstandkoming van de wet, als door actieve informatievoorziening naar de gemeenten die bij ons zijn aangesloten.

De nieuwe omgevingswet is erop gericht al het omgevingsgerelateerde recht te bundelen in één wet. De Omgevingswet integreert de gebiedsgerichte onderdelen van de huidige wetten in één wet met één samenhangend stelsel van planning, besluitvorming en procedures. Dit moet leiden tot betere mogelijkheden voor integraal beleid, tot een betere bruikbaarheid en substantiële vereenvoudiging van het omgevingsrecht. De welstandsnota en de bestemmingsplannen zullen als aparte instrumenten (en weigeringsgronden) verdwijnen. Daarvoor in de plaats komt het 'Omgevingsplan' waarin de bestaande instrumenten op een moderne manier worden ondergebracht. De nieuwe instrumenten voor ruimtelijke kwaliteit moeten bijdragen aan een goede inrichting van onze leefomgeving. Niet door deze met regels dicht te timmeren, maar door initiatieven vanuit de samenleving actief en constructief te faciliteren. Uitnodigingsplanologie wordt dat genoemd. Het nieuwe kernbegrip in de omgevingswet luidt 'goede omgevingskwaliteit'.

De nieuwe regels zullen niet meer in allerlei plannen, beleidsnota's en – regels worden vastgelegd in papieren documenten, maar zullen in een digitale kaartstructuur op kadastraal perceelsniveau raadpleegbaar worden gemaakt. Gemeenten zullen, hiertoe ondersteund door de rijksoverheid, voorbereidingen moeten treffen om voor digitaliseringsoperatie klaar te zijn. De wetwijziging betekent ook een cultuurverandering van een regelende en gebiedende overheid, naar een servicegerichte en kader scheppende overheid die initiatiefnemers ondersteunt waar het kan. WZNH onderschrijft de noodzaak van flexibiliteit en meer bestuurlijke afwegingsruimte. Het wetsvoorstel voor de Omgevingswet lijkt die ruimte voor maatwerk te bieden, hoewel er bij de implementatie nog flink gezocht moet worden naar de goede balans tussen vrijheid en rechtsbescherming.

Gemeenten krijgen meer afwegingsruimte om maatwerk te faciliteren. Meer lokale afwegingsruimte betekent echter ook een grotere onzekerheid voor burgers. Een overheid die aan de ene burger ruimte biedt zal ook aan de andere burger moeten uitleggen dat diezelfde vrijheid niet altijd ook voor hem of haar is weggelegd. Grotere vrijheid voor de een, geringere rechtszekerheid voor de ander, dat kan bijna niet anders. In dat speelveld zal het (ook voor burgers) steeds belangrijker worden dat besluiten deugdelijk en belangeloos worden gemotiveerd en publieke en private

belangen zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Voor die toekomstige taak staan onze organisatie en commissieleden klaar.

## Planologie en stedenbouw

Uitnodigingsplanologie betekent niet dat de overheid geen rol meer heeft. Bij uitnodigingsplanologie komt het accent meer te liggen op vooroverleg en vroegtijdige begeleiding van particuliere initiatiefnemers. Bij uitnodigingsplanologie is begeleiding en beoordeling van een initiatief door een neutraal (dat wil zeggen niet eenzijdig aan initiatiefnemer of bestuurslichaam gebonden) en multidisciplinair team van deskundigen (uw adviescommissie!), een onmisbaar element. Deze schakel van 'deskundig gezond verstand' kan de planvorming efficiënter en samenhangender maken en kan soms eenvoudiger en betere oplossingen opleveren waar de partijen zelf niet aan denken. Begeleiding en advisering is met name van belang bij afwijkingsactiviteiten, maatwerkconstructies en plannen met grote betekenis voor de omgevingskwaliteit (en dat kunnen soms ook kleine ingrepen zijn). De multidisciplinaire advisering verhoogt de kwaliteit van de besluitvorming en schept draagvlak, doordat het de basis legt voor bestuurlijke afweging en de motivering van besluiten. Het ministerie propageert dat, vooruitlopend op de nieuwe wet, gemeenten nu al 'eenvoudig beter' kunnen gaan werken onder andere door gemeentelijke instrumenten als structuurvisie, beleidsplannen, bestemmingsplannen, welstandsnota's en het monumenten- of erfgoedbeleid meer op elkaar af te stemmen.

## Gemeentelijk Erfgoedbeleid en ruimtelijke beleid

De gemeente Beemster loopt met deze afstemming tussen beleidsinstrumenten op de troepen vooruit. In 2012 is het Omgevingsbeleid van Beemster vastgesteld. 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. Het beleid van gemeente Beemster is daarmee al integraal van opzet. Inmiddels werpt dit integrale beleidskader zijn vruchten af, getuige het prijswinnende ontwerp van de nieuwe kaasfabriek van CONO kaasmakers, in Westbeemster (zie ook hoofdstuk 2).

## Ambtelijke afhandeling kleine plannen

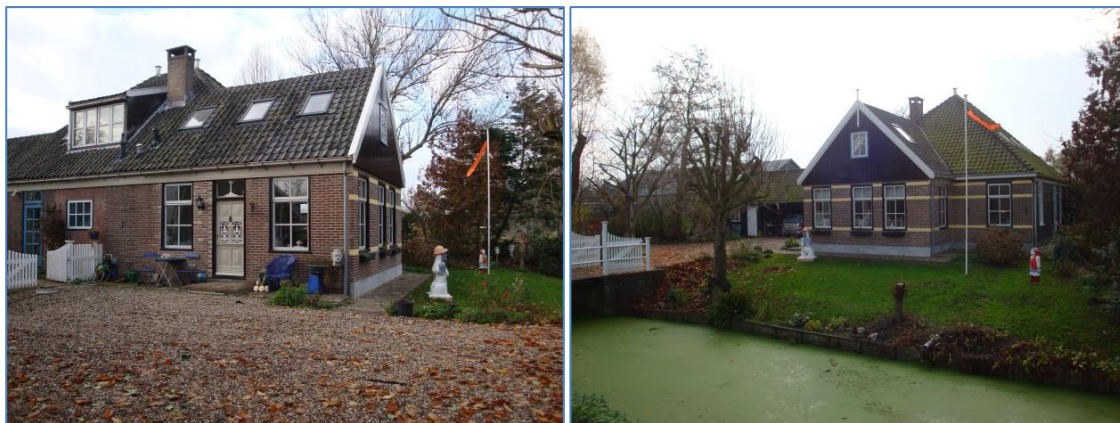
Sinds begin 2013 is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) opgenomen dat het college van B&W mag bepalen voor welke advisering de door de raad benoemde onafhankelijke adviescommissie wordt ingeschakeld. In de meeste gemeenten worden de minder omstreden kleine bouwplannen voor zover ze geen twijfel, discussie of precedentvorming oproepen, afgehandeld door een daartoe aangewezen ambtenaar. In de gemeente Beemster is de 'Kan-bepaling' nog niet ingevoerd.

In dit hoofdstuk gaan wij in op enkele bijzondere plannen en adviezen in 2014. De ontwikkeling van de eerste fase van het vierde kwadrant Beemster, het plan De Keyser, wordt in beeld gebracht.

## Zuiderweg, uitbreiding stolpwoning

De commissie werd aangenaam verrast door het bericht van de planindieners na realisatie van het plan tot vergroten van het voorhuis van een stolp, naar de mening van de commissie een zorgvuldige manier van uitbreiding (verlenging naar voren toe). Het plan voldeed niet aan het bestemmingsplan maar op grond van het positieve advies van de commissie kon de gemeente besluiten medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dat werd gewaardeerd door de eigenaar, zoals uit onderstaande citaat blijkt:

*'Twee en half jaar geleden zijn wij naar de welstandscommissie Beemster in Purmerend gestapt met een plan voor een verbouwing van ons boerderijtje aan de Zuiderweg. Het ging om een uitbreiding aan de voorzijde van een kleine stolpboerderij. Dat was in strijd met het bestemmingsplan. De welstandscommissie maakte geen bezwaar en vond het zelfs een goed idee. De gemeenteraad heeft het advies van de welstandscommissie overgenomen en het goed gekeurd. Een jaar geleden is de verbouwing begonnen en nu klaar. Ik wilde altijd nog eens de welstandscommissie bedanken voor hun medewerking. Zonder hun goedkeuring zou het nooit gelukt en gebeurd zijn. Het eindresultaat is wat wij verwachtten. De sfeer van het boerderijtje is, zoals beloofd, niet veranderd, terwijl wij binnen meer licht en meer ruimte voor een nieuwe keuken hebben gekregen. Er zijn zelfs mensen die niet eens zien dat er iets veranderd is.'*

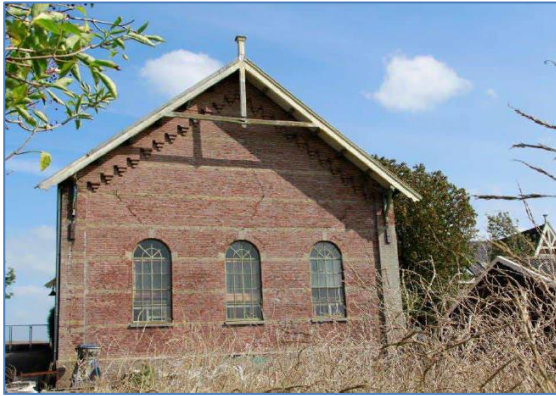


Zuiderweg; foto gerealiseerde vergroting van het voorhuis

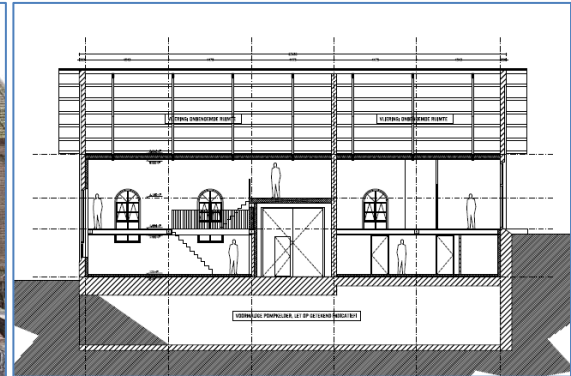
## Herbestemming gemaal Noorddijk 18

Het zorgvuldige plan voor de verbouwing van het gemaal aan de Noorddijk tot drie appartementen krijgt veel waardering van de commissie, als positief voorbeeld van herbestemming. Het karakteristieke gebouw met een dak met wieberpatroon heeft geen monumentale status en de functieverandering betekent het behoud en voortbestaan van het gebouw. Om het onderscheid tussen oude elementen en nieuw toegevoegde elementen te benadrukken heeft de commissie om een meer eigentijdse detaillering van de toegevoegde horizontale ramenstroken in de voorgevel gevraagd.





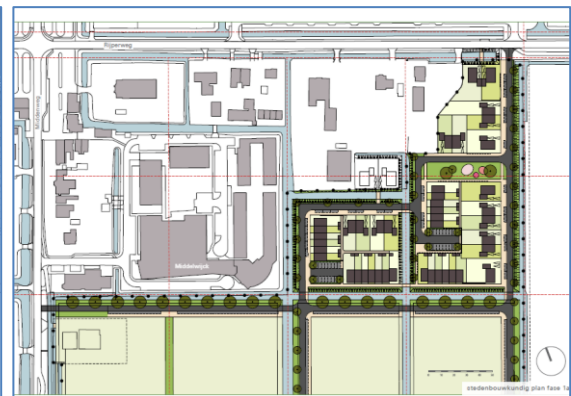
Gemaal: bestaande voorgevel en nieuwe gevel



Gemaal; indeling en karakteristiek wieberpatroon dak

### Vierde kwadrant Middenbeemster

In 2014 is de ontwikkeling van het vierde kwadrant Middenbeemster in volle gang. De commissie wordt een oordeel gevraagd over het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan dat ten grondslag ligt aan de uitbreidingswijk fase 1a. De commissie heeft grote waardering voor het beeldkwaliteitplan, een gedegen studie vanwege de precisie, kennis en zorgvuldigheid. De studie naar de verhoudingen brengt rust in de woonbuurt en het zorgvuldige stedenbouwkundig plan biedt rustige kaders voor de architectuur. De commissie acht het plan goed bruikbaar als beoordelingskader, ook om de architectuur te beoordelen.



Stedenbouwkundig plan fase 1 a





Uitgangspunten en referentiebeelden

### Bouwplan De Keyser fase 1a:

Een selectiecommissie, met daarin twee leden van de commissie, buigt zich over het te selecteren ontwerp voor de eerste fase van 'Het vierde kwadrant', plan De Keyser. In juni ligt een nadere uitwerking van het geselecteerde ontwerp (onder andere vanwege het hoge uitrustingsniveau van de woningen) ter beoordeling voor. De uitwerking stemt overeen met het geselecteerde ontwerp en de commissie heeft waardering voor de beeldkwaliteit en verscheidenheid in het plan. Ook de uitbreidingsopties zijn allen mee-ontworpen. In de uitwerking vraagt de commissie onder ander aandacht voor een meer verfijnde detaillering van de erkers en het terugbrengen van de versierende lateien in de gevels van de expressieve hoekwoningen.





Vogelvlucht- en straatperspectief van het uiteindelijke ontwerp

## Winnaars Arie Kepplerprijs WZNH

2014 was een bijzonder jaar voor Beemster, met twee prijswinnaars van de Arie Kepplerprijs van WZNH.

In de categorie Utiliteitsbouw won de spraakmakende fabriek van CONO Kaasmakers, in Westbeemster, van Bastiaan Jongerius Architecten.



CONO kaasmakers, Westbeemster, toekomstperspectief en gevel

### De jury:

*'Het ontwerp bestaat uit een 230 meter lange "landscaper" die een eerbetoon brengt aan het geometrische landschap van werelderfgoed de Beemster. In 2016 wordt de bestaande fabriek ontmanteld, de sloten hergraven en het restgebied teruggegeven aan het landschap.'*

De woningen aan het Bloesemplein, in Zuidoostbeemster, in combinatie met de woningbouw, werd het winnende ontwerp in de categorie Woningbouw.





**De jury:**

*'De architect heeft met deze woningen niet alleen een perfecte inpassing gemaakt. Hij deed meer; deze rijtjeswoningen creëren een bijzondere plek, tillen daarmee de omliggende woonbuurt op en vormen een toevoeging waar Zuidoostbeemster trots op mag zijn.'*

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

## Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie Beemster is een van de 36 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 2014 als volgt samengesteld:

- ir. Miranda Reitsma, voorzitter
- ir. Corinne Bouwers, architect
- ir. Michel Tombal, architect, tot september 2014 en ir. Willemien van Duijn, vanaf september 2014



Links op de foto de commissieleden aan het werk, van links naar rechts Miranda Reitsma, Corinne bouwers en Michel Tombal

De commissie werd ondersteund door:

- drs. Ingrid Langenhoff, beleidscoördinator (WZNH)
- Jaap van Zijp, plantoelichter (gemeente)
- Jan Boot, MArch, previsor (gemeente)

## Werkwijze

De vergaderingen van de commissie worden gehouden in het stadhuis van Purmerend op de maandag van de oneven weken van het jaar. De planbehandeling onder verantwoordelijkheid van de commissie, door een gemachtigd architect, vond sinds de ambtelijke samenwerking eveneens plaats in Purmerend.

In totaal hebben in 2014 voor de gemeente Beemster 124 planbehandelingen plaatsgevonden. Er werden 76 nieuwe aanvragen behandeld, na een stijging in 2013 (85) is het aantal plannen nagenoeg weer op het niveau van 2012 (78). In absolute zin is het aantal plannen en planbehandelingen vrij constant, maar de verdeling over de diverse categorieën verschilt. Het relatief grote aandeel individuele woningen is verder gestegen; van 37% in 2013 naar 43% in 2014 en net als in 2013 zijn er vijf plannen voor woningcomplexen beoordeeld, gerelateerd aan voortgang van de bebouwing in de Tuinderij in Zuidoost Beemster en invulling van de

eerste fase van het vierde kwadrant Middenbeemster. Drie jaar achtereen is het aantal plannen voor agrarische gebouwen gelijk, 14 landbouwschuren en/of veestallen. De stijging van het aandeel positieve adviezen in 2013 naar 66 %, ten opzichte van 55 % in 2012, heeft in 2014 niet verder doorgezet (59%). Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Onder verantwoordelijkheid van de voltallige commissie behandelde de gemachtigd architect (gemandateerde) samen met de plantoetser van de gemeente 50 plannen (40% van het aantal planbehandelingen). Michel Tombal was de vaste gemachtigde van de commissie Beemster en sinds september Willemien van Duijn. Voorafgaand aan de vergadering van de voltallige welstandscommissie beoordeelt de gemachtigde de plannen die daarvoor in aanmerking, 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.

In november is in een gesprek kennis gemaakt met de nieuwe wethouder, mevrouw A. Zeeman. Voor een kort verslag zie 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.



Ontvangst opdrachtgever en ontwerper aan de vergadertafel

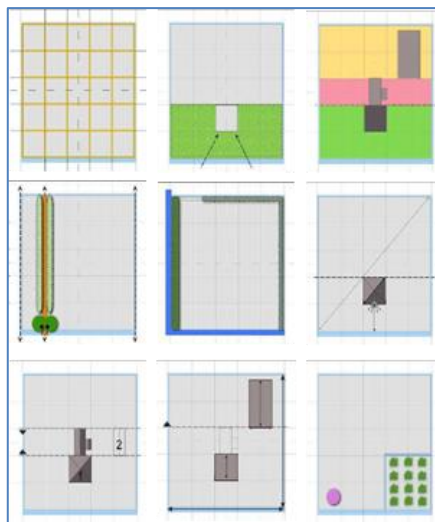
# 4. Conclusies en aanbevelingen

**De commissie Beemster werkt vanuit de overtuiging dat een constructieve opstelling om te werken aan een mooier Nederland op brede steun kan rekenen, niet alleen onder professionals in de ruimtelijke ordening, maar vooral in de samenleving.**

De commissie concludeert dat ze haar grootste meerwaarde heeft in die gevallen waarin publieke en private belangen botsen en het voeren van constructieve gesprekken met initiatiefnemers noodzakelijk is om de belangen bij elkaar te brengen en daarbij de ruimtelijke kwaliteiten te behouden dan wel te versterken. Het grootse rendement ontstaat als niet aan het eind wordt getoetst, maar als de adviescommissie in staat wordt gesteld een planproces vanaf een vroeg moment goed te begeleiden, samen met de lokale ambtelijke specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw en erfgoed.

De ervaringen en inzichten die in 2014 zijn opgedaan brengt de commissie tot enkele beleidsaanbevelingen:

- De commissie wordt steeds vaker ingeschakeld voor de moeilijke situaties. Gevallen waarbij de gemeente maatwerk wil of moet organiseren. De advisering die daarbij gevraagd wordt is over het algemeen meer gericht op integrale afweging, stedenbouw, erfgoed en landschap, inrichting openbare ruimte enzovoort. De commissie is in die gevallen dan ook eerder een adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit of, in het licht van Beemster een Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit dan sec een welstandscommissie. De commissie adviseert deze bredere adviestaak te formaliseren en de naam van de commissie te veranderen.
- Met de omgevingswet worden gemeenten ook geacht de omgevingsplannen op kavelniveau te digitaliseren. Ook voor beleidsregels die nu nog onder de welstandsnota c.q. omgevingsnota vallen wordt dat naar alle waarschijnlijkheid binnen enkele jaren verplicht. Het is raadzaam in de nabije toekomst digitalisering van de Omgevingsnota in gang te zetten.



Karakteristieken erfinrichting

Beoordelingscriteria voor ruimtelijke kwaliteit hebben vaak een algemeen generiek karakter, meestal 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 vroeger inzet in het kader van vooroverleg veel betere resultaten oplevert omdat initiatiefnemers de inbreng van de adviseurs dan vanzelfsprekend in de planontwikkeling kunnen meenemen.



# Planbehandelingen

In 2014 heeft de Welstandscommissie Beemster 88 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 12 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 124.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Omgevingsvergunning	83	117	41 %
<i>waarvan een monument</i>	2	2	0 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	46	71	54 %
<i>waarvan verbouwing</i>	35	44	26 %
Preadvies*	4	6	50 %
Advies ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Totaal	88	124	41 %

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

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2014		2013		2012	
Nieuwe aanvragen	76	61 %	85	67 %	78	64 %
Aanvragen van voorgaande jaren	12	10 %	9	7 %	9	7 %
Herhalingen	36	29 %	33	26 %	34	28 %
Totaal behandelingen	124	100 %	127	100 %	121	100 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2014		2013		2012	
Individuele woningen	38	43 %	35	37 %	29	33 %
Woningcomplexen	5	6 %	5	5 %	1	1 %
Bedrijfsgebouwen	2	2 %	5	5 %	5	6 %
Agrarische gebouwen	14	16 %	14	15 %	14	16 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	3	3 %	12	13 %	27	31 %
Kleine bouwwerken	12	14 %	15	16 %	8	9 %
Overige plannen	12	14 %	7	7 %	3	3 %
Stolp	2	2 %	0	0 %	0	0 %
Totaal aanvragen	88	100 %	94	100 %	87	100 %

## Bezoek

Er hebben dit jaar 27 behandelingen plaatsgevonden in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners. Dit is 22% van het totaal aantal behandelingen.

# Adviezen

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

adviezen aan B&W	2014		2013		2012	
Akkoord	58	47 %	66	52 %	49	41 %
Akkoord op hoofdlijnen	15	12 %	18	14 %	17	14 %
Niet akkoord, tenzij	31	25 %	24	19 %	37	31 %
Niet akkoord, nader overleg	1	1 %	5	4 %	10	8 %
Niet akkoord	7	6 %	3	2 %	2	2 %
Aanhouden	11	9 %	11	9 %	6	5 %
Beleidsadviezen	1	1 %	0	0 %	0	0 %
Totaal	124	100 %	127	100 %	121	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 2014 werden 75 nieuwe aanvragen\* beoordeeld. Het aantal keren dat deze aanvragen behandeld werden tot een eindadvies is als volgt:

adviezen aan B&W	2014		2013		2012	
Bij eerste behandeling akkoord (geen interventie van de commissie)	38	51 %	42	49 %	34	44 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	14	19 %	17	20 %	18	23 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	11	15 %	11	13 %	14	18 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	4	5 %	2	2 %	3	4 %
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	2	3 %	3	4 %	2	3 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	5	7 %	9	11 %	6	8 %
Totaal nieuwe aanvragen*	75	100 %	85	100 %	78	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 124 planbehandelingen in 2014 werden er 50 door één commissielid uitgevoerd, daartoe door de commissie gemachtigd. Dat is

40% 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.

## Gebruik welstandscriteria

De aanvragen worden steeds beoordeeld op grond van vastgestelde welstandscriteria, welke in een welstandsnota of in aanvullingen in de vorm van beeldkwaliteitplannen zijn opgenomen. Voor de gemeente Beemster is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2014	
Gebiedsgerichte criteria	4	3 %
Sneltoetscriteria / Criteria voor kleine bouwwerken	2	2 %
Beeldkwaliteitplan en andere bouwregels	11	9 %
Objectgerichte criteria	6	5 %
Geen Criteria	7	6 %
Omgevingscriteria gebied	43	35 %
Omgevingscriteria object	32	26 %
Omgevingscriteria gebied en object	18	15 %
Anders..	1	1 %
Totaal	124	100 %

## 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 (onthefing) 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	2014	
Voldoet aan bestemmingsplan	53	60 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	30	34 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan een afwijking op basis van een uitgebreide procedure of partiële herziening van het bestemmingsplan	1	1 %
Anders	4	5 %
Totaal	88	100 %

## Verslag kennismakingsgesprek van de welstandscommissie van Beemster met de wethouder ruimtelijke ordening, gehouden op 11-5-2015 in het gemeentehuis van Beemster.

### Aanwezig:

- Namens de gemeente: mevrouw A. Zeeman (wethouder R.O.) , de heer Jaap van Zijp (plantoelichter Beemster) en de heer MArch. Jan Boot (Sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit, previsor)
- Namens de commissie: ir. Miranda Reitsma (voorzitter) ir. Willemien van Duin, (architectlid), Marcel Heijmans (architectlid)
- Namens de organisatie WZNH: drs. ir Jef Mühren, directeur WZNH en drs. Ingrid Langenhoff (beleidscoördinator )

### Opening en vaststellen agenda

Na een korte introductie van de nieuwe commissieleden worden het jaarverslag 2014, de ontwikkeling van de commissie naar een adviescommissie Omgevingskwaliteit, het gemeentelijk erfgoed- en monumentenbeleid en de ontwikkelingen in Beemster als bespreekpunten vastgesteld. Mevrouw Zeeman staat stil bij het overlijden van Corinne Bouwers, jarenlang commissielid en zeer gewaardeerd adviseur van WZNH.

### Jaarverslag 2014

De prijsuitreiking van de Arie Kepplerprijs was een feestelijke dag voor de gemeente Beemster. Uiteraard de CONO-kaasfabriek maar zeker ook het prijswinnende ontwerp aan het Bloesemplein heeft mevrouw Zeeman aangenaam verrast. Het blijkt ook voor corporaties met een maatschappelijke doelstelling in tijden van crisis mogelijke om prijswinnende ontwerpen te ontwikkelen. De heer Mühren licht toe dat de jury in de geest van Arie Keppler als volkshuisvester zoekt naar bijzondere ontwerpen met een sociaal maatschappelijke opgave. Ten aanzien van de CONO-kaasfabriek wordt mogelijk een boek uitgebracht om het proces van ontwikkeling te markeren. Mevrouw Zeeman is ook enthousiast over de andere gepresenteerde plannen, waaruit blijkt dat ruimtelijke kwaliteit ook op een lager schaalniveau er toe doet.

### Supervisie

Mevrouw Reitsma vestigt de aandacht op het belang van continuïteit en het zo vroeg mogelijk inzetten op ontwerpbegeleiding bij grote ontwikkelingen, zoals in het vierde kwadrant Midden Beemster en in de Nieuwe Tuinderij in Zuidoostbeemster. De ontwikkeling van de eerste fase in het vierde kwadrant is inmiddels afgerond en aanbevolen wordt om voor de volgende fase eveneens mevrouw Van Duijn in te zetten als supervisor, onder de vlag van de commissie. In het kader van de aantrekkende werking in de markt (zichtbaar in de cijfers) wordt de meerwaarde van het inzetten van een supervisor bij ontwikkelingen met particulier opdrachtgeverschap toegelicht aan de hand van het voorbeeld van de Kop van West in Purmerend. De supervisor legt al in een heel vroeg stadium van ontwikkeling de verbinding tussen potentiële particuliere opdrachtgevers en de gewenste ontwikkelingsrichting en ruimtelijke kwaliteit. Mevrouw Zeeman informeert naar het proces van ontwikkeling in zowel het vierde kwadrant als Zuidoostbeemster en zal deze aanbeveling onder de aandacht brengen van de portefeuillehouder.

Mevrouw Zeeman informeert of het aantal bezoekers in de vergadering (22%) aan de lage kant is. Het is een gemiddeld aandeel, meldt de heer Mühren. Mevrouw Reitsma bevestigt dat de commissie graag bezoek ontvangt in de vergadering vanwege de mogelijkheden om in een kwaliteitsgesprek tot meerwaarde te komen. Met name in geval van plannen waar de schaaldiscussie zich voordoet en de grenzen van het

bestemmingsplan worden opgezocht zoekt zij, in de rol van voorzitter, naar de juiste balans wat betreft tijdsbesteding en efficiënte benadering en beoordeling.

De heer Mühren licht de conclusies en aanbevelingen toe. Het beleid van gemeente Beemster is inmiddels integraal van opzet. WZNH beveelt aan om de opdracht aan de commissie te verbreden naar een integrale beoordeling en een Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit of Omgevingskwaliteit (behalve aandacht voor bouwen ook aandacht voor landschap en monumenten en erfgoed). De rol van de commissie ontwikkelt zich inhoudelijk richting een integrale adviescommissie Omgevingskwaliteit. Geadviseerd wordt de profilering van de commissie daarop aan te laten sluiten. In het verlengde daarvan informeert hij naar de toekomstige rol van het kwaliteitsteam. De rol van het kwaliteitsteam wordt geëvalueerd en herijkt op dit moment, geeft mevrouw Zeeman aan. De ontwikkelingsrichting is nog niet uitgekristalliseerd en wordt in eerste instantie in discussie gebracht in het college. De heer Boot licht toe dat de werkwijze van Purmerend leidend zal zijn en dat de discussie daarover ook in Purmerend gaande is. Daarnaast zijn de wettelijke taken in de Omgevingswet richtinggevend. Deze Omgevingswet biedt ook kansen, naar de mening van de heer Mühren om de rol van de commissie Omgevingskwaliteit af te stemmen op de specifieke opgave waar het gebied en het gemeentebestuur om vraagt. Hij biedt aan om over de ontwikkelingsrichting, samen met mevrouw Reitsma, met het college van gedachte te wisselen. Mevrouw Zeeman geeft aan dat het aanbod van WZNH bekend is en zij op termijn graag op het aanbod reageert.

### Gemeentelijk monumentenbeleid

Het opzetten van een actief gemeentelijk monumentenbeleid is op korte termijn geen prioriteit in het collegeprogramma. Aan het einde van het jaar start de uitwerking van een voorstel voor een sober, doelmatig, realistisch en haalbaar beleid, gebaseerd op bestaande inventarisaties van potentiële objecten. Het voorkomen van sloop is onderdeel van overleg. De commissie licht toe dat de ervaring uit andere gemeenten leert dat bewoners weinig bezwaren zien in het aanwijzen van hun pand tot gemeentelijk monument en daar ook trots aan ontlene. Aanspreekpunt voor erfgoedbeleid is Janneke van Dijk.

Binnenkort wordt afscheid genomen van de heer Roenhorst, geen verrassing maar als aanspreekpunt wordt hij zeker gemist. De heer Boot volgt de heer Roenhorst op, naar de wijze van invulling van deze functie wordt nog gezocht.

### Afspraken en Sluiting

Mevrouw Zeeman waardeert het functioneren van de commissie en dankt allen voor het plezierige gesprek.

Mevrouw Reitsma dankt mevrouw Zeeman voor het bezoek in de commissievergadering, zij waardeert de bestuurlijke belangstelling. Tussentijdse overleggen zijn altijd mogelijk en mevrouw Zeeman wordt vast uitgenodigd voor de openbare bestuursvergadering van WZNH op 26 juni 2015, een interessante bijeenkomst in de gemeente Velzen over de herstructurering en ontwikkeling van Oud-IJmuiden.



## 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.



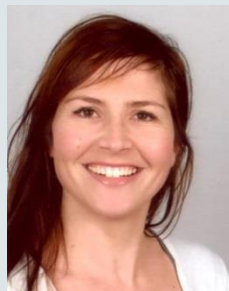
## Ir. Corinne Bouwers, architect

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 2006-2013 en sinds 20014 werkzaam bij RAU architecten in Amsterdam. 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 en sinds september 2013 van de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Hilversum.



## Ir. Willemien van Duijn, architect

Bouwkundig ingenieur, in 1998 met eervolle vermelding afgestudeerd aan de TU Delft. Tijdens haar studie werkzaam bij Rein Geurtsen Stadsontwerp, Altink Bouwadviseurs en Architecturbüro De Weger te Berlijn om kennis op alle schaalniveaus op te doen. Werkte daarna bij verschillende bureaus: Bastiaan Jongerius Architecten, Duinker Van Torre samenwerkende architecten en Claessens Erdmann Architects & Designers. Sinds 2002 mede-eigenaar van buro<sup>3</sup> architecten te Amsterdam. Een bureau met uiteenlopende opdrachten op alle schaalniveaus, variërend van stedenbouwkundige masterplannen en woningbouwprojecten tot interieurs met bijbehorend meubilair. Naast een gastdocentschap aan de TU-Delft sinds 2005, vervult Willemien de functie van voorzitter en architectlid in de welstandscommissie van Huizen en is zij advieslid in de Commissie Beroepservaringperiode voor Bureau Architectenregister. Tevens is zij correspondent voor de architectuurwebsite ArchiNed, schreef zij een BNA-publicatie over *Abandoned Cities* en maakte zij deel uit van verschillende jury's. Willemien van Duijn is sinds 2014 aan WZNH verbonden als architect lid van de Welstandscommissie Beemster.