

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: WZNH - Willy Meekes

Met bijdragen van: Dick Appelman en Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, april 2012

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2011 van de welstandscommissie Beemster. De commissie, die bestaat uit door de gemeenteraad benoemde leden, vervult een wettelijke taak op grond van de Woningwet.

Dit jaarverslag wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting op grond van de Woningwet, waarin is vastgelegd dat over het gevoerde welstandsbeleid bij omgevingsvergunningen moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. U vindt in dit jaarverslag informatie over de samenstelling en werkwijze van de commissie en over de uitgebrachte adviezen. De welstandscommissie Beemster evalueert het advieswerk jaarlijks met de portefeuillehouder. Het verslag van dit evaluatiegesprek in 2011 is in de bijlage opgenomen.

In dit jaarverslag komt aan de orde op welke wijze de commissie toepassing heeft gegeven aan het gemeentelijke welstandsbeleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. De welstandsnota heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een stevig beleidsinstrument naast, en samenhangend met, het ruimtelijk beleid van structuurvisie en bestemmingsplannen en heeft tot doel regie te voeren over de openbare ruimtelijke kwaliteit van uw gemeente. Wij hopen dat de advisering van uw commissie op basis van dit beleid bijdraagt aan een solide, politiek en maatschappelijk draagvlak voor een ambitieus en stimulerend kwaliteitsbeleid in uw gemeente. Het afgelopen jaar is ons steeds weer gebleken dat de meeste gemeentebesturen zich echt verantwoordelijk voelen voor de ruimtelijke kwaliteit van hun gemeente. Een advies van de commissie bij het verlenen van omgevingsvergunningen, maar het liefst ook eerder in het planproces, kan daar een positieve bijdrage aan leveren. De welstandscommissie Beemster wil zich daar graag voor blijven inspannen.

Dit jaarverslag heeft vier hoofdstukken: een eerste inleidend hoofdstuk over de actuele ontwikkelingen, een tweede hoofdstuk over de inhoud van het beleid en de welstandsadviezen, een derde hoofdstuk over de organisatorische aspecten van het welstandsadvieswerk en een slothoofdstuk met conclusies en aanbevelingen. In de bijlagen vindt u de cijfers, het verslag van het evaluatiegesprek met de portefeuillehouder en de curricula vitae van de commissieleden.

Wij gaan ervan uit dat dit jaarverslag u een goed beeld geeft van de inspanningen om de advisering in uw gemeente professioneel en volgens gemeentelijk beleid te laten plaatsvinden en wij verheugen ons op voortzetting van onze adviestaak in uw gemeente in 2012.

Wij zijn graag bereid de bevindingen in dit jaarverslag met u te bespreken zodat de advisering in de toekomst steeds nauwkeuriger kan worden afgestemd op de uitgangspunten die u als gemeentebestuur van belang vindt. 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 de welstandsadviesing.

Als commissie bedanken wij de gemeente en alle betrokkenen bij de bouwplannen die in het verslagjaar aan ons zijn voorgelegd, voor het vertrouwen en voor de prettige samenwerking.

WZNH adviseert de Noord-Hollandse gemeenten al bijna 100 jaar vanuit haar statutaire doelstelling: het beoordelen en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland. Op de website van WZNH www.wznh.nu vindt u de nodige aanvullende informatie.

ir. Dick Appelman, voorzitter welstandscommissie Beemster
drs. ing. Jef Mühren, directeur WZNH

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Actuele ontwikkelingen
- Ontwikkelingen in de gemeente Beemster

Terugkijken op het jaar 2011 betekent vaststellen dat veel, zo niet alles, draaide om economie en de matige vooruitzichten. De bouwwereld heeft het zwaar te verduren. Ook in de adviescommissie werd duidelijk dat plannen van enige omvang langzamerhand een zeldzaam verschijnsel zijn geworden. De grotere plannen betroffen in toenemende mate plannen die in het kader van bezuinigingen opnieuw aan de commissie werden voorgelegd.

Ook lokale overheden zijn het afgelopen jaar vrijwel zonder uitzondering genoodzaakt geweest om ingrijpend te bezuinigen. Gemeenten kijken daarbij in toenemende mate naar mogelijkheden om dit te doen via deregulering: minder en eenvoudiger regels. Gelukkig blijkt in discussies hierover telkens weer dat ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit belangrijke kernwaarden in onze samenleving vertegenwoordigen. De welstandscommissie Beemster ziet het tot haar taak die kernwaarde te blijven koesteren zonder uit het oog te verliezen dat soms de tering naar de nering dient te worden gezet. Geheel zonder kwaliteitsbeleid zal het ons inziens niet gaan, en minder en simpeler is vaak niet zo eenvoudig als het lijkt, maar meebewegen waar het kan, mag van ons worden verwacht. De rijksoverheid is voortvarend in het bedenken van aanpassingen in de wet- en regelgeving die het eenvoudiger, sneller, beter en doelgerichter moeten maken. Veel gemeenten worstelen om dit tempo van veranderingen bij te houden met minder tijd- en menskracht. Ook de komende periode staat het nodige op stapel. Graag brengen wij u op de hoogte van enige actuele ontwikkelingen.

Actuele ontwikkelingen

Wabo en Bor

In 2010 trad de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Zo'n 25 deelvergunningen werden in één omgevingsvergunning samengebracht. De omgevingsvergunning is voor de burger aan het loket eenvoudiger, maar stelt gemeenten achter het loket voor een complexe opgave, zowel organisatorisch (de termijn van vergunningverlening werd flink ingekort tot acht weken) als voor wat betreft de gevolgen voor het ruimtelijk beleid. Bij invoering van de Wabo werd de categorie vergunningvrije bouwwerken verruimd. Bovendien is voor veel kleine bouwwerken die passen in het bestemmingsplan voortaan geen vergunning nodig. Daarmee vervalt de mogelijkheid om deze bouwwerken vooraf te beoordelen op redelijke eisen van welstand. Met deze wetgeving is een aanzienlijke deregulering ingezet. Het door het ministerie ingeschatte percentage van 50% minder vergunningen lijkt vooralsnog echter niet te worden gehaald.

De omgevingsvergunning biedt ook kansen. Het bundelen van de verschillende activiteiten in één omgevingsvergunning maakt een integrale afweging van de invloed op beeldkwaliteit van alle activiteiten in samenhang mogelijk.

Modernisering van de monumentenzorg (MoMo)

Vanaf 1 januari 2012 zijn gemeenten volgens het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Veel gemeenten, al druk met de bestemmingsplanherzieningen, treffen, vaak schoorvoetend, voorbereidingen om hieraan invulling te geven in beleid.

De commissie adviseert waar zij dat kan om hierbij de integraliteit van beleid in gedachte te houden en hierbij ook het welstandsbeleid te betrekken. In de praktijk blijken ruimtelijke ordening, erfgoed en vergunningen nog tamelijk op zichzelf staande sectorale beleidsterreinen.

De 'kan-bepaling'

Met het inwerkingtreden van de Wabo verviel de categorie melding plichtige bouwwerken. En daarmee verviel ook de mogelijkheid van een ambtelijke welstandstoets voor deze kleine bouwwerken. Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten volgens de huidige regels door de welstandscommissie worden beoordeeld, tenzij de gemeenteraad een gebied of een object als welstandsvrij heeft aangewezen.

De wetgever gaat dit onbedoelde effect terugdraaien, naar verwachting op 1 januari 2013. Voormalig Minister Donner heeft aangekondigd een 'kan-bepaling' op te nemen in de volgende wijziging van het Besluit omgevingsrecht. Het verplichte advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester, wordt dan vervangen door de keuzemogelijkheid van een advies. Daardoor zal in veel gemeenten de ambtelijke sneltoets weer in ere worden hersteld. De commissie kan zich goed in deze zogenaamde ambtelijke mandaatrol vinden. Veel ervaren ambtenaren kunnen een deel van de kleine bouwopgaven prima afdoen. Wel hecht de commissie eraan dat deze ambtelijke behandeling onder de vleugels van de onafhankelijke commissie plaatsvindt zodat de commissie bij probleemgevallen rugdekking kan bieden. De verwachting is dat we hier de ambtelijk gemandateerde aan onze zijde vinden.

Omgevingswet

In het voorjaar van 2012 wordt naar verwachting het voorontwerp van de nieuwe Omgevingswet bekend gemaakt. De inwerkingtreding van de eerste fase van de wet wordt voorzien in 2013.

De Omgevingswet zal meer dan zestig bestaande wetten, honderd Amvb's en honderden ministeriële regelingen op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwen, wonen, monumenten, infrastructuur, water, milieu en natuurbeheer gaan vervangen. De wet heeft tot doel de verminderingen van procedures, planvormen en onderzoeks- en adviesverplichtingen en vergroting van de bestuurlijke keuzeruimte.

De Omgevingswet zal grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteitszorg, vooral op lokaal niveau. De lokale politiek zal meer invloed (terug) krijgen in besluiten over de leefomgeving. Dat betekent: minder harde normen en meer ruimte voor een integrale afweging. De ontwikkelingsgerichte toelatingsplanologie van de Wro zal vervangen worden door verbodsplanologie: in principe is elke (functie)wijziging in de leefomgeving toegestaan, tenzij die uitdrukkelijk verboden is en mits de omgevingskwaliteit niet verslechtert.

Als deze denklijnen doorgang krijgen, zal de vraag of een bepaald project op een bepaalde plek acceptabel is in de toekomst vooral van kwalitatieve argumenten afhangen. Het bestemmingsplan (of een daarvoor in de plaats te komen Omgevingsverordening) zal slecht beperkt houvast bieden.

Waarschijnlijk zullen gemeenten hun sectorale beoordelingskaders zoveel mogelijk gaan samenvoegen tot een integraal afwegingskader. De ambities en principes worden dan vastgelegd in structuurvisies.

Ervenconsulent (WZNH in samenwerking met Landschap Noord-Holland)

In een aanzienlijk deel van het landelijk gebied in de gemeente overheerst nog steeds de agrarische functie. De vaak nog karakteristieke boerenerven leveren een belangrijke bijdrage aan de beleving van het karakteristieke landschap. Het agrarische bedrijf verandert echter in hoog tempo en daarmee ook de verschijningsvorm van het erf, niet alleen ten aanzien van de bebouwing maar ook ten aanzien van de erfinrichting. Gemeenten bieden graag ruimte voor ontwikkelingen op het (agrarische) erf maar hechten ook aan behoud van het landschap.

Om de zorgvuldige landschappelijke inpassing van deze erftransformaties te bevorderen werken WZNH en Landschap Noord-Holland samen door inzet van een ervenconsulent. Een ervenconsulent beschikt over specifieke kennis van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten van erven en biedt een initiatiefnemer (via de gemeente) in een vroeg stadium van planontwikkeling een onafhankelijk advies over het inpassen van nieuwe ontwikkelingen met behoud of versterking van deze erfkenmerken. Het gaat daarbij steeds om de samenhang tussen bebouwing en de inrichting van het erf en daarmee om maatwerk, gericht op een beter resultaat en soepeler planprocedure.

Ontwikkelingen in de gemeente

Sinds de invoering van de gemandateerde planbehandeling heeft Beemster nog maar een bescheiden aantal plannen in de grote commissie gehad. De afhandeling van de gemandateerde, kleine plannen verlopen vlot en plezierig.

De grote plannen concentreren zich in de Zuidoosthoek, hoewel deze plannen door de economische situatie in de voortgang een rustig beloop hebben. De plannen zijn gefaseerd van hoofdlijn naar uitwerking en van grof naar fijn in de commissie behandeld. Bijzondere aandacht is uitgegaan naar de uitbreiding c.q. vernieuwing van de CONO kaasfabriek in verband met de mogelijke aantasting van waarden van het werelderfgoed De Beemster. Tevens zijn er dit jaar veel aanvragen geweest voor het aanleggen van dammen / bruggen bij boerderijen in De Beemster, door de ligging aan de hoofdweg is een brug of dam bepalend voor het karakteristieke Beemsterbeeld. In de op handen zijnde Omgevingsnota zullen de criteria hiervoor nader worden uitgewerkt.

Door de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingsnota (samenbundeling van bestemmingsplan en beeldkwaliteit/welstand) heeft de gemeente Beemster een voorsprong op, en een voorbeeldfunctie voor andere gemeenten. Ook zal er wellicht in het komend jaar meer bekend worden over de positie van Beemster als zelfstandige gemeente.

3. Beleid en adviezen

In de welstandscommissie Beemster komen veel verschillende grote en kleine bouwplannen aan de orde. De commissie probeert zich steeds bij ieder bouwplan zorgvuldig en gewetensvol af te vragen of een positief advies recht doet aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit. De principes, op grond waarvan de commissie tot een advies over afzonderlijke bouwvergunningaanvragen komt, staan beschreven in het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid.

Onverminderd zet de welstandscommissie Beemster zich in om de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving te bewaken en te bevorderen. Steeds vaker kijkt de commissie mee bij grotere initiatieven in een vroegtijdig stadium. Inmiddels leert de ervaring dat deze vroege interventies veel beter landen bij aanvragers en initiatiefnemers en dat de mogelijkheden om doelgericht bij te sturen veel groter zijn.

De meest omvangrijke taak van de adviescommissie betreft de wettelijk verplichte welstandsadvisering over bouwvergunningplichtige activiteiten. De toetsing van een bouwvergunningaanvraag vindt plaats op basis van een beperkt aantal in de Woningwet genoemde toetsingsgrondslagen. Het advies van een welstandscommissie is er daar een van. Dat advies heeft betrekking op de passendheid van een bouwwerk in zijn omgeving. Aan deze vorm van toetsing van de ruimtelijke kwaliteit wordt een aantal wettelijke eisen gesteld. De belangrijkste voorwaarde is dat het welstandsadvies gebaseerd moet zijn op de gemeentelijke welstandsnota daarin zijn beoordelingscriteria voor bouwplannen vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden en voor sommige typen bouwwerken bestaan aparte criteria.

In de meeste gevallen zit interpretatieruimte tussen de min of meer algemene kaders van de welstandsnota en de specifieke situatie ter plaatse van de aanvraag. Niet alle situaties zijn uitputtend in de beleidsregels te vangen. Voor die interpretatie is de welstandscommissie Beemster aangesteld die vakbekwaam en professioneel adviseert of de aanvraag voldoet aan de kwaliteit die de gemeentelijk welstandsnota beoogt. Daarbij speelt zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte een doorslaggevende rol. Hoe minder de zichtbaarheid vanuit de publieke openbare ruimte hoe terughoudender de commissie zich zal opstellen.

Voor dit jaarverslag zijn een tweetal voorbeelden gekozen om het effect van welstand inzichtelijk te maken.

Purmerenderweg, Zuidoostbeemster

Sloop en nieuwbouw

Dit voorbeeld laat de ontwikkeling zien als gevolg van sloop en nieuwbouw van een woning in de Beemster polder. In het zogenaamde Landelijk gebied zijn, volgens het welstandsbeleid nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar dient nieuwe bebouwing de karakteristiek van de aanwezige landelijke architectuur van de polder te respecteren.

Een stolp wordt gesloopt en vervangen door een type notariswoning: een eenlaags woning met schilddak met aan alle gevels dakkapellen. In de lange voorgevel ligt een entree met verbijzondering door middel van een iets naar voren gezet en verhoogd voorportaal met penanten en timpaan. De gevels zijn in metselwerk en het dak is van zink.

Volgens de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en de principes van de ontwikkelingsvisie Des Beemsters past langs de Purmerenderweg een mate van ingetogenheid. De bestaande uitbundige 'notariswoningen' in de Beemster liggen meer verspreid en zijn vrij liggend. De commissie gaat voorsnog niet akkoord met de aanvraag.



Eerste ontwerp



Bij een volgende planbehandeling is de architect aanwezig. Hij heeft een analyse gemaakt van het type woning in de Beemster en het blijkt dat het type woning met een vierzijdige mansarde kap in het lint veel voor komt. Ook heeft hij gekeken naar de verhoudingen, de spiegel symmetrie, de entree en de materialen. Het ontwerp is daartoe aangepast. Er ligt nu een ontwerp ter beoordeling voor, waarbij de woning wordt afgedekt door een mansardekap en een klein topgeveltje in het midden van de voorgevel. Materialen: baksteen roodbruin, kozijnen in woodline kunststof, boeiboorden en dakgoot in trespa, antraciet keramische dakpan. De commissie vindt de architectonische uitwerking een verbetering ten opzichte van het eerder ingediende plan, en zeker beter passend in zijn omgeving. Aandachtspunt is nog wel de trespa uitvoering van de boeiboorden en de dakgoot. Conform de criteria uit welstandsnota is het gebruik van plaatmateriaal niet toegestaan.



Aangepaste ontwerp



Rijperweg, Westbeemster

Nieuwbouw kaasfabriek

Aan de commissie wordt de bouwvergunning voor de bouw van een nieuwe kaasfabriek voorgelegd. Het betreft een vervanging van een deel van de bestaande fabriek, gelegen op een naastgelegen weiland, naast de bestaande in 2005 gebouwde toren (weipoederopslag). De toren blijft staan, de rest van het terrein wordt ontmanteld.

Het fabriekscomplex ligt te midden van het open landschap van de Beemster polder, een gebied dat in 1999 is toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst. De gemeente geeft aan dat bij de totstandkoming van het definitieve ontwerp voor de nieuwe fabriek vele partijen en adviseurs betrokken zijn geweest. Het ontwerp kan op instemming rekenen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De waarde van het werelderfgoed De Beemster wordt als gevolg van de voorziene nieuwbouw van de fabriek niet aangetast.

De welstandscommissie zal het ontwerp toetsen aan de algemene criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

De nieuwe fabriek is een lang, smal en laag gebouw gelegen binnen de lengterichting van de verkaveling naast de toren. Het terrein van de oude fabriek wordt weer als weiland aan De Beemster teruggegeven, de in loop der tijd verdwenen slootjes worden opnieuw aangelegd. De ontsluiting blijft via het huidige terrein. Aan de voorzijde van de langwerpige fabriek ligt het publieksdeel met daarachter de kantoren, beide bestaand uit twee bouwlagen. Daarachter vindt het productie proces plaats, zeven meter hoog. Een deel met het pakhuis gaat de grond in. Qua verschijningsvorm wordt

het een transparant gebouw, bestaande uit glas en aluminium met daaromheen, op circa twee meter afstand een colonnade structuur, het ritme van de polder weergevend.



De commissie spreekt haar waardering uit voor het plan. Het nieuwe, platte volume vormt een contrast met de bestaande toren, waardoor een mooie compositie ontstaat. Het beeld past in de taal van De Beemster en het plan heeft ondanks zijn omvang respect voor het landschap en de Beemster structuur. De commissie vraagt aandacht voor een contentieuze uitwerking in detaillering en inrichting van het maaiveld . Zij is van mening dat het plan kwaliteit toevoegt aan de Beemster.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie Beemster is een van de 40 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 2011 als volgt samengesteld:

- ir. Dick Appelman, voorzitter
- ir. Corinne Bouwers, architect
- ir. Michel Tombal, architect

De commissie werd ondersteund door:

- drs. Willy Meekes, commissiecoördinator (WZNH)
- Cees Stet, plantoelichter (gemeente)

Werkwijze

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

De gemandateerde planbehandeling vond, indien mogelijk plaats op locatie, bij de Technische dienst van de gemeenten Beemster en Zeevang te Middenbeemster.

In totaal hebben in 2011 voor de gemeente Beemster 119 planbehandelingen plaatsgevonden. Er werden 75 nieuwe aanvragen behandeld. 42 aanvragen kregen bij de eerste behandeling een positief advies. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Namens de voltallige commissie werden 57 plannen behandeld door de gemandateerde architect tezamen met de plantoetsers van de gemeente. Michel Tombal is de vaste gemandateerde architect van de welstandscommissie Beemster. Voorafgaand aan de vergadering van de voltallige welstandscommissie beoordeelt hij de plannen die daarvoor in aanmerking komen.

Ook de gemandateerde architect baseert zich op het vastgestelde beleid van de gemeente zoals dat is verwoord in de gemeentelijke welstandsnota. Met name de veel voorkomende kleinere bouwaanvragen komen voor de gemandateerde planbehandeling in aanmerking. Bij de gemandateerde planbehandeling was in enkele gevallen de aanvrager en/of ontwerper aanwezig om een toelichting op het ingediende plan te geven.

De gemandateerde architect legt altijd verantwoording af aan de gehele commissie en een negatief advies wordt alsnog door de gehele commissie beoordeeld. Bij twijfel zal de gemandateerde architect de plannen meenemen naar de voltallige commissie, die veelal aansluitend gehouden wordt.

Op 14 november 2011 werd het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder gehouden. 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 2011 heeft de commissie bij 42 planbehandelingen de planindieners en/of de architect aan tafel mogen ontvangen. In de vergaderruimte is ruimte aanwezig voor toehoorders en belangstellenden.

5. Conclusies en aanbevelingen

Het opstellen van een jaarverslag dwingt ons om na te denken hoe door de welstandscommissie Beemster in het afgelopen jaar invulling is gegeven aan de adviesopdracht van het gemeentebestuur. Naar eer en geweten heeft de commissie zich ingespannen om langs de lijnen die in het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd advies uit te brengen over zaken die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente raken. Uiteraard dient dit jaarverslag niet alleen om het gemeentebestuur als opdrachtgever in kennis te stellen van de ervaringen die zijn opgedaan, maar ook om deze te evalueren en conclusies te trekken voor mogelijk verdere versterking van de effectiviteit van het advieswerk.

Onze ervaring is dat de advisering, zeker als dit vroeg genoeg en met respect voor opdrachtgever en ontwerper gebeurt, een goede bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de gemeente. Steeds breder wordt erkend dat dit niet alleen de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit raakt maar ook steeds belangrijker wordt gevonden in termen van sociale en economische kwaliteit. Wij zijn er ons als commissie steeds van bewust dat het beleid evenwichtig en proportioneel moet worden uitgevoerd. Duidelijke criteria alleen zijn niet genoeg. Om initiatiefnemers goed van dienst te zijn en maatwerk te leveren is afweging van de criteria door de leden van uw commissie van cruciale betekenis.

De wijze waarop de commissie uitvoering geeft aan haar taak is zeker nu aan verandering onderhevig. Dat brengt ons op de volgende conclusies en aanbevelingen:

Naast de formele welstandsbeoordeling bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt de commissie steeds vaker betrokken bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Veelal gebeurt dat vroeger in het planproces in de vorm van collegiaal vooroverleg. Daarnaast wordt de commissie soms geraadpleegd over nieuw beleid dat gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Er zijn steeds meer gemeenten die ook in het kader van het afwijkingsbeleid een formele rol voor de adviescommissie wegleggen door ruimtelijke kwaliteitsaspecten voorwaarde te maken bij afwijken van het bestemmingsplan en dit ter beoordeling aan de adviescommissie voor te leggen.

De omgevingswetgeving is nadrukkelijk in beweging. Naar aanleiding van de aankondiging van de 'kan- bepaling' en de hiermee voor de toekomst weer mogelijk te maken ambtelijke mandatering, adviseren wij de gemeente om op korte termijn in gesprek met de commissie de werkwijze en de verantwoordelijkheidsverdeling opnieuw vast te stellen. Hierbij gaan we ervan uit dat de ambtelijke afhandeling onder de eindverantwoordelijkheid van de commissie geschiedt en dat de gemandateerde ambtenaar in kwestie in alle gevallen (bij twijfel en/of bezwaar), moet kunnen terugvallen op de onafhankelijke commissieadvisering.

In de integrale herziening van de omgevingswetgeving wordt een verdere vereenvoudiging en integratie van instrumentarium nagestreefd; ruimtelijke ordeningsinstrumenten als bestemmingsplan en structuurvisie worden meer en meer afgestemd op welstandsnota's (omgevingsnota's) en met het erfgoedbeleid. De rijksoverheid streeft bijvoorbeeld naar een meer gebiedsgerichte benadering van het erfgoedbeleid. Per 1 januari 2012 is er de verplichting om in het bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden te borgen.

In dit kader wijzen we u ook op de mogelijkheden van geïntegreerd adviseren. Steeds meer gemeenten kiezen ervoor, onder andere als gevolg van de korte proceduretijd, om onze lokale adviescommissie ook te laten adviseren over monumentenvergunningen. In de meeste gevallen heeft één van de deskundigen in de lokale adviescommissie een mandaat van de WZNH Monumentenadviescommissie en kan op deze wijze onder verantwoordelijkheid lokaal de kleine monumentenplannen afdoen, samen met de andere leden van de lokale commissie. In geval van grotere en meer ingrijpende monumentenplannen waarvoor bredere erfgoeddeskundigheid noodzakelijk is, wordt het plan alsnog aan de WZNH Monumentenadviescommissie voorgelegd. Wij denken hiermee een goede oplossing te bieden voor de behoefte aan advisering snel en dichtbij maar rekening houdend (door de mandaatregeling) met de deskundigheidseisen zoals die door de erfgoedinspectie in dit kader worden gesteld. Wij brengen deze mogelijkheid graag onder uw aandacht.

Veelvuldig leveren wij gemeenten previsors en supervisors (meestal als vooruitgeschoven post van de adviescommissie). Onze overtuiging is dat vroegtijdig vooroverleg (meestal al op stedenbouwkundig of landschappelijk schaalniveau) later in planprocessen grote voordelen oplevert. Het samenspel met het Kwaliteitsteam Des Beemsters is van belang geweest en vraagt zeker om vervolconstructie om de status van werelderfgoed actueel te houden. Een kenmerkend voorbeeld in dit verband is de planbehandeling van bruggen (vergroting van bruggen of het vervangen van een brug door een dam met duiker) waar, door onvoldoende uitgewerkt beleid extra advies gevraagd is. De commissie pleit met nadruk op snelle besluitvorming inzake de beeldkwaliteit van het landelijk gebied, waar nu nog een regulier regime geldt.

Aantal planbehandelingen

In 2011 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Beemster 87 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 2 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 119.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Omgevingsvergunning	75	101	35 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	45	64	42 %
<i>waarvan verbouwing</i>	30	37	23 %
Preadvies	11	16	45 %
Adviesaanvraag handhaving	1	2	100 %
Totaal	87	119	37 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2011		2010		2009	
Nieuwe aanvragen	85	71 %	68	73 %	68	71 %
Aanvragen van voorgaande jaren	2	2 %	10	11 %	10	10 %
Herhalingen	32	27 %	15	16 %	18	19 %
Totaal	119	100 %	93	100 %	96	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	27	23 %	7	8 %	16	17 %
<i>waarvan handhaving</i>	2	2 %	2	2 %	1	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2011		2010		2009	
Individuele woningen	42	35 %	41	44 %	56	58 %
Woningcomplexen	3	3 %	2	2 %	7	7 %
Bedrijfsgebouwen	6	5 %	5	5 %	5	5 %
Agrarische gebouwen	15	13 %	12	13 %	8	8 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	16	13 %	12	13 %	17	18 %
Kleine en overige bouwwerken	27	23 %	13	14 %	2	2 %
Overige plannen	10	8 %	8	9 %	1	1 %
Totaal	119	100 %	93	100 %	96	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2011		2010		2009	
Akkoord	56	47 %	53	57 %	59	61 %
Akkoord op hoofdlijnen	10	8 %	2	2 %	6	6 %
Niet akkoord, tenzij	21	18 %	23	25 %	17	18 %
Niet akkoord, nader overleg	24	20 %	7	8 %	9	9 %
Niet akkoord	3	3 %	2	2 %	3	3 %
Aanhouden	3	3 %	2	2 %	2	2 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	2	2 %	4	4 %	0	0 %
Totaal	119	100 %	93	100 %	96	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.

Aantal behandelingen nieuwe aanvragen

In 2011 werden 85 nieuwe aanvragen beoordeeld. Het aantal keren dat deze aanvragen behandeld werden tot een eindadvies is als volgt:

adviezen aan B&W	2011		2010		2009	
Bij eerste behandeling akkoord (geen interventie van de welstandscmissie)	42	50 %	33	49 %	41	60 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	15	18 %	18	26 %	11	16 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	8	10 %	10	15 %	8	12 %
Bij derde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	6	7 %	0	0 %	3	4 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	13	15 %	7	10 %	5	7 %
Totaal nieuwe aanvragen*	84	100 %	68	100 %	68	100 %

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

Het aantal keren dat een nieuwe aanvraag 'terug' komt bij de welstandscmissie 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.

Gemandateerde planbehandeling

Van het totaal van 119 planbehandelingen in 2011 werden er 57 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is 48% van het aantal planbehandelingen. De gemandateerde adviseert namens de commissie op basis van de welstandsnota en legt hierover steeds verantwoording af aan de commissie. Een negatief advies wordt altijd alsnog voorgelegd aan de gehele commissie.

Bezoek

Er zijn dit jaar 42 aanvragen behandeld in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners. Dit is 35% van het totaal aantal behandelingen.

Gebruik van 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	2011	
Gebiedsgerichte criteria	89	75 %
sneltoets- en overige criteria	23	19 %
Objectgerichte criteria	7	6 %
Totaal	119	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 (ontheffing) 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	2011	
Voldoet aan bestemmingsplan	63	53 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	41	34 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking	6	5 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van de welstandscommissie	7	6 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan aan commissie wordt advies gevraagd over ruimtelijke onderbouwing om van bestemmingsplan af te wijken	2	2 %
Totaal	119	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie van Beemster met de wethouder ruimtelijke ordening, gehouden op 14-11-2011 in het gemeentehuis van Beemster.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer H. Hefting (wethouder R.O.), de heer C. van Wijnen (sectorhoofd Grondgebied) en de heer C.J. Stet (plantoelichter)
- Leden van de commissie: de heer T.J.M. Appelman (voorzitter) en de heer M.J. Tombal (architect)
- Namens de organisatie WZNH: mevrouw W.B.C.C. Meekes (commissie coördinator) en mevrouw M. Reitsma ter kennismaking

Opening

De heer Appelman heet de aanwezigen en in het bijzonder de heer Hefting van harte welkom. Doel van deze bijeenkomst is om aan de hand van het jaarverslag 2010 het welstandsbeleid en het functioneren van de welstandscommissie voor de gemeente Beemster te bespreken.

Reactie jaarverslag 2010

Het jaarverslag is aan de gemeenteraad aangeboden. Volgens de heer Hefting zijn er inhoudelijk geen opmerkingen over gemaakt. Er is één keer gemotiveerd van een advies afgeweken.

Actuele ontwikkelingen in Beemster

Zuidoost Beemster, de nieuwe tuinderij

De woningen voor de buurten en langs de linten zijn in begin van dit jaar aan de commissie voorgelegd. De heer Hefting geeft aan dat medio 2012 met de bouw wordt gestart.

Zuiderweg, brandweerpost

In eerste instantie was de commissie erg positief over het ontwerp. De heer Stet zegt dat het plan is aangepast en binnenkort aan de commissie zal worden voorgelegd. Er is door de omwonenden veel onvrede geuit over de locatie en het ontwerp.

Rijperweg, nieuwe kaasfabriek

Het ontwerpvoorstel is aan de commissie voorgelegd. Aangezien het gebiedsgerichte welstandsbeleid geen aanknopingspunten gaf is de aanvraag getoetst aan de algemene criteria en is er rekening gehouden met de beleidsnotitie "Nieuwe visie Beemstererf. De heer Tombal heeft een advies geschreven waarin hij hoopt dat de gemeente c.q. de project ontwikkelaar het hoge ambitieniveau kan handhaven en verzoekt om een inrichtingsplan, dat onlosmakelijk aan het bouwplan verbonden dient te zijn. Het ontwerpvoorstel wordt eind november aan de ARO (Adviesraad Ruimtelijke Ontwikkeling) voorgelegd.

Hobrederweg 36

De heer Hefting merkt op dat de schaalvergroting die hier heeft plaats gevonden ook voor advies aan de ARO is voorgelegd.

Wat verder ter tafel komt

De basis voor het ruimtelijke beleid van de gemeente zal bestaan uit het bestemmingsplan (de juridische basis), de omgevingsnota en de structuurvisie. De heer Hefting merkt op dat de vaststelling van de structuurvisie enige vertraging oploopt. Verder heeft hij veel vertrouwen in de nieuwe Omgevingsnota en wijst nogmaals op de samenhang met het bestemmingsplan en de structuurvisie.

Volgend jaar organiseert het projectbureau Des Beemsters een jubileum symposium waarin zij laat zien hoe De Beemster omgaat met haar status als werelderfgoed en de ruimtelijke kwaliteit eventueel kan versterken. Ook komt een eventuele fusie ter sprake. De heer Hefting zegt dat de gemeente alleen ambtelijke diensten wil inkopen. Belangrijk is dat De Beemster een 'groene' gemeente blijft met behoud van bestuurlijke zelfstandigheid om haar eigen kwaliteitsstandaard hoog te houden.

Afspraken

De heer Van Wijnen wil graag met de welstandscommissie in gesprek aangaande de Omgevingsnota.

Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de heer Appelman iedereen voor het prettige gesprek. Hij vermeldt dat hij per 1 januari de commissie gaat verlaten in verband met het aflopen van zijn zittingstermijn. Aan de gemeente is mevrouw ir. M. Reitsma, stedenbouwkundige door WZNH voorgedragen als beoogd opvolger.



ir. Dick Appelman, voorzitter

Stedenbouwkundig ingenieur, afgestudeerd in 1977, Bouwkunde, aan de TU te Delft. Momenteel werkzaam als adviseur functionele en ruimtelijke regie bij de gemeente Amstelveen, afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen. Is tevens ambtelijk adviseur van de welstandscommissie Amstelveen en secretaris van de Contactgroep Gemeentelijke Stadsontwikkeling. Dick Appelman was van januari 2004 tot september 2008 voorzitter van de welstandscommissie Gooi en Vechtstreek. Van 1 september 2008 tot 1 september 2011 is hij voorzitter van de regionale commissie Laag Holland.



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. Sinds 2003 is zij als architect verbonden aan WZNH; van 2005 tot 2010 als architect secretaris bij de welstandscommissie Den Helder, thans Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Sinds 1 september 2008 is zij tevens lid van de regionale commissie Laag Holland en gemandateerd lid van de Commissie Stads- en Dorpsbeheer (CSDB) van de gemeente Waterland. Nevenactiviteiten: lid van de programmaraad van het architectuurcentrum ABC te Haarlem.



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. Sinds 1 september 2008 is hij lid van de regionale welstandscommissie Laag Holland.