

Welstandsjaarverslag 2011

Burgemeester en wethouders van Beemster

24 oktober 2012.

1. Doelstelling en wettelijk kader

Sinds 1 januari 2003 bepaalt de Woningwet, in artikel 12c, dat burgemeester en wethouders de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voorleggen over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht zijn omgegaan. In dit verslag moet ten minste worden ingegaan op de wijze waarop het college is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie. Ook moet aan de orde komen of, gelet op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, repressief is opgetreden tegen gerealiseerde bouwwerken.

Middels dit verslag wordt invulling gegeven aan deze wettelijke plicht. Aan de hand van een jaarverslag kan worden gezien of er redenen zijn tot bijstelling van het gevoerde welstandsbeleid. Deze redenen kunnen liggen in het door de welstandscommissie uitgebrachte jaarverslag. Bijstelling van het gevoerde welstandsbeleid kan ook om andere redenen wenselijk zijn, bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen en trends waar nu nog geen beleid op is ontwikkeld. Het welstandsbeleid is verwoord in het sinds 1 april 2004 van kracht zijnde "Welstandsnota Beemster 2003".

Ingevolge artikel 12b, lid 3, van de Woningwet legt de welstandscommissie verantwoording af over de door haar verrichte werkzaamheden in een jaarlijks verslag. Van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland is het verslag over 2011 in april 2011 ontvangen.

Alle relevante bepalingen van de Woningwet en de bouwverordening zijn in bijlage 1 opgenomen.

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Op grond van deze wet worden omgevingsvergunningen voor het bouwen aangevraagd.

2. Advisering door de welstandscommissie

De "Welstandsnota Beemster 2003" is voor de commissie het bindende beoordelingskader. De commissie verwijst in alle schriftelijke adviezen expliciet naar de gebruikte welstandscriteria. Eerst wordt vastgesteld welke criteria in het specifieke geval van toepassing zijn, waarvoor de gemeentelijke plantoelichter voorwerk verricht door kopieën van de relevante tekstgedeelten van de nota bij de stukken te voegen.

Alle aanvragen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Bouwplannen die betrekking hadden op monumenten zijn zowel voorgelegd aan de monumentenadviescommissie als de welstandscommissie.

In 2011 zijn 87 plannen aan de commissie voor advies voorgelegd. In een viertal gevallen is gemotiveerd afgeweken van het advies. Zie hiervoor bijlage 2.

3. Aanschrijvingen op grond van artikel 13a Woningwet

Artikel 13a van de Woningwet biedt de mogelijkheid om repressief op te treden tegen een situatie dat in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand wordt geacht. In 2011 is er geen aanleiding geweest om van deze bevoegdheid gebruik te maken.

5. Jaarverslag 2011 Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie)

De commissie constateert in hoofdstuk 2 dat door de invoering van de gemandateerde planbehandeling ongeveer de helft van de plannen door de voltallige commissie zijn behandeld. Als gevolg hiervan vindt de behandeling van kleine plannen efficiënt en vlot plaats.

In 2011 was de Omgevingsnota Beemster nog in ontwikkeling welke inmiddels door de gemeenteraad op 10 juli 2012 is vastgesteld. In de omgevingsnota worden beeldkwaliteit en welstand gebundeld. De totstandkoming van de omgevingsnota is bovendien gekoppeld aan de totstandkoming van de structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied. De commissie stelt dat de gemeente Beemster hiermee een voorsprong heeft op en een voorbeeldfunctie heeft voor andere gemeenten.

In hoofdstuk 3 stelt de commissie vast dat de commissie steeds vroeger betrokken wordt in het proces. Daarnaast beschrijft de commissie twee in het oog springende plannen, namelijk de nieuwe kaasfabriek van de CONO en een woning aan de Purmerenderweg.

In hoofdstuk 4 wordt de organisatie en werkwijze van de commissie kort beschreven en er wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met een aantal conclusies en aanbevelingen:

De commissie beveelt aan de commissie blijvend vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

De commissie geeft in overweging ambtelijke afhandeling onder eindverantwoordelijkheid van de commissie in te voeren naar aanleiding van een komende wijziging van het Besluit omgevingsrecht.

De commissie wijst op de mogelijkheid van integraal adviseren als sprake is van een monumentenvergunning.

Tenslotte bepleit de commissie een snelle besluitvorming omtrent de beeldkwaliteit van het landelijk gebied.

6. Toekomstige ontwikkelingen

Met betrekking tot het laatste aanbeveling kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Buitengebied 2012, de Structuurvisie Beemstermaat en de Omgevingsnota Beemster op 10 juli 2012 zijn vastgesteld. De documenten treden tegelijk in werking dan zal met de wisselwerking ervan ervaring worden opgedaan.

Bijlage 1

Relevante bepalingen voor de welstandscommissie

Artikel 12b, lid 3, Woningwet

De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

Artikel 11 van Bijlage 9 van de Bouwverordening

Jaarverslag

De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Ww jaarlijks voor de gemeenteraad een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het jaarverslag.

In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.

Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks vóór 1 juli aangeboden aan de gemeenteraad.

Bespreking van het jaarverslag in de gemeenteraad wordt gecombineerd met de jaarlijks op te stellen rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht door burgemeester en wethouders.

Relevante bepalingen voor burgemeester en wethouders

Artikel 12c Woningwet

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij ten minste uiteenzetten:

- a. op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester;

- b. in welke gevallen waarin niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, zij zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Artikel 31 van Bijlage 9 van de Bouwverordening

Jaarlijkse rapportage door B&W

Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c van de Woningwet, jaarlijks een rapportage op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.

In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde: de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen; in welke categorieën van gevallen zij een aanvraag om een lichte bouwvergunning niet aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria; in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' (op grond van artikel 19¹ van de Woningwet) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.

Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. De rapportage wordt jaarlijks tegelijk met het jaarverslag van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit aangeboden aan de gemeenteraad.

¹ Dit moet zijn art. 13a van de Woningwet.

Bijlage 2

B2010-HZ_WABO-0145 Hobrederweg 4 molenshuur

De commissie was niet akkoord met T-vorm van het bouwplan en de evenwijdige ligging aan de Hobrederweg omdat er afbreuk zou worden gedaan aan de importantie van de molen en het doorzicht naar het achterliggend landschap. Er is afgeweken van het advies. Het college was juist van mening dat met het bouwplan juist wel rekening wordt gehouden met de importantie van de molen en het doorzicht naar het achterliggende landschap. Bovendien was een haakse ligging niet mogelijk.

B2010-HZ_WABO-0100 J. Prinsstraat 4 vergroten woning

De commissie was niet akkoord met de woninguitbreiding. Doordat er identieke gevallen in de nabijheid zijn vergund, is afgeweken van het advies.

B2011-HZ_WABO-0037 Volgerweg 76 dam met duiker

De commissie was niet akkoord met het bouwplan door de aflopende zijanten en pleitte rechte afwerking van de dam. Vanuit des Beemsters worden de aflopende zijanten voor een dam ter ontsluiting van land juist verantwoord geacht en is afgeweken van het advies.

B2011-HZ_WABO-0154 Zuiderweg 11a dam met duiker

De commissie was niet akkoord omdat een dam onvoldoende aansluit bij de oorspronkelijke situatie van de brug bij de stolp. Een dam met groene taluds sluit daar niet op aan. Vanuit des Beemsters wordt een dam met groene taluds verantwoord geacht en is afgeweken van het advies.