

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Wil Smulders en Mariëtte Bruin

Met bijdragen van: Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Aalsmeer het verslag aan van de werkzaamheden van de welstandscommissie in 2010.

De welstandscommissie, die bestaat uit door uw gemeenteraad benoemde leden, vervult de wettelijke adviestaak op grond van de Woningwet. In het voorliggende jaarverslag 2010 komt, zoals de Woningwet dat voorschrijft, aan de orde op welke wijze de commissie toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Dat wil zeggen hoe de commissie de door uw raad vastgestelde welstandscriteria heeft gebruikt bij de beoordeling van bouwvergunningaanvragen.

Wij vertrouwen erop dat dit jaarverslag u een goed beeld geeft van de inspanningen om de advisering in uw gemeente uit te voeren zoals bedoeld in uw welstandsnota.

Wij nodigen u uit om met ons terug te kijken.

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 welstandstoezicht 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 van de commissieleden.

Onze indruk is dat het draagvlak voor ons advieswerk toeneemt op die momenten dat burgers of bestuurders kennis nemen van de praktijk van het welstandstoezicht door het bijwonen van een planbehandeling in de commissievergadering. Wij nodigen dan ook raadsleden van harte uit om eens te ervaren hoe wij de opdracht van het gemeentebestuur tot uitvoering brengen.

Met veel enthousiasme en met respect voor de specifieke cultuur in uw gemeente hebben wij ook in 2010 voor de gemeente Aalsmeer gewerkt. Wij doen dit voor Noord-Hollandse gemeenten al bijna 100 jaar vanuit de statutaire doelstelling van WZNH: het beoordelen en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland.

WZNH blijft zich ook de komende jaren inzetten voor professionele en proportionele advisering over ruimtelijke kwaliteit en wij verheugen ons erop de samenwerking met uw gemeente in 2011 te kunnen voortzetten.

Op de website van WZNH, www.wznh.nu vindt u de nodige informatie over ons advieswerk ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland.

Ir. Dorine van Hoogstraaten, commissievoorzitter welstandscommissie gemeente Aalsmeer

Drs. ing. Jef Mühren, directeur WZNH

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Actuele ontwikkelingen
- Invoering van de Wabo
- Modernisering van de monumentenzorg (MoMo)

Actuele ontwikkelingen

Het jaar 2010 was in vele opzichten een opmerkelijk jaar. Een jaar van aanpassing en heroriëntatie naar aanleiding van de gevolgen van de economische crisis, een jaar van politieke verandering met landelijke en lokale verkiezingen, maar ook een jaar van grote veranderingen op het terrein van wet- en regelgeving.

In Aalsmeer is in 2010, net als elders in Nederland, het aantal grote plannen dat aan de welstandscommissie is voorgelegd laag gebleven (vergelijkbaar met 2009) als gevolg van de economische crisis die vooral de bouwsector hard treft. Het aandeel kleine plannen voor individuele woningen en woning- en bedrijfsuitbreidingen is, ten opzichte van de periode voor de crisis, redelijk op niveau gebleven. In 2010 zijn ook plannen voorgelegd die werden herontwikkeld in het kader van bezuinigingen. Hier en daar lijken zich tekenen van voorzichtig herstel voor te doen, met name in de kleine projectmatige bouw. Maar ook in 2011 en verder zal, zo lijken de vooruitzichten aan te geven, de groei, met name in de nieuwbouw beperkt zijn.

Toch kunnen we niet zeggen dat het ontbreekt aan dynamiek en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in Aalsmeer. Ook in tijden van beperkte nieuwbouwontwikkeling en de noodzaak tot bezuinigen is er op lokale schaal aandacht voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht. Het accent verschuift naar beheer, functieverandering, hergebruik, herbestemming en duurzaamheid. Ook is er meer aandacht voor cultuurhistorie en de inrichting van het landschap en de openbare ruimte. Op al deze terreinen staat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de gemeente en het gemeentebestuur graag terzijde.

Wij beseffen dat het draagvlak voor ons werk kwetsbaar is in een tijd dat veel gesproken wordt over deregulering en er over de volle breedte wordt gezocht naar mogelijkheden voor bezuiniging.

We hebben er in de afgelopen jaren dan ook aan gewerkt om onze adviezen te beperken tot het nodige, proportioneel en gericht op het belang van het bouwwerk voor de omgeving.

Vrijwel iedereen wil voor de eigen bouwinitiatieven te maken hebben met beperkte regels, veel vrijheid en een slagvaardige (snelle en correcte) overheid. Hieraan wordt op alle fronten gewerkt. De rijksoverheid heeft voor naar verwachting meer dan 50% van de bouwinitiatieven de vergunningsplicht opgeheven (en daarmee ook de welstandsadvisering) en voor de overige plannen de proceduretermijn versneld. Naast eigen bewegingsvrijheid voor het bouwen is vrijwel iedereen ook voorstander van enige bemoeienis en sturing bij ontwikkelingen in eigen directe omgeving (de burens) en in gebieden die door iedereen als (historisch) kwetsbaar en van publiek belang wordt gevonden. Voor die situaties en gebieden leggen wij als commissie, op basis van het gemeentelijke beleid, de lat vanzelfsprekend wat hoger. Onze ervaring is dat dat door burgers uiteindelijk vaak wordt geaccepteerd en in veel gevallen positief wordt beoordeeld. Ook in gemeenteraden worden die geluiden vaker gehoord. Ons motto voor de komende periode blijft dan ook: scherp waar het moet, losser waar het kan.

Invoering van de Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning is voor de gemeente een complexe opgave, zowel organisatorisch als wat betreft de gevolgen voor het ruimtelijk beleid. De termijn van vergunningverlening is flink ingekort. Het vergunningvrij bouwen is

aanzienlijk verruimd. Bovendien is voor veel bouwwerken die passen in het bestemmingsplan voortaan geen omgevingsvergunning nodig en is er dus vooraf ook geen welstandsadvies. WZNH constateert dat de raakvlakken tussen ruimtelijke ordening (structuurvisies, bestemmingsplannen en afwijkingsbeleid), het ruimtelijk kwaliteitsbeleid (waaronder het welstandsadvies) en het erfgoedbeleid (het gebiedsgericht monumentenbeleid) steeds groter worden. Was de welstandsnota in de beginjaren rond 2004 nog een nieuw en betrekkelijk op zichzelf staand instrument, de komende jaren zullen, als gevolg van het rijksbeleid, de instrumenten steeds nadrukkelijker op elkaar moeten worden afgestemd en soms zelfs geïntegreerd.

Modernisering monumentenzorg

De modernisering van de monumentenzorg (MoMo) kreeg in 2010 verder gestalte. Gemeenten worden nu verplicht om in bestemmingsplannen de cultuurhistorische waarden vast te leggen en hebben een grotere eigen verantwoordelijkheid bij de monumentenadvisering. De erfgoedinspectie stelt hogere eisen aan de lokale monumentenadvisering en de monumentencommissie. Vergunningstermijnen worden verkort en er zal ook bij monumenten meer vergunningsvrij mogelijk gaan worden. Een gebiedsgericht erfgoedbeleid zoals met MoMo wordt beoogd is voor veel gemeenten nog toekomstmuziek. Vooruitlopend op diverse ontwikkelingen heeft WZNH middels de nieuwe cultuurhistorisch, vakinhoudelijke voorzitter van de welstandcommissie, de mogelijkheid geschapen om op verzoek, een gecombineerd monumenten- en welstandsadvies te geven.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- **Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2010**
- **Ruimtelijke kwaliteit: specifieke plaatselijke karakteristieken**
- **Supervisie, previsie, kwaliteitsteams**
- **De welstandsnota: hoe functioneert het beleidskader**

Het effect van welstand

In het werk van de welstandscommissie van de gemeente Aalsmeer is in 2010 een landelijke trend in de soort van voorgelegde bouwplannen duidelijk te herkennen. Het overgrote deel van de te behandelen plannen betreft verbouwingen van bestaande bouwwerken, veelal particuliere woningen. In combinatie met de invoering van de Wabo in oktober 2010 en de daarmee vervallen sneltoets door de plantoelichter en diens ambtelijke ondersteuning komt de aandacht van de commissie vaak te liggen bij de invloed van kleinere plannen op hun omgeving. De commissie stelt zich daarbij uitdrukkelijk tot doel zich bij de beoordeling van plannen vooral te laten leiden door de invloed van aanpassingen op de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied.

De vraag of een bouwplan zichtbaar is vanaf de openbare ruimte is daarbij van primair belang. De interne samenhang van een plan of aanpassing en de verhouding van een aanpassing of toevoeging tot het bestaande gebouw zelf is de daarop volgende toets.

De behandeling van grotere nieuwbouwplannen bleef in 2010 beperkt. Veelal betroffen dit uitwerkingen van in eerdere jaren behandelde plannen. Toch zijn ook dit jaar een aantal interessante bouwplannen de commissie gepasseerd die een goed inzicht geven in de werkzaamheden van de commissie.

Winkels en appartementen aan de Zijdstraat

Tussen het Molenpad en de Zijdstraat komen nieuwe appartementen en winkelruimte. Het gebied behoort tot het centrumgebied. Hier wordt een bijzonder welstandsniveau gehanteerd. In de nota wordt het gebied gekarakteriseerd als bebouwd met gebouwen die zorgvuldig zijn vormgegeven in afwisselende bebouwing met een individueel karakter. In haar beoordeling heeft de commissie gewezen op het belang van de zorgvuldige detaillering. Een plan als dit past prima in de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Karakteristiek aan de oudere bebouwing is echter ook de plastische werking van de diep in de muuropeningen geplaatste kozijnen. De commissie pleit daarom bij dergelijke nieuwbouwplannen voor diepe negen zodat ook op dit niveau de nieuwere bebouwing beter aansluit bij de bestaande panden.



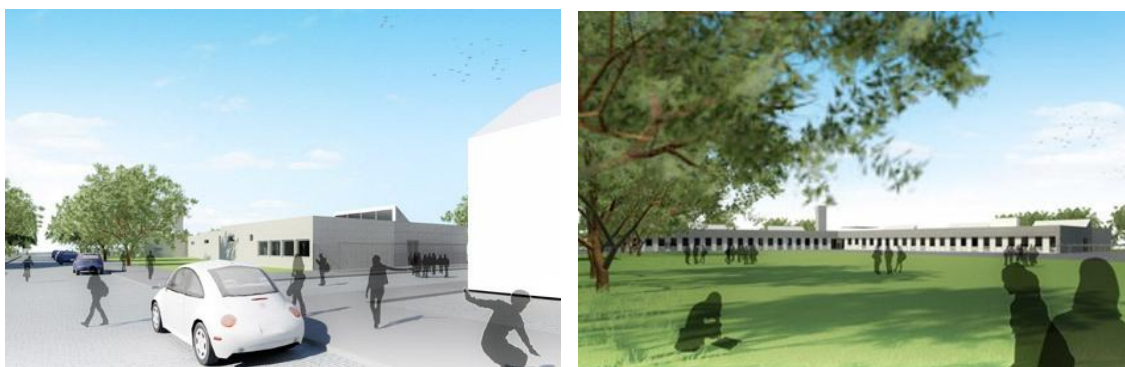
Bebouwingsplan Zijdstraat / Molenpad

Kudelstaartseweg 243

Het plan voor een uitbreiding van een artsen en fysiopraktijk bestaat uit een verzameling bouwdelen die in de loop van de tijd door diverse verbouwingen een gefragmenteerd geheel vormen. Het ontwerp beoogd door een volgende uitbreiding het geheel meer samenhang te geven en de aan het openbare achterzijde liggende gevel een meer representatieve uitstraling te geven. De grotere samenhang in de verschillende bouwdelen is mede op aanwijzing van de commissie door verschillende middelen versterkt. De vorm van enkele kozijnen uit bestaande bouwdelen zijn overgenomen in de uitbreiding en materialen van de uitbreiding zijn toegevoegd aan de bestaande bouwdelen.

Uitbreiding Wellantcollege Mensinglaan

Het bestaande schoolgebouw uit de jaren zestig wordt met acht lokalen uitgebreid. Door de ontsluiting van de lokalen naar de achterzijde van het bestaande gebouw te verplaatsen en de extra lokalen vandaar te ontsluiten zijn de veranderingen aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte ondergeschikt en hoofdzakelijk beperkt tot de toegevoegde lichtstraten op de middengang en de op de vormgeving van het bestaande gebouw afgestemde nieuwe hoofdingang.



Ruimtelijke kwaliteit

Ook dit jaar werd de commissie geconfronteerd met regelmatig terugkerende thema's die typerend zijn voor Aalsmeer. De particuliere woningbouw en de relatief grootschalige uitbreidingen aan bestaande woningen zijn populair in Aalsmeer. Gekoppeld aan een traditioneel individualistische lokale cultuur stellen deze particuliere initiatieven de commissie soms voor lastige dilemma's. Door de losse structuur van grote delen van de gemeente is er veel mogelijk, maar andere delen, zoals bijvoorbeeld het centrumgebied zijn veel gevoeliger voor schaalfouten en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Die verschillen zijn voor veel particuliere indieners en sommige ontwerpers niet altijd evident. We zien in Aalsmeer dan ook relatief veel plannen met een lange behandeling, naast plannen die meteen akkoord worden bevonden.

In 2010 zijn de gevolgen van de economische terugval duidelijk te merken in Aalsmeer. Het aantal adviesaanvragen over grote ontwikkelingsplannen stagneert en het aantal adviesaanvragen in het kader van handhavingprocedures neemt toe. De commissie wordt dan ook vanzelfsprekend vaker gevraagd advies uit te brengen over de invloed van kleinschaliger veranderingen aan de bestaande omgeving. Ook kleine bouwwerken kunnen echter een belangrijke invloed hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte. Terwijl illegaal geplaatste erfafscheidingen op een achtergebied vaak weinig kwaad kunnen zijn dezelfde schuttingen bij een hoekhuis aan de openbare weg menigeen een doorn in het oog en in negatieve zin bepalend voor een hele wijk.



Supervisie, previsie, kwaliteitsteams

Ook in 2010 heeft de heer Groos, gemandateerd lid van de commissie een rol vervuld als previsor in het zogeheten Kwaliteitsteam (Q-team) van Greenpark Aalsmeer en als voorzitter van het Q-team locatie Oost (QO-team), van de bloemenveiling voor de Greenpark.

Bij de beoordeling van plannen worden de welstandscriteria gehanteerd uit het Beeldkwaliteitplan Greenpark Aalsmeer (het BKP-GPA). Een uittreksel uit dat BKP is opgenomen in de in 2008 vernieuwde Welstandsnota van Aalsmeer. Beide teams zijn ingesteld om de beeldkwaliteit van ruimtelijke plannen binnen deze ontwikkeling te bewaken en af te stemmen op de praktische en functionele aspecten van deze vastgoedontwikkeling. Het Q-team is in zekere zin een vooruitgeschoven post van de welstandscommissie maar kan door haar samenstelling en werkwijze een meer integrale kwaliteitsbegeleiding verzorgen. In 2010 is in beide teams aandacht besteed aan de inpassing van de kunstwerken van de N201, met name van de noodzakelijke geluidsvoorzieningen en de op- en afritten, in het parklandschap van GPA en locatie Oost. De previsor van de welstandscommissie heeft aan H+N+S gevraagd om de consequenties voor de beeldkwaliteit in een 3-D simulatie inzichtelijk te maken. Hiervoor is apart overleg georganiseerd en de bevindingen zijn vastgelegd in een advies aan de gemeente Aalsmeer. Andere noemenswaardige activiteiten in het Q-team waren de advisering over de architectenkeuze voor de afvalwaterzuiveringsinstallaties aan het Hoogheemraadschap en de organisatie van een bid procedure voor de beeldbepalende nieuwbouw voor een arbeidsmigrantenhotel.

De activiteiten binnen het QO-team (het Q-team locatie Oost) bleven dit jaar beperkt tot het afronden van het zogenaamde Ontwerpraamwerk locatie Oost. Hierin zijn behalve de criteria voor ruimtelijke kwaliteit tevens de spelregels en de rolverdeling tussen betrokken partijen vastgelegd rondom indiening en beoordeling van individuele plannen.

De welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Aalsmeer is in 2008 geheel herzien en in november 2008 door de raad vastgesteld. en in 2010 is de nota intern gewijzigd en afgestemd op de invoering van de Wabo. Deze wijzigingen zijn nog niet gepubliceerd en nog niet door de raad vastgesteld. Definitieve herziening van de welstandsnota wordt verwacht in 2011.

Alle door de commissie gegeven welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota en daaraan gekoppelde (door de raad vastgestelde) Beeldkwaliteitplannen. Het merendeel van de plannen wordt beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De sneltoetscriteria worden daarbij door de commissie als eerste toets gehanteerd. Als de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria niet passend zijn om een bouwplan te beoordelen, maakt de commissie gemotiveerd gebruik van de algemene criteria. De invloed van een gebouw op de openbare ruimte heeft de bijzondere aandacht.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

De commissie Noord-Holland Zuid is een van de 14 commissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De commissie adviseert de gemeenten Diemen, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Ouder-Amstel, Uithoorn en Aalsmeer.

De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad. De commissie was in 2010 als volgt samengesteld:

- De heer A. A. van Beelen, oud-burgemeester van Obdam, voorzitter
- De heer J.F. Groos, architect
- Mevrouw C. Niestijl, architect
- De heer W. Smulders, architect secretaris (v.a. 1-4-2010)

De commissie werd ondersteund door:

- Mevrouw W. Meekes, commissiecoördinator (tot 1-4-2010)
- De heer H. Snel, plantoelichter

Werkwijze

De vergaderingen vonden plaats op de maandag in de oneven weken van het jaar, in het gemeentehuis van Aalsmeer.

In totaal hebben er in 2010 voor de gemeente 323 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 212 en het aantal aanvragen die betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren was 111. Er zijn vijf negatieve adviezen geschreven. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 11 oktober 2010 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van het gesprek is opgenomen als bijlage 2.

Openbaarheid

De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. Er is een 'publieke tribune' voor toehoorders en belangstellenden. Planindieners kunnen een afspraak maken om een toelichting te geven op hun plan; in sommige gevallen vraagt de commissie daar ook expliciet om.

5. Conclusie en aanbevelingen

Het maken van een jaarverslag is een goede aanleiding voor bezinning op het afgelopen jaar. Het vastleggen van de voortgang van de werkzaamheden en de hoogte- en de dieptepunten daarin is belangrijk, niet alleen ter herinnering aan enerverende discussies en doorslaggevende beslissingen, maar ook en juist om er wijzer en scherper van te worden.

De commissie is er van overtuigd dat met haar advisering een goede bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het beleid van de gemeente Aalsmeer op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Dit beleid is er omdat het gemeentebestuur heeft vastgesteld dat er waarden, dan wel ambities zijn die deze beleidsuitgangspunten rechtvaardigen. Door de meeste mensen worden die waarden en ambities ook wel onderkend en ondersteunt, zeker waar het de publieke ruimte betreft. Dat rechtvaardigt ook om hierop beleid te voeren. Wij zijn er ons als commissie steeds van bewust dat dit beleid evenwichtig en proportioneel moet worden uitgevoerd. De wijze waarop hieraan uitvoering kan en mag worden gegeven is aan veranderingen onderhevig. Dat brengt ons op de volgende conclusies en aanbevelingen.

- De Wabo heeft de vrijheid van de burger om vergunning vrij te bouwen aanzienlijk verruimd. Vooral op achter- en zijerven kan veel meer dan in het verleden zonder vergunning worden gebouwd. Dit is vooral het geval op die plekken waar het bestemmingsplan globaal van karakter is en dus veel ruimte geeft. Het komt er op neer dat voor alle bouwwerken onder de 5 meter hoog, die passen binnen het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning (vroeger bouwvergunning) meer nodig is. In kwetsbare gebieden kan dit betekenen dat niet meer op de verschijningsvorm kan worden gestuurd, ook niet wat betreft plaatsing en kleur- en materiaalgebruik. Dit brengt ons op de aanbeveling om niet alleen in het welstandsbeleid, maar ook in de nieuwe generatie bestemmingsplannen na te denken over de bouwmogelijkheden. Afstemming tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid wordt de komende jaren cruciaal.
- Daarnaast is ook afstemming van het monumentenbeleid aan te bevelen. De rijksoverheid streeft een meer gebiedsgerichte benadering van het erfgoedbeleid na en het bestemmingsplan wordt ook ingericht om cultuurhistorische waarden te borgen. Wij concluderen dat er meer en meer integratie wordt gevraagd van beleid op de terreinen van ruimtelijke ordening, ruimtelijke kwaliteit, welstandadvisering en erfgoed- en monumentenbeleid.
- Als commissie juichen we de integratie van beleid ten aanzien van het belang van ruimtelijke kwaliteit toe. Waar we eerder en meer integraal kunnen meedenken, verandert onze rol van toetser aan het eind naar adviseur en planbegeleider gedurende het proces. Die ontwikkeling juichen we toe. We zijn ervan overtuigd dat de aanvrager dat ook zo zal ervaren.
- In een aantal gemeenten is in 2010 de digitale welstandnota gelanceerd. Hiermee is geprobeerd het welstandsbeleid voor de burger inzichtelijk te maken. Alle spelregels uit de welstandsnota worden zo via de gemeentelijke website, op basis van de invoer van postcode en huisnummer, voor elke willekeurige locatie raadpleegbaar. Een aantal gemeenten experimenteert hierbij ook met de directe koppeling aan bestemmingsplangegevens en gegevens over cultuurhistorie en monumenten. WZNH raadt gemeenten aan de vertaling van het welstandsbeleid voor gebruik op internet te koppelen aan het landelijk model Welstand Transparant. WZNH ondersteunt de raadpleegbaarheid via internet harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Aalsmeer 228 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 16 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 325.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	192	274	43 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	46	74	59 %
<i>waarvan verbouwing</i>	146	200	35 %
Preadvies	19	27	35 %
Reclameaanvraag	5	7	40 %
Adviesaanvraag handhaving	7	8	14 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	2	0 %
Overige vergaderonderwerpen	4	7	0 %
Totaal	228	325	43 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	212	65 %	104	54 %	75	74 %
Aanvragen van voorgaande jaren	16	5 %	9	5 %	9	9 %
Herhalingen	97	30 %	81	42 %	17	17 %
Totaal	325	100 %	194	100 %	101	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	31	10 %	35	18 %	18	18 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	7	2 %	8	4 %	3	3 %
<i>waarvan handhaving</i>	8	2 %	0	0 %	0	0 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	2	1 %	0	0 %	1	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	189	58 %	95	49 %	62	61 %
Woningcomplexen	21	6 %	18	9 %	4	4 %
Bedrijfsgebouwen	24	7 %	36	19 %	12	12 %
Agrarische gebouwen	3	1 %	0	0 %	0	0 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	21	6 %	25	13 %	10	10 %
Kleine en overige bouwwerken	54	17 %	2	1 %	0	0 %
Overige plannen	13	4 %	18	9 %	13	13 %
Totaal	325	100 %	194	100 %	101	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	160	49 %	68	35 %	43	43 %
Akkoord op hoofdlijnen	15	5 %	22	11 %	11	11 %
Niet akkoord, tenzij	37	11 %	17	9 %	11	11 %
Niet akkoord, nader overleg	37	11 %	28	14 %	11	11 %
Niet akkoord, definitief	14	4 %	5	3 %	2	2 %
Aanhouden	47	14 %	51	26 %	21	21 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	15	5 %	3	2 %	2	2 %
Totaal	325	100 %	194	100 %	101	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 2010 werden 212 nieuwe aanvragen beoordeeld. Het aantal keren dat deze aanvragen behandeld werden tot een eindadvies is als volgt:

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Bij eerste behandeling akkoord (geen interventie van de welstandsc commissie)	108	53 %	46	44 %	43	57 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	18	9 %	5	5 %	8	11 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	31	15 %	13	13 %	4	5 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	11	5 %	10	10 %	1	1 %
Bij een vierde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	3	1 %	8	8 %	0	0 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	34	17 %	22	21 %	20	26 %
Totaal nieuwe aanvragen*	205	100 %	104	100 %	76	100 %

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

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

Bezoek

Er zijn dit jaar 39 aanvragen behandeld in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners.

Gemandateerde planbehandeling

Van het totaal van 325 planbehandelingen in 2010 werden er 5 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is

2% 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.

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 Aalsmeer is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2010	
Gebiedsgerichte criteria	291	90 %
Algemene welstandscriteria	21	6 %
Sneltoetscriteria of criteria voor kleine bouwwerken	3	1 %
Gebiedsgerichte criteria en reclamecriteria	3	1 %
Gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria	2	1 %
Reclamecriteria	2	1 %
Overige criteria	3	1 %
Totaal	325	100 %

Bestemmingplannen

De aanvragen worden meestal voorafgaande aan de welstandsvergadering getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Indien de aanvraag niet voldoet aan de bestemmingsplanbepalingen wordt vaak een ontheffing verleend. Soms is de ontheffing 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	2010	
Voldoet aan bestemmingsplan	270	83 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	36	11 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	9	3 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	6	2 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	4	1 %
Totaal	325	100 %

Verslag evaluatiegesprek van regionale welstandscommissie Noord-Holland Zuid met de wethouder van de gemeente Aalsmeer, gehouden op 11-10-2010 in het gemeentehuis van Aalsmeer.

Aanwezig:

Namens de gemeente: Dhr. G. v.d. Hoeven wethouder RO, dhr. H. Snel, plantoelichter

Leden van de commissie: Dhr. A.v. Beelen, voorzitter, dhr. W. Smulders, architect secretaris, mevr. C. Niestijl, architect

Namens de organisatie WZNH: Mevr. J. Mudde-Crezée, adjunct directeur

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en stelt de aanwezigen voor. Voor de wethouder is dit zijn eerste termijn met deze portefeuille.

2. Jaarverslag 2009

De wethouder meldt dat men in Aalsmeer blij is met de manier van werken van de commissie. Het jaarverslag is duidelijk en helder van opzet. De wethouder geeft aan dat de gemeente in de komende tijd werk wil maken van een apart bestemmingsplan voor woonarken waarbij ook een nieuwe beeldkwaliteitsparagraaf zal horen. Toegezegd wordt dat vanuit WZNH de algemene beleidsnotitie "Woonarken" ter voorbereiding aan de plantoelichter wordt gestuurd.

3. Bijzondere plannen en adviezen

Gesproken is over het Q-team, waarin vanuit deze commissie ook de heer Groos deel uitmaakt. In verband met zijn afwezigheid is afgesproken dat een aparte bijeenkomst met de heer Groos en de wethouder zal worden belegd om de wethouder op de hoogte te brengen van daar besproken ontwikkelingen. De wethouder geeft aan in de toekomst het welstandsbeleid nog sterker te willen richten op de Aalsmeerse linten.

4. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

Gesproken is over de volgende ontwikkelingen:

- plan Zuiderkerk (Berghoek)
- plan Vrouwentroost (Kudelstaartseweg bij het fort)
- plan Calslagen (i.o.m. Kunst & Cultuur NH, Cecile Niest)- N2S1 gaat door
- plan "Oost"
- grote uitbreidingsplannen zijn stilgelegd in verband met economische ontwikkelingen
- supervisie N201. Het oude tracee wordt herontwikkeld. WZNH wil graag adviseren over de opzet en invulling van een te vormen supervisieteam
- bestemmingsplan Bovenlanden (Uiterweg eo), hierbij wil de wethouder een discussie voeren over het bouwen achter het lint en het terugbrengen van dynamiek met veiligstelling van de ruimtelijke kwaliteit.

5. Ervaringen met de welstandsnota

De welstandsnota is een bruikbaar instrument gebleken. Zoals eerder besproken dient deze door de diverse ontwikkelingen nadere aanpassing. Aangegeven is dat de linten eigenlijk nog meer bescherming verdient dan het nu geldende bijzondere regime in de welstandsnota. Hierover zouden alle partijen graag een discussie voeren. Afgesproken is dat hiervoor in de nabije toekomst nadere afspraken over worden gemaakt.

6. Welstandsbeleid Wabo-proof?

De invoering van de Wabo per 1 oktober is besproken. Verwacht wordt dat hierdoor minder adviesaanvragen zullen komen. In de Wabo is het ambtelijk mandaat voor lichtvergunningplichtige plannen geschrapt. Vanuit WZNH leeft de verwachting dat hierop in de toekomst in een of andere vorm op wordt teruggekomen. Bestemmingsplannen gaan bepalen wat vergunningsvrij wordt. WZNH onderneemt reeds actie om dit met de grotere opstellers van bestemmingsplannen af te stemmen op gemeentelijke welstandsnota's. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat alles op orde lijkt te zijn voor wat betreft de procedures en termijnen. Particulieren hoeven niet digitaal aan te leveren. De gemeente is erop ingesteld dat wel alle ingediende plannen gedigitaliseerd worden.

Vanuit WZNH is reeds een aanbod gestuurd om de Welstandsnota op de invoering van de Wabo aan te passen.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat hiervoor zeker interesse bestaat en dat hierop wordt teruggekomen.

7. Wat verder ter tafel komt

De samenstelling van de commissie Noord-Holland Zuid is dit jaar gewijzigd. De functie van coördinator is samengevoegd met die van een van de architect van de commissie, in de vorm van een architect secretaris. In de toekomst zal de voorzittersrol overgenomen worden door een cultuurhistoricus waarmee de mogelijkheid ontstaat om ook plannen die monumenten betreffen in de commissie te behandelen. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat men daar positief tegenover staat.

8. Rondvraag en sluiting

Namens WZNH overlegt mevrouw Mudde-Crezée een aantal publicaties en wordt gemeld dat de komende maanden de Arie Keppler Prijs weer wordt uitgeschreven. De gemeente Aalsmeer wordt uitgenodigd hiervoor plannen aan te dragen. Buiten de vergadering is nog gesproken over de mogelijke gemandateerde behandeling van digitaal gedocumenteerde plannen via e-mail. Afgesproken is dit binnen WZNH te bespreken.

Dorine van Hoogstraten

Dorine van Hoogstraten is architectuurhistoricus en werkt sinds haar afstuderen in 1996 freelance. Zij doet onderzoek naar Nederlandse architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Dat onderzoek resulteert in artikelen, rapporten, boeken, colleges, lezingen of rondleidingen. Sinds 2006 is ze voorzitter van de Monumentenadviescommissie van WZNH, lid van de Welstandscommissie van Amsterdam en zij doceert architectuurgeschiedenis aan de Gerrit Rietveld Academie.

Zij schreef de afgelopen tien jaar in diverse vakbladen, waaronder Blauwe Kamer en De Witte Raaf. Ze werkte aan diverse boeken, onder andere over de architectuur van Zwolle, villa's in Nederland, vuurtorens, bruggen en over architecten als John Habraken, Ernest Groosman en Dirk Roosenburg. Daarnaast maakte zij voor verschillende opdrachtgevers onderzoeksrapportages over specifieke gebouwen, tuinen, parken of complexen. Onderwerp van studie waren bijvoorbeeld een herenhuis aan de Keizersgracht in Amsterdam, woningen in Medemblik, het Provinciaal Ziekenhuis te Santpoort, het Plantsoen van Kampen en Fort Pampus. In november verscheen bij NAI Uitgevers een publieksboek over Schoolgebouwen in Den Haag van de hand van Van Hoogstraten.

Wil Smulders

Wil Smulders studeerde aan de TH Delft en aan de Academie van Bouwkunst te Tilburg (afgestudeerd 1989). Hij heeft onderwijservaring opgedaan aan de Academie St. Joost te Breda en aan de Academie van Bouwkunst te Tilburg. Hij deed werkervaring op bij o.a. de Architectenwerkgroep Tilburg en Smulders Architecten Tilburg. Sinds 2001 is hij mede eigenaar van Habraken Smulders Architecten te Tilburg. Hij heeft verschillende prijzen gewonnen en aan publicaties bijgedragen. Hij is lid geweest van Welstand Noord-Brabant, van de Kunstcommissie Geertruidenberg en van de Monumentencommissies Geertruidenberg en Tilburg.

Sinds april 2010 is hij verbonden aan WZNH en architect secretaris van de regionale welstandscommissie Noord-Holland Zuid.

Caro Niestijl

Caro Niestijl studeerde van 1983-1989 aan de Technische Universiteit van Delft, Faculteit Bouwkunde, Vakgroep Architectuur; In 1996 heeft zij een Masterclass gevolgd aan het Berlage Instituut. Van 2003 – 2004 heeft zij een opleiding gevolgd Mediation, aan het Mediation Trainings Instituut. Vanaf 1993 is zij zelfstandig werkzaam onder de naam Niestijl advies en architectuur. Vanaf 1997 is zij adviseur en mediator bij herstructurering binnenstedelijke gebieden en huurders en belangengroeperingen. Sinds 2005 is zij lid van de regionale welstandscommissie Noord-Holland Zuid.

Nico Zimmermann

Nico Zimmermann is afgestudeerd aan de Academie van Bouwkunst Amsterdam, afdeling architectuur en momenteel directeur/eigenaar van ITZ-Architecten b.v. te Amsterdam. Hij is voorzitter van de BNA Kring Amsterdam, bestuurslid van KIVI-NIRIA afdeling bouw, redactielid Jellema Hogere Bouwkunde en lid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Bussum. Nico Zimmermann is sinds 2007 lid van de regionale welstandscommissie Gooi en Vechtstreek.

Jan Frederik Groos

Jan-Frederik Groos heeft van 1976 - 1981 een opleiding gevolgd als beeldend kunstenaar aan div. academies, onder andere de Koninklijke Academie van Schone Kunsten in Antwerpen en de Art School van de Universiteit van Michigan.

Van 1981 – 1988 heeft hij een architectuurstudie gevolgd aan de Technische Universiteit Delft.

Na enkele jaren actief te zijn geweest als beeldend kunstenaar is hij in 1997 medeoprichter en partner geweest van O III architecten. Van 1999 tot 2004 was hij architect-lid van de welstandscommissie kring Zaanstad van WZNH. In 2004 heeft hij een tijd in Zuid-Afrika gewoond alwaar hij betrokken was bij de ontwikkeling van onder andere een Erfeniscentrum en een Nature Retreat en Guesthouse. Tevens deed hij daar onderzoek naar 'informal settlement'. Sinds 2004 ook werkzaam voor Groos & Co architecten. Vanaf 2007 is hij lid van de regionale welstandscommissie Noord-Holland Zuid.