

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Ingrid Langenhoff

Met bijdragen van: Dick Appelman, Willy Meekes en
Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Beemster 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 Beemster 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. Dick Appelman, voorzitter welstandscommissie gemeente Beemster
Drs. Ing. Jef Mühren, directeur WZNH

In dit hoofdstuk gaan wij in op

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

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 de gemeente Beemster 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 Beemster. 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.

Ontwikkelingen in de gemeente

De bovengenoemde ontwikkelingen en invloeden op verschillende schaalniveaus spelen ook in de gemeente Beemster. Door de status van werelderfgoed misschien nog sterker dan in andere gebieden in Noord-Holland. De Beemster polder is ten slotte al bijna 400 jaar een functionele structuur en een dynamisch agrarisch gebied met toekomstperspectief. Het gemeentebestuur heeft in het collegeprogramma ruimtelijke kwaliteit tot speerpunt benoemd. De opgave om ruimte te geven aan dynamiek en ontwikkeling met behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is geen eenvoudige. De ontwikkelingsvisie 'Des Beemsters', de oprichting van het projectbureau 'Des Beemsters' en de daaruit voortgekomen studies hebben veel specifieke kennis gegenereerd over deze raakvlakken tussen ruimtelijke ordening, ruimtelijk kwaliteitsbeleid en gebiedsgericht erfgoedbeleid in de gemeente Beemster. In 2010 is een stevige basis gelegd voor een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid, door de opzet en afstemming van de drie belangrijkste instrumenten structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied en omgevingsnota (een verbrede welstandsnota). De opdracht om de welstandsnota te herzien heeft geresulteerd in de startnotitie 'Van welstandsnota naar omgevingsnota', die op een breed draagvlak in de gemeenteraad kon rekenen. De omgevingsnota verbreedt de opgave van inpassing van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken op het erf naar alle vergunningplichtige ingrepen die het beeld van het erf beïnvloeden. Onder het motto 'scherp waar het moet, losser waar het kan' is de uitwerking van de in de zomer te verschijnen omgevingsnota inmiddels gestart.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2010

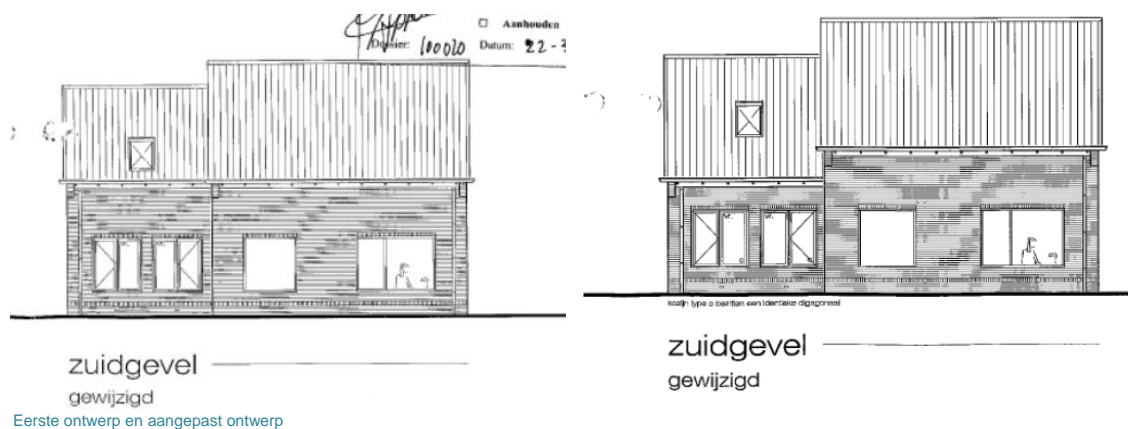
Het effect van welstand

In de wetenschap dat het welstandsbeleid in ontwikkeling is gaan wij in dit hoofdstuk in op enkele interessante bouwplannen die de commissie in 2010 heeft mogen beoordelen.

Voor dit jaarverslag is een selectie gemaakt van een aantal plannen en ingrepen op diverse schaalniveaus en in verschillende gebieden. Het accent ligt daarbij op het inzichtelijk maken van het belang van een integrale beoordeling van plannen en het belang van het streven naar een veranderende rol voor de commissie; van toetsers aan het eind naar adviseur en planbegeleider gedurende het proces.

Jisperweg 8a

Het voorbeeld van de uitbreiding van een vrijstaande woning aan de Jisperweg biedt inzicht in de meer traditionele rol van de commissie als 'toetsers aan het eind van het proces'. De vormgeving van de aanbouw, een gelijkvormig volume enigszins versprongen aan de zij- en achterzijde van de woning geplaatst, stuit op bezwaar op grond van de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota. Het bezwaar betreft niet de plaatsing van de aanbouw maar de vorm en de massa van de uitbreiding. Er ontstaat te weinig onderscheid tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw omdat de aanbouw onvoldoende ondergeschikt is toegevoegd. Het aangepaste ontwerp komt tegemoet aan dit advies door verlaging van de goot- en de nokhoogte van de aanbouw. Door deze eenvoudige aanpassing is een architectonisch beter passend ontwerp ontstaan.

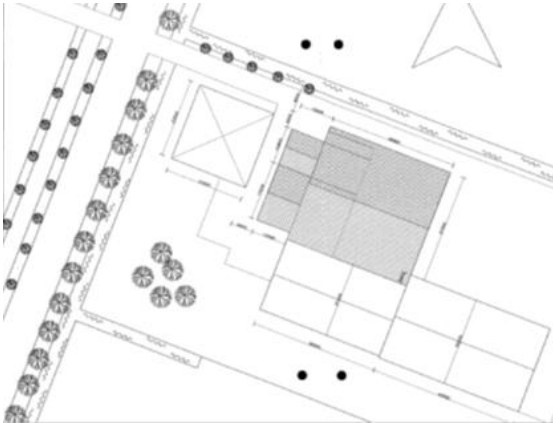
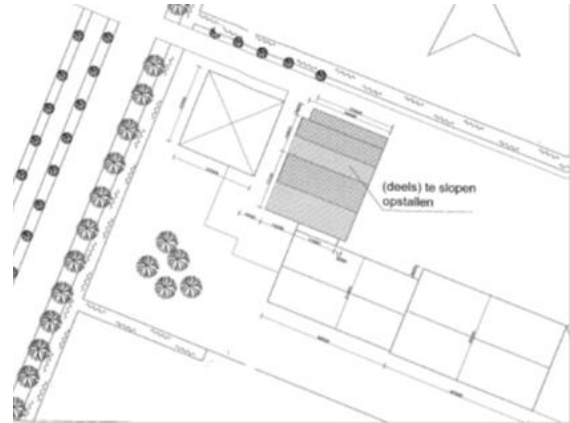


Middenweg 68

Het voorbeeld van het gedeeltelijk vervangen en vergroten van een jongveestal bij een agrarisch bedrijf aan de Middenweg toont het belang van een integrale beoordeling. De nieuwe stal is binnen het al bestaande complex van bebouwing goed op het erf geplaatst, past in het bestemmingsplan en voldoet wat betreft vormgeving aan redelijke eisen van welstand. Toch constateert de commissie in het eerste advies, op grond van de notitie 'Nieuwe visie Beemster erf' dat het plan onvoldoende inzet op het herstel van het samenspel van erfinrichting, erfbeplanting en bebouwing. Gevraagd wordt om in een erfinrichtingsplan aandacht te besteden aan (herstel van) de karakteristieke erfinrichting, als een erfpad met bomenlaan en afbakening van het erf met een sloot en beplanting. In de volgende beoordeling blijkt dat het aanleveren van een erfinrichtingsplan als onderdeel van het totale plan niet mogelijk is, maar dat de boomgaard behouden blijft. De commissie beperkt het advies daarom tot een welstandsoordeel over de vormgeving van de stal (de bouwvergunning) en adviseert positief.



Middenweg, bestaande situatie



Middenweg, nieuwe situatie en voorgevelaanzicht



Zuiderweg 24 a

Een voorbeeld van de veranderende rol van de commissie toont de planontwikkeling van de nieuwbouw van een woning aan de Zuiderweg. De situering van de woning achter de bestaande bebouwing in de tweede bebouwingslijn stuit op bezwaar omdat in het gebiedsgerichte welstandsbeleid staat dat woningen uitsluitend in de eerste bebouwingslijn zijn toegestaan. De commissie vraagt om een stedenbouwkundige beoordeling van deze situering. In het tweede overleg blijkt uit de toelichting dat de situering is voortgekomen uit een al verstrekte bouwvergunning voor een woning op deze plek. Het toen goedgekeurde ontwerp is nooit gerealiseerd. Deze gewenste locatie komt voort uit de bedrijfsvoering en bedoeld is om de woning in ontwerp aan te laten sluiten bij de bestaande schuren. De commissie geeft aan dat gemotiveerd kan worden afgeweken van het beleid ten aanzien van de situering, maar dat samenhang moet ontstaan tussen de verschillende gebouwen als ensemble. Samenhang die in het eerste ontwerp nog ontbreekt. Het ontwerp sluit in karakteristiek onvoldoende aan bij het bedrijf en de omgeving. Ook worden twijfels geuit over de combinatie van de serre met het hoofdvolume over bijna de hele lengte van de gevel (zie afbeeldingen eerste ontwerp).

Na deze beoordeling wordt een aangepast plan voorgelegd, dat in hoofdlijnen wat betreft de vorm voldoende aansluit bij het ensemble van bebouwing (zie afbeeldingen tweede ontwerp). De commissie vraagt in de verdere uitwerking om meer verwantschap met de bestaande schuur en om aandacht voor de verhoudingen tussen het volume, de gevelindeling en de raamopeningen in de kopgevel.

Het uitgewerkte en opnieuw aangepaste plan komt tegemoet aan de gemaakte opmerkingen. De positie van de knik in het doorgetrokken dakvlak en de gevelindeling zijn evenwichtig uitgewerkt en de raamopeningen en entree zijn verticaler vormgegeven. Het plan past in de omgeving, maar de commissie maakt nog één bezwaar over de te weinig ondergeschikt toegevoegde serre (zie afbeelding derde ontwerp). Een

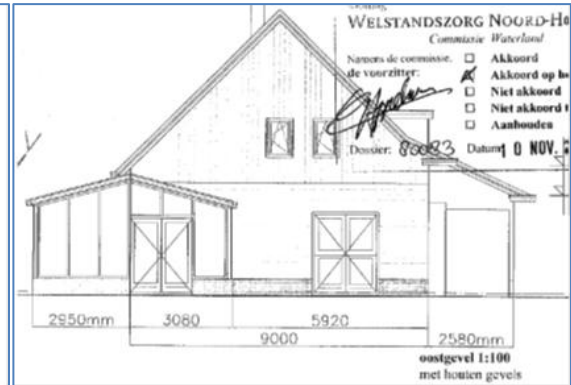
bezwaar dat in het uiteindelijke plan is opgelost door de serre onder de dakgoot aan te laten sluiten (zie afbeelding definitieve ontwerp).



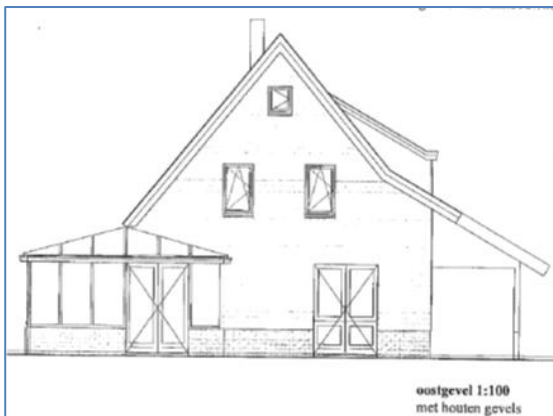
Eerste ontwerp



Situering woning (donkere vlak)



Tweede ontwerp, akkoord op hoofdlijnen



Derde ontwerp, niet akkoord tenzij



Definitieve ontwerp

Meerhoeve 4 trappartij bij de vijver

In de nieuwe wijk in aanbouw Leeghwater 3 wordt een aanvraag voor een bouwvergunning voor een openbaar en rolstoeltoegankelijk terras bij de vijver aan de commissie ter beoordeling voorgelegd. Het ontwerp toont een drietal langgerekte, naar het water aflopende terrassen voorzien van een houten dek met daarnaast een hellingbaan. Als beoordelingskader geldt het beeldkwaliteitplan met welstandscriteria voor deze wijk. Dit beeldkwaliteitplan biedt echter onvoldoende aanknopingspunten om de inrichting van de openbare ruimte te kunnen beoordelen omdat het vooral criteria voor de architectonische uitwerking van de woningen beschrijft. Criteria voor de inrichting van openbaar toegankelijk gebied blijven beperkt tot het materiaalgebruik, dat moet aansluiten op het materiaalgebruik in de al gerealiseerde delen van Leeghwater 3. De commissie heeft in de eerste beoordeling geen bezwaar tegen het materiaalgebruik maar constateert in de opzet van het ontwerp een gebrek aan samenhang tussen de hellingbaan en de terrassen. Bij wijze van ontwerpsuggestie geeft de commissie in het advies aan om de toegankelijkheid van het terras vanuit de beide zijanten van de vijver over de volle lengte te overwegen, zodat een looproute langs het water ontstaat. Een tweede suggestie luidt de hellingbaan mee te laten lopen met de terrassen zodat de hellingbaan een geïntegreerd onderdeel

van het terras wordt. Uit de toelichting van de ontwerper in de tweede beoordeling blijkt dat aanpassing van het ontwerp in deze gevorderde fase van uitwerking en procedure niet meer mogelijk is. De commissie adviseert alsnog positief omdat het ontwerp op grond van het vigerende welstandsbeleid voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het voorbeeld toont dat een beoordeling in een vroeg stadium van planontwikkeling tot een betere inpassing in de omgeving zou kunnen leiden.



Zuidoost Beemster

Een belangrijke ontwikkeling in 2010 is de voortgaande planvorming in de uitbreidingswijk Zuidoost Beemster. Nadat in 2007 het concept beeldkwaliteitplan aan de commissie is toegelicht zijn in 2010 de eerste ontwerpen voor de woningen als preadvies door de commissie beoordeeld. Zowel de stedenbouwkundig ontwerper als de architecten geven in de vergadering een toelichting op de stedenbouwkundige opzet (en veranderingen daarin) en de voorlopige ontwerpen voor de woningen in de buurten. Ook de openbare ruimte zal mee ontworpen worden. Hoewel de exacte ligging van de vrijstaande, 'twee-onder-een-kap-' en korte rijenwoningen in de buurten nog niet bekend is gaat de commissie op grond van het beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen akkoord met de getoonde ontwerpen. De woningen in de buurten zijn van een sobere architectuur met een specifieke en eigentijdse detaillering en een strakke ritmiek in gevelgeleding. Als materiaal voor de gevels wordt baksteen, beton en hout toegepast en een keramische matte dakpan als dakbedekking. Diverse uitbreidingsopties zijn al in het ontwerp meegenomen. De commissie vraagt in de architectonische uitwerking aandacht voor het behoud van rust en eenheid in de gevels wat betreft kleurgebruik van kozijnen en deuren en de kopgevels. Ook attendeert de commissie de stedenbouwkundige op bewaking van het tot stand komen van het onderscheid tussen buurten (sobere vormgeving) en linten (rijker en gevarieerdere vormgeving). Vooruitlopend op het beheer van de nieuwe wijk wijst de commissie de gemeente in algemene zin op het belang van de verruiming van het vergunningvrije bouwen in relatie tot de opzet van het bestemmingsplan en de situering van de woningen.

Dit voorbeeld geeft aan hoe de commissie de stedenbouwkundige uitgangspunten scherp kan houden, omdat in het aangepaste plan, dat begin 2011 werd beoordeeld, dit onderscheid nadrukkelijker in de vormgeving tot uitdrukking is gebracht.



Voorlopig ontwerp stedenbouwkundige opzet Zuidoost Beemster



Voorgevel



Voorgevels

Voorgevels vrijstaande woning en rijenwoningen in de buurten

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

De commissie Laag Holland is een van de 14 commissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De commissie adviseert de gemeenten Edam-Volendam, Graft-De Rijk, Landsmeer, Purmerend, Schermer, Waterland, Zeevang en Beemster. De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad. De commissie was in 2010.

als volgt samengesteld:

- T.J.M Appelman, voorzitter
- C.Y. Bouwers, architect
- M.J. Tombal, architect

De commissie werd ondersteund door:

- I. Langenhoff, M. Bruin en W. Meekes commissiecoördinatoren (WZNH)
- C.J. Stet, plantoelichter (gemeente)

Werkwijze

De vergaderingen vonden plaats in het gemeentehuis van Purmerend, op de maandag in de even weken van het jaar. In totaal hebben er in 2010 voor de gemeente Beemster 93 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 68 en het aantal aanvragen die betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren was 10.

Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

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.

In 2010 heeft de commissie bij 19 planbehandelingen de planindieners en/of de architect aan tafel mogen ontvangen om een plan nader toe te lichten.

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.

5. Conclusies 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 Beemster 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.

De gemeente Beemster heeft inmiddels belangrijke voortgang geboekt in integratie van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Des Beemsters' kennis en inzichten worden nu uitgewerkt en 'geïmplementeerd' in de driehoek aan instrumentarium structuurvisie, bestemmingsplan en omgevingsnota. Deze omgevingsnota speelt in op en houdt rekening met de gevolgen van de Wabo en zal zoveel mogelijk 'Wabo-proof' opgesteld zijn. Op het laagste schaalniveau van het Beemster erf biedt de omgevingsnota een afwegingskader voor veranderingen op en rond het erf op grond van de 'gouden en koperen regels'. Het motto 'scherp waar het moet, losser waar het kan' is ook in de Beemster actueel. De omgevingsvergunning biedt, behalve een complexe organisatorische en beleidsmatige opgave, de mogelijkheid om alle belangen integraal af te wegen op basis van deze drie instrumenten.

Dat brengt ons op de volgende conclusies en aanbevelingen.

- Omdat afstemming tussen bestemmingsplan en omgevingsnota inmiddels cruciaal is verdient het aanbeveling om de uitgangspunten van 'Des Beemsters' zoveel mogelijk in het in ontwikkeling zijnde ontwerp bestemmingsplan Buitengebied vast te leggen. Daar is in de gemeente Beemster inmiddels een aanzet toe gedaan in het document 'Beemster erven is WereldERFgoed; Ruimtelijke kwaliteitskader voor het Beemster erf'. In de toekomst zal in de nieuwe generatie bestemmingsplannen in overige gebieden ook aandacht aan afstemming moeten worden besteed.
- 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 toetsers aan het eind naar adviseur en planbegeleider gedurende het proces. Ook 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 welstandsnota 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 van harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Beemster 78 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 10 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 93.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	67	81	21 %
<i>waarvan een monument</i>	2	2	0 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	31	38	23 %
<i>waarvan verbouwing</i>	34	41	15 %
Preadvies	5	5	0 %
Reclameaanvraag	1	1	0 %
Adviesaanvraag handhaving	2	2	0 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	2	3	0 %
Totaal	78	93	19 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	68	73 %	68	71 %	111	75 %
Aanvragen van voorgaande jaren	10	11 %	10	10 %	7	5 %
Herhalingen	15	16 %	18	19 %	31	21 %
Totaal	93	100 %	96	100 %	149	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	7	8 %	16	17 %	23	15 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	1	1 %	1	1 %	4	3 %
<i>waarvan handhaving</i>	2	2 %	1	1 %	0	0 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	1	1 %	0	0 %	2	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	41	44 %	56	58 %	89	60 %
Woningcomplexen	2	2 %	7	7 %	9	6 %
Bedrijfsgebouwen	5	5 %	5	5 %	7	5 %
Agrarische gebouwen	12	13 %	8	8 %	20	13 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	12	13 %	17	18 %	14	9 %
Kleine en overige bouwwerken	13	14 %	2	2 %	4	3 %
Overige plannen	8	9 %	1	1 %	6	4 %
Totaal	93	100 %	96	100 %	149	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	53	57 %	59	61 %	81	54 %
Akkoord op hoofdlijnen	2	2 %	6	6 %	5	3 %
Niet akkoord, tenzij	23	25 %	17	18 %	31	21 %
Niet akkoord, nader overleg	7	8 %	9	9 %	20	13 %
Niet akkoord, definitief	2	2 %	3	3 %	2	1 %
Aanhouden	2	2 %	2	2 %	9	6 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	4	4 %	0	0 %	1	1 %
Totaal	93	100 %	96	100 %	149	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 68 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 welstandscmissie)	31	47 %	41	60 %	67	60 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	18	27 %	11	16 %	18	16 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	10	15 %	8	12 %	9	8 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	7	11 %	5	7 %	12	11 %
Totaal nieuwe aanvragen*	66	100 %	68	100 %	111	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 93 planbehandelingen in 2010 werden er 37 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is 40% 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 19 aanvragen behandeld in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners.

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	2010	
Gebiedsgerichte criteria	78	84 %
Sneltoetscriteria of criteria voor kleine bouwwerk	6	6 %
Objectgerichte criteria voor stolpen	4	4 %
Algemene welstandscriteria	2	2 %
Gebiedsgerichte criteria beschermd stadsgezicht	1	1 %
Gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria	1	1 %
Overige criteria	1	1 %
Totaal	93	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	61	66 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	22	24 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	1	1 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	8	9 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	1	1 %
Totaal	93	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie Laag Holland met de wethouders van de gemeente Beemster, gehouden op 13-12-2010 in het gemeentehuis van Beemster.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer H. Hefting (wethouder R.O.), de heer K. Stet (plantoelichter)
- Leden van de commissie: de heer T.J.M. Appelman (voorzitter), mevrouw C.Y. Bouwers (architect secretaris) en de heer M.J. Tombal (architect)
- Namens de organisatie WZNH: de heer J.E.F. Mühren (directeur WZNH) en mevrouw W. Meekes (commissie coördinator)

1. Opening

De heer Appelman heet de aanwezigen en in het bijzonder de heer Hefting van harte welkom. De heer Hefting is uitgenodigd voor het jaarlijkse evaluatiegesprek om, aan de hand van het jaarverslag 2009, het functioneren van de welstandscommissie voor de gemeente Beemster te bespreken.

2. Reactie jaarverslag 2009

Volgens de heer Hefting is het jaarverslag aan de Raad voorgelegd en zonder opmerkingen goedgekeurd. Ook geeft hij aan dat in 2009 op inhoudelijke grond niet is afgeweken van het welstandsadvies.

Naar aanleiding van het ontwerp van de starterswoningen aan het T. de Coeneplein merkt de heer Appelman op dat de commissie de aanpassingen die in 2010 zijn voorgelegd betreurt. In verband met de te hoge bouwkosten heeft de opdrachtgever besloten een aantal gevelwijzigingen toe te passen. Op zich voor het bouwplan ondergeschikte wijzigingen maar hierdoor werd het ambitieniveau van de gemeente, voor de inpassing rondom het openbare plein niet bereikt. Ook de welstandscommissie kon op basis van de welstandsnota deze meerwaarde niet borgen.

3. Nieuwe ontwikkelingen

Zowel de Raad als de bewoners van de gemeente Beemster zijn zeer betrokken bij de kwaliteit van hun omgeving. Naar aanleiding van een brede maatschappelijke discussie is een startnotitie opgesteld voor de herziening van de welstandsnota. Hierin zal de welstandsnota worden verbreed naar een omgevingsnota zodat andere (vergunningplichtige) onderdelen zoals bijvoorbeeld de karakteristieke erfinrichting bij een stolpboerderij ook onderdeel van de kwaliteitsbeoordeling uit gaan maken.

Dit is volgens de heer Appelman een goede ontwikkeling aangezien er veel aanvragen betrekking hebben op schaalvergroting in de agrarische sector en het beleid voor de inrichting van de directe omgeving dus voor architecten en opdrachtgevers duidelijk dient te zijn. Een kenmerk van het landschap van de Beemster is openheid, en bij het invoegen van moderne ontwikkelingen is de eenheid tussen landschap en erfbeplanting van groot belang. Het gevolg is dat er spanning ontstaat tussen de economische waarde en de karakteristiek van het landschap.

De startnotitie 'Van welstandsnota naar omgevingsnota' is in september in de Raad behandeld en aangenomen. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een ontwerp bestemmingsplan Buitengebied en aan de gemeentelijke structuurvisie. Een van de aanbevelingen in de startnotitie luidt om de uitgangspunten van 'Des Beemsters' zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vast te leggen. Des te meer van belang door de Wabo en de nieuwe rol van het Bestemmingplan. 'Des Beemsters' heeft geleid tot vier ervenstudies, die het thema ervenkenmerken allen vanuit een andere invalshoek benaderen. Om daaruit de kernkwaliteiten van 'het Beemstererf' te destilleren zijn er in de afgelopen zomer een aantal workshops georganiseerd waaraan, behalve de gemeente, alle opstellers van deze ervenstudies hebben deelgenomen. Deze workshops hebben, onder

voorzitterschap van M. Steenhuis namens het Kwaliteitsteam, tot inzichten en consensus geleid en tot uitwerking in het document 'Beemster erfenis WerldERFgoed'; Ruimtelijke kwaliteitskader voor het Beemster erf. Het doel is om deze erfinrichtingsprincipes te verankeren in de drie instrumenten Structuurvisie, bestemmingsplan en omgevingsnota. In de eerste helft van 2011 wordt 'deze driehoek' uitgewerkt. De uitwerking van de omgevingsnota is inmiddels gestart.

4. Werkwijze

Als gevolg van de Wabo en de verkorting van de termijnen vraagt de heer Stet of het mogelijk is de notulen eerder te krijgen. In de toekomst zal in het verlengde van de digitale aanlevering van vergunningsaanvragen, ook de advisering mogelijk digitaal tot stand komen. Op dit moment wordt hier (ook landelijk) hard aan gewerkt. In beginsel moet het mogelijk zijn binnen drie werkdagen na de vergadering de definitieve notulen te leveren.

Bij de organisatie van de commissie Laag Holland speelt de wens van de gemeenten een grote rol. Begin 2011 wordt de balans opgemaakt, waarbij het College een terugkoppeling ontvangt over de werkwijze en waarin een oplossingsrichting wordt voorgesteld.

5. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de heer Appelman iedereen voor het prettige gesprek. De commissie zal enthousiast en betrokken het werk voor de gemeente Beemster in opdracht van het gemeentebestuur voortzetten, waarbij zo snel mogelijk de organisatie van de commissie wordt teruggekoppeld.

Ir. Dick Appelman, voorzitter

Stedenbouwkundig ingenieur, afgestudeerd in 1977, Bouwkunde, aan de TU te Delft. Momenteel werkzaam als adviseur ruimtelijk regie bij de gemeente Amstelveen, afdeling Ruimtelijke Ordening en Projecten. 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. Sinds 1 september 2008 is hij voorzitter van de 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 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 welstandscommissie Laag Holland.