

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Samenstelling: Emmy Kanon

Met bijdragen van: Remco Reijke, Willem Quispel,
Maarten Overtoom en Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Heemskerk het verslag aan van de werkzaamheden van de welstandscommissie in 2010. De commissie, die bestaat uit door uw gemeenteraad benoemde leden, vervult de wettelijke adviestaak voor welstandstoezicht 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 werkzaamheden van de commissie om de advisering in uw gemeente uit te voeren zoals bedoeld in uw welstandsnota.

Hierbij nodigen wij 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 Heemskerk 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. Remco Reijke, voorzitter welstandscommissie gemeente Heemskerk
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 Heemskerk 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 Heemskerk. Ook in tijden van beperkte nieuwbouwoontwikkeling 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 welstandscommissie 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, lossen waar het kan.

Invoering van de Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet administratieve 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.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2010
- Ruimtelijke kwaliteit
- Previsie
- Broekpolder
- De welstandsnota: hoe functioneert het beleidskader

Het effect van welstand

De commissie heeft in 2010 weer een aantal interessante bouwplannen mogen beoordelen. Voor dit jaarverslag is een selectie gemaakt van de meest opmerkelijke beoordelingen, om inzichtelijk te maken wat het effect is van welstandstoezicht. Twee van de plannen betreffen ook overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente. Alle drie plannen zijn in eerste instantie in een vooroverleg aan de commissie voorgelegd.

Woonpark de Vlinder

Duitslandlaan/Beneluxlaan

Een aantal malen is collegiaal overleg gevoerd over dit herinrichtingsgebied.

In december 2008 houden de stedenbouwkundige van de gemeente, de projectleider en de architect een presentatie op het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit plan Woonpark de Vlinder. De architectuur van de woningbouw en de inrichting van het openbaar gebied zijn een afgeleide van het stedenbouwkundig ontwerp.

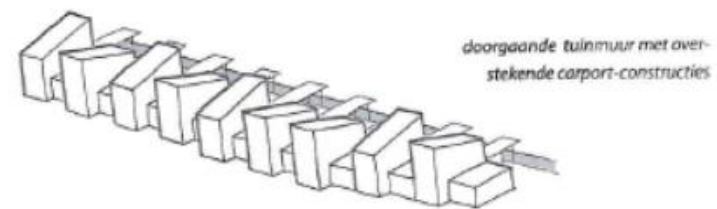
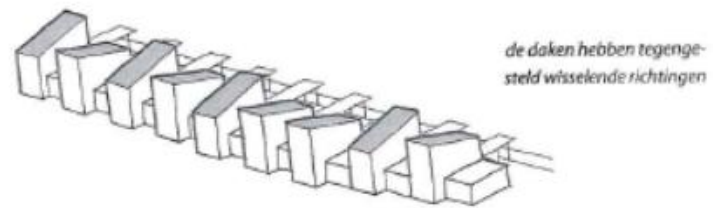
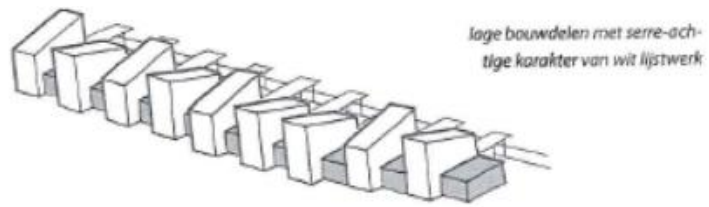
De stedenbouwkundige legt uit dat het gaat om de tweede tranche herstructurering van de gemeente Heemskerk. Op de locatie liggen nu nog een basisschool (de Vlinder) en een aantal woningen. Deze zullen gesloopt worden. Samen met WOONopMAAT wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor een woonprogramma.



Het stedenbouwkundig plan versie 1

De architect presenteert de plannen voor in totaal 79 woningen (appartementen en grondgebonden woningen, huur en koop). De locatie ligt op een kruising van groenstructuren. Het ontwerp streeft ernaar de verbinding tussen de groenstructuren te versterken. Er loopt ook een slingerende waterpartij langs de locatie. In de omgeving staan verschillende soorten woongebouwen. Het thema van het stedenbouwkundig plan is een contrast tussen een meer verstedelijkt deel met een appartementenblok op de hoek Duitslandlaan-Beneluxlaan versus een parkachtige inrichting aan de Oostzijde, met grondgebonden woningen. Er is een ontsluiting aan de Duitslandlaan en een aan de Beneluxlaan.

Voor de woningen bestaan verschillende typologieën: appartementen, hofwoningen en vrijstaande-geschakelde woningen. Dit uit zich ook in de materialisatie. Voor het openbaar gebied is een viertal sferen gecreëerd, van woonpark met groen tot stenen tapijt met een gecultiveerde (stedelijke) inrichting.



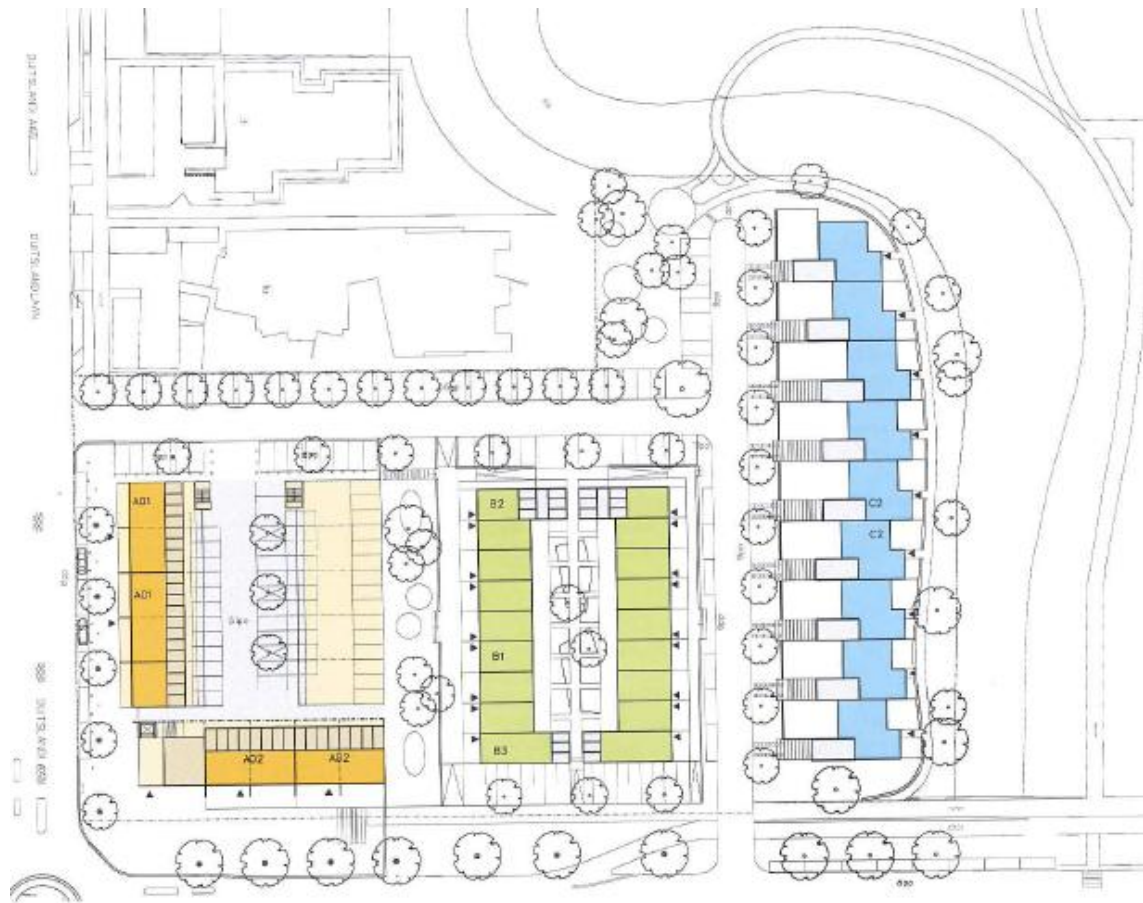
De geschakelde woningen



De commissie vindt het een uitgesproken plan met een hoog ambitieniveau. De locatie is belangrijk op de overgang tussen o.a. steen en groen. Ze vindt echter dat nu nog teveel een oplossing gezocht is voor de locatie zelf. Er moet ook oplossing zijn op een hoger schaalniveau. De cruciale vraag is of het nagestreefde uitgangspunt, dat de bouwlocatie op het kruispunt van Beneluxlaan en Duitslandlaan een belangrijk onderdeel is van de groene corridor loodrecht op de Beneluxlaan, ook daadwerkelijk betekenis krijgt. Nu is de oostzijde van de Duitslandlaan in potentie nog duidelijk leesbaar door de invulling met utilitaire gebouwen, waar ook de Vlinder deel vanuit maakt. Voor toekomstige plannen dienen nu al aanknopingspunten gegeven te worden. De commissie mist de verankering en kwaliteit voor geheel Heemskerk. Daarnaast dient er een zorgvuldig beeldkwaliteitplan te komen, zodat toekomstige beoordeling helder is. De opzet van de welstandsnota kan als onderlegger betrokken worden bij het opstellen hiervan.

In het jaar 2009 zijn er drie overleggen geweest met de commissie. De commissie heeft naar aanleiding van één van deze overleggen een algemeen advies aan het College geschreven.

In maart 2010 is er collegiaal overleg over een gewijzigd plan naar aanleiding van de vraag van de gemeente om meer vrijstaande-geschakelde woningen te plaatsen.



Blok A: Woonblok
appartementen
met stallingsgarage

Blok B: Hofwoningen
grondgebonden met veranda

Blok C: Vrijstaand geschakeld
grondgebonden met garage en tuin

Fietstunnel

Kleine Houtweg

De aanvraag voor het plaatsen van een fietstunnel komt op in eerste instantie in een vooroverleg bij de commissie.

Uitgangspunt is een verdiepte fietstunnel (150m. lang) om het aanzicht vanaf het maaiveld zo min mogelijk intact te houden. Alleen ter plaatse van de weg wordt de tunnel overdekt. De schuine wanden zijn van gewapend beton met een coating tegen graffiti.

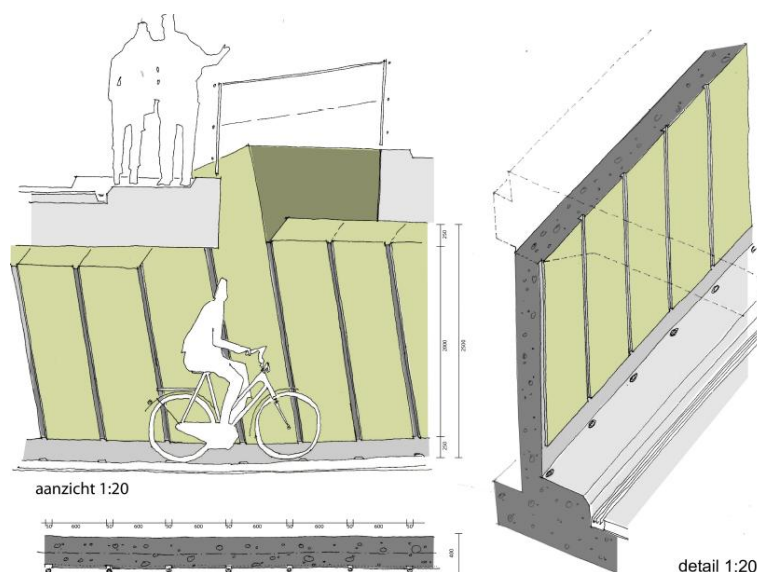
Volgens de commissie gaat het om een puur technische oplossing. Ze betreft het dat er absoluut geen relatie is met de omgeving (bijvoorbeeld met het fort). Verder kent het plan nauwelijks ontwerp kwaliteit. Een tunnelbak van beton van 150 meter lang is niet bepaald uitnodigend te noemen. Ze nodigt de ontwerper/provincie Noord-Holland uit voor nader overleg over de inpassing van de tunnel in het landschap en de beleving vanuit de gebruiker.



Op 15 februari is een volgend vooroverleg. De stedenbouwkundige meldt dat een architect is aange trokken voor het ontwerp van de fietstunnel. Deze

heeft gekeken of de tunnelbak korter kon en meer open kon zijn. Het ontwerp dat hieruit volgde bleek technisch niet uitvoerbaar. Vervolgens is in het oorspronkelijke plan getracht om met de gevelbekleding (cortenstalen panelen) en lichtarmaturen eenzelfde openheid en beeld te creëren.

De commissie betreurt het nog steeds dat gekozen is voor een ligging die weinig relatie heeft met de aanwezige forten. Er is nu geprobeerd om de tunnel aantrekkelijker te maken voor de gebruiker, maar het blijft een streep die in het landschap wordt getrokken. De provincie heeft echter aangegeven de locatie niet te wijzigen. De commissie heeft verder voornamelijk vragen over de toepasbaarheid van de materialen en de veiligheid daarvan. De voorgestelde Cortenstaal is graffitigevoelig en loopt uit. Een uitvoering in beton met eventueel een vercoating zoals door de architect voorgesteld, dient nog verder te worden uitgewerkt. De commissie gaat in principe akkoord met de ligging en met een sculpturale oplossing voor de wanden, maar vraagt nog aandacht voor de materialisering.



In een volgend overleg met de architect en de stedenbouwkundige wordt gemeld dat gekozen is om de bekleding niet uit te voeren met cortenstalen panelen, maar om hetzelfde oorspronkelijke effect te bereiken met betonnen elementen met uitsparingen en met een kleurpigment met een roestkleur of koperkleur. De niet behandelde delen krijgen een natuurlijk reliëf om voor een wat warmere aankleding te zorgen. Bovenaan komt een ledverlichtingarmatuur. Een uitvoering als schubben met lichtarmaturen ertussen bleek te kostbaar.

De commissie vindt het jammer dat het idee van het schubachtige met de lichtarmaturen ertussen niet kan doorgaan. Om toch iets te behouden van dit effect vraagt ze om de verlichting af te stemmen op de panelen om het verticale te benadrukken. Een horizontale bovenarmatuur ontkracht nl. deze verticaliteit. Verder kan een schubachtig effect gecreëerd worden door de betonnen elementen verspringend uit te voeren.

Het uiteindelijke schetsontwerp komt op 19 juli voor de commissie. De tunnelbak krijgt een verbijzondering in de aankleding (koperoxide kleurige coating). Als verlichting worden spots (diagonaal) geplaatst aan beide kanten van de tunnel. In de tunnel zelf komt de verlichting aan de bovenkant. De gevelbekleding wordt met een antigraffiti coating uitgevoerd. De commissie gaat op hoofdlijnen akkoord. Ze ziet een definitieve bouwaanvraag met belangstelling tegemoet.

Deze wordt op 13 september ingediend. Het is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan en voldoet volgens de commissie aan redelijke eisen van welstand.

Winkels en appartementen

Kerkweg 33,35,39,41 en 41A

Het ontwerp voor een woning/winkelcomplex gebeurt in het kader van de herontwikkeling van de Kerkweg. Op 25 oktober is de architect voor de eerste maal aanwezig voor een toelichting.

Uitgangspunten voor het geheel zijn het bestaande trappenhuis dat niet wordt verwijderd en het nieuw gerealiseerde appartementen- en winkelcomplex aan de rechterkant.

Op de begane grond komen winkels en daarboven drie verdiepingen met appartementen. De ontsluiting van de eerste verdieping is aan de achterzijde, daar zijn aan de voorkant loggia's ontworpen. De ontsluiting van de verdiepingen erboven gebeurt aan de voorkant, daar zijn galerijen ontworpen. Om deze enigszins te onttrekken aan het zicht is, in navolging van het belendende complex, gekozen voor een dubbele gevel. Gekozen is voor gaaswerk voor een minder zwaar beeld, met openingen voor de loggia's. Aan de achterkant komt ter hoogte van de eerste verdieping een semi openbaar terras, ook als toegang tot de woningen van de eerste verdieping.

De commissie betreurt het dat gekozen is voor een uitvoering die aansluit op het belendende pand (met een dubbele gevel) aan de rechterkant. De dubbele gevel was daar noodzakelijk om een verticaal beeld te bewerkstelligen. Ook bij de voorliggende plan is een verticale geleiding essentieel, maar volgens het programma is een dubbele gevel niet noodzakelijk. Volgens de commissie is het belangrijker dat op deze locatie direct contact gemaakt wordt met de winkelstraat en dat de kwaliteit van het pand niet wordt "verstopt" achter een dubbele gevel of galerij. Bovendien kan het voorgestelde gaaswerk zeer anoniem werken op de straat. Het pand dient een herkenbare hiërarchie te krijgen.

Op 22 november lichten de architecten een gewijzigd plan toe. Waar mogelijk lopen de appartementen nu door tot de straatgevel. Ontsluiting door galerijen aan de voorzijde is voor de derde en vierde bouwlaag gehandhaafd, mede gezien de positie van het trappenhuis. Op de bouwlaag boven de winkels springen de appartementen naar voren en de gevel wordt opgemetseld tot en met de balustrade voor de derde bouwlaag. De balustrade voor de vierde bouwlaag is van beton en ligt verder terug, in feite in het gevelvlak van de teruggezette penanten die voor de verticale parcellering zorg dragen.

De commissie stelt dat er met het nieuwe plan een grote stap voorwaarts is gemaakt op weg naar een evenwichtige oplossing voor het gevelbeeld, maar dat de uitwerking nog meer samenhang kan krijgen. Zij wijst hiervoor naar het beeldkwaliteit plan dat in 2006 door Kraaijvanger-Urbis is opgesteld voor dit gebied.

In een laatste vooroverleg op 6 december zijn de architecten wederom aanwezig. In het definitieve schetsontwerp is de plaatsing van de ontsluitingen niet veranderd. Aan de voorkant is meer differentiatie aangebracht door de gevel voor een deel naar voren te halen. Hierdoor is een andere ritmiek in de open en dichte delen gekomen. Een alternatief zou zijn om de open delen met glas dicht te zetten. De opmerking van de commissie om het gebouw meer op de grond te verankeren is niet meegenomen, aangezien nog onbekend is welke bedrijven op de begane grond komen.



Kerkweg achteraanzicht



Kerkweg vooraanzicht

De commissie vindt dat er meer stedelijkheid is aangebracht in het ontwerp en dat er ook meer helderheid is gekomen ten aanzien van de parcellering. Het alternatief om de open delen dicht te zetten wijst zij af in verband met de maat en schaal van het gebouw. Zij blijft het bezwaar houden ten aanzien van de oriëntatie, maar kan niet stellen dat dit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zij gaat op hoofdlijnen akkoord. De definitieve bouw aanvraag is nog niet beoordeeld.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Heemskerk streeft naar een hogere beeldkwaliteit met een bovengemiddelde uitstraling van de openbare ruimte. Dit heeft geresulteerd in de wens om te komen tot een integrale beleidsnota voor reclame-uitingen. In een startnotitie zijn de door de gemeente Heemskerk geformuleerde uitgangspunten en ambitie beschreven. Naast een fysieke inventarisatie van de bestaande reclame-uitingen zijn ook de belangen en wensen van de ondernemer en andere belanghebbenden geïnventariseerd. Om draagvlak te creëren om de standpunten met betrekking tot het voeren van reclamebeleid is een 'klankbordgroep' samengesteld. Deze bestond vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging, de ondernemersvereniging, verschillende gebruikers- en belangengroepen en de welstandscommissie. Van de kant van de gemeente waren ambtenaren erbij betrokken. Vanuit de commissie is de heer Quispel hierbij betrokken geweest.

Op 5 oktober is de laatste bijeenkomst geweest van de klankbordgroep geweest om de (concept) reclamenota te bespreken. Het concept ligt nu bij het bestuur van de gemeente Heemskerk.

De welstandscommissie wil benadrukken dat zij de gemeente van harte wil bedanken voor de zorgvuldigheid waarmee het proces is gevoerd. Ook het organiseren van een draagvlak voor het beleid door de ondernemersverenigingen juicht zij toe. Na vaststelling verwacht zij een krachtig en helder instrument in handen te hebben om op adequate en realistische wijze te kunnen adviseren over de diverse reclame-uitingen in Heemskerk.

Previsie

Vanuit zijn deskundigheid als stedenbouwkundige heeft de voorzitter van de commissie, de heer Reijke, een rol vervuld als previsor bij stedenbouwkundige plannen. Het betreft het overleg over verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten en studies. Het doel hiervan was om in een vroeg stadium de welstandsaspecten in te brengen bij de ontwikkeling van de plannen. De voorzitter bespreekt de voortgang van de planvorming periodiek met de commissie.

In het verleden zijn onder andere de plannen voor De Velst en een locatie nabij de Tolweg, tegenover park Asseburg aan de orde geweest. In 2010 is er geen previsie-overleg geweest.

Broekpolder

Voor de wijk Broekpolder is een aparte commissie ingesteld. Deze commissie heeft in 2010 eenmaal vergaderd. Het betrof in hoofdzaak een plan voor woningbouw in de Ladder.

De commissie Broekpolder gaat er van uit dat aanvragen voor deze wijk nog steeds door haar worden behandeld.

De welstandsnota

Alle welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota.

Het merendeel van de plannen wordt beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte en/of objectgerichte welstandscriteria en de criteria voor kleine bouwwerken.

Als de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria niet adequaat zijn om een bouwplan te beoordelen, kan de commissie gemotiveerd gebruik maken van de algemene criteria.

De welstandsnota van de gemeente is per 1 oktober 2010 geactualiseerd. De voornaamste wijzigingen betroffen de gevolgen van de Wabo. De commissie is over het algemeen tevreden over de praktische toepasbaarheid van de nota.

Bij een volgende actualisatie zou de afstemming met het bestemmingsplan aan de orde kunnen komen. Nu zijn er wel eens aanvragen waarbij bestemmingsplan en welstandsnota iets anders aangeven. Een voorbeeld hiervan is bijv. de hellingshoek van zadeldaken.

In de vorige welstandsnota is een deel van het achtererf welstandsvrij gemaakt. In de huidige nota is het vergunning vrij gebied zoals in de Wabo gedefinieerd welstandsvrij gemaakt. De commissie is niet tegen het aanwijzen van welstandsvrije gebieden, maar merkt op dat de Wabo de mogelijkheden voor de burger al heeft verruimd. Nu het gehele achtererf welstandsvrij is gemaakt, is een achteraf toetsing door de welstand niet meer mogelijk. Dit kan grote gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit als achtererf gebieden grenzen aan openbare ruimte. Het is dan waarschijnlijk ook niet mogelijk de excessenregeling te gebruiken.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid
- Ervaringen gemandateerd werken

Samenstelling van de commissie

De commissie Kennemerland is een van de 12 commissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De commissie adviseert de gemeenten Heemskerk, Bergen, Castricum en Uitgeest.

De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad.

De commissie was in 2010 als volgt samengesteld:

- De heer R. Reijke, stedenbouwkundige, voorzitter
- De heer W. Quispel, architect en gemandateerde
- De heer E. Kuchlein, architect



De voltallige commissie aan het werk, met de commissiecoördinator

De commissie werd ondersteund door:

- Mevrouw E. Kanon, commissiecoördinator (WZNH)
- De heren G. Dubbeld, A. Hobby en P. Backer, plantoelichters (gemeente)

Werkwijze

De vergaderingen worden gehouden op de maandag in de oneven weken van het jaar. De gemandateerde vergaderingen zijn op locatie in het raadhuis van Heemskerk.

In totaal hebben er in 2010 voor de gemeente 220 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 142 en het aantal aanvragen die betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren was 14. Er zijn 8 negatieve adviezen geschreven. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 25 oktober 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. Op het WZNH kantoor 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 42 planbehandelingen de planindieners en/of de architect aan tafel mogen ontvangen.

Ervaringen gemandateerd werken

Januari 2010 is in Heemskerk het gemandateerd werken ingevoerd. Een architect-lid van de welstandscommissie is gemandateerd voor het behandelen van de kleinere plannen. De gemandateerde komt eens in de veertien dagen op locatie voor de planbehandeling. De gemandateerde zitting vindt plaats in het raadhuis van Heemskerk op de afdeling van Bouw en woningtoezicht. Aansluitend is er in de middag een regiovergadering met de volledige commissie op het WZNH-kantoor in Alkmaar. Eventueel kunnen plannen door de gemandateerde aangehouden worden en in de volledige commissie behandeld worden.

Het doel van het gemandateerd werken is de kwaliteit van de advisering te verhogen en vooral de welstandsbeoordeling laagdrempelig te maken. Met laagdrempelig wordt bedoeld dat aanvragers van kleinere plannen, vaak geen professionals, vooroverleg over hun bouwvoornemen kunnen voeren of een toelichting op hun bouwvraag kunnen geven. Van deze mogelijkheid wordt in Heemskerk eigenlijk geen gebruik gemaakt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de vergaderplek. Het gemandateerd werken geeft ook een intensiever contact met de plantoelichters en beleidsambtenaren van de gemeente. Bovendien is het eenvoudig om aansluitend of voorafgaand aan de behandeling locaties in Heemskerk te bezoeken, wat een locatiespecifieke afweging bevordert.



De plantoelichters Gijs Dubbeld, Peter Backer en Arno Hobby

5. Conclusies en aanbevelingen

Concluderend kunnen wij stellen dat 2010 een relatief rustig jaar was, waar het aantal plannen betrof, maar dat er over de hele linie weer een aantal interessante plannen de revue is gepasseerd. De commissie is er van overtuigd dat met haar advisering een goede bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het beleid van de gemeente Heemskerk 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. 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 nieuwe welstandsnota is in 2010 vastgesteld. De commissie is over het algemeen tevreden over de praktische toepasbaarheid ervan. Wel heeft ze een aantal aanbevelingen.

- De Wabo (Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) heeft de vrijheid van de burger om vergunningsvrij te bouwen aanzienlijk verruimd. Vooral op achter- en zijerven kan veel meer dan in het verleden zonder vergunning worden gebouwd. Dit is met name 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 bouw mogelijkheden. 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 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. We zijn ervan overtuigd dat de aanvrager dat ook positief 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 harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Heemskerk 156 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 14 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 220.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	120	151	26 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	34	47	24 %
<i>waarvan verbouwing</i>	86	104	15 %
Preadvies	9	26	100 %
Reclameaanvraag	20	32	60 %
Adviesaanvraag handhaving	4	5	0 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	3	5	0 %
Totaal	157	220	40 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	142	65 %	144	71 %	250	75 %
Aanvragen van voorgaande jaren	14	6 %	15	7 %	14	4 %
Herhalingen	64	29 %	44	22 %	69	21 %
Totaal	220	100 %	203	100 %	333	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	34	15 %	21	10 %	46	14 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	32	15 %	15	7 %	12	4 %
<i>waarvan handhaving</i>	5	2 %	9	4 %	17	5 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	1	0 %	6	3 %	3	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	84	38 %	76	37 %	195	59 %
Woningcomplexen	16	7 %	13	6 %	20	6 %
Bedrijfsgebouwen	26	12 %	27	13 %	39	12 %
Agrarische gebouwen	6	3 %	2	1 %	7	2 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	23	10 %	38	19 %	22	7 %
Kleine en overige bouwwerken	27	12 %	3	1 %	4	1 %
Overige plannen	38	17 %	44	22 %	46	14 %
Totaal	220	100 %	203	100 %	333	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	132	60 %	113	56 %	197	59 %
Akkoord op hoofdlijnen	9	4 %	11	5 %	19	6 %
Niet akkoord, tenzij	13	6 %	26	13 %	58	17 %
Niet akkoord, nader overleg	39	18 %	21	10 %	30	9 %
Niet akkoord, definitief	8	4 %	9	4 %	10	3 %
Aanhouden	13	6 %	13	6 %	13	4 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	6	3 %	10	5 %	6	2 %
Totaal	220	100 %	203	100 %	333	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 142 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 welstandscommissie)	82	59 %	89	62 %	157	63 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	9	7 %	12	8 %	37	15 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	17	12 %	22	15 %	32	13 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	10	7 %	1	1 %	5	2 %
Bij een vierde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	1	1 %	0	0 %	4	2 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	19	14 %	20	14 %	16	6 %
Totaal nieuwe aanvragen*	138	100 %	144	100 %	251	100 %

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

Het aantal keren dat een nieuwe aanvraag 'terug' komt bij de welstandscommissie geeft een indicatie van het effect van het gemeentelijke welstandsbeleid op de bouwproductie. Het is een indicatie; de preventieve werking (het anticiperen op het beleid vóór de aanvraag wordt ingediend) wordt hiermee bijvoorbeeld niet zichtbaar gemaakt.

Bezoek

Er zijn dit jaar 42 aanvragen behandeld in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners.

Gemandateerde planbehandeling

Van het totaal van 220 planbehandelingen in 2010 werden er 142 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is 65% 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 Heemskerk is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2010	
Gebiedsgerichte criteria	156	71 %
Gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria	19	9 %
Reclamecriteria	11	5 %
Objectgerichte criteria	10	5 %
Gebiedsgerichte criteria en reclamecriteria	9	4 %
Sneltoetscriteria of criteria voor kleine bouwwerk	7	3 %
Overige criteria	8	4 %
Totaal	220	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	178	81 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	33	15 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	2	1 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	5	2 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	2	1 %
Totaal	220	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de regionale welstandscommissie met de wethouder van de gemeente Heemskerk, gehouden op 25-10-2010 in het raadhuis van Heemskerk

Aanwezig:

- Namens de gemeente: mevrouw E. van Tongeren (wethouder RO), de heer G. Dubbeld (plantoelichter)
- Leden van de commissie: de heer R. Reijke (voorzitter)
- Namens de organisatie WZNH: de heer J. Mühren (directeur), mevrouw E. Kanon (beleidscoördinator)

Afwezig:

de heer W. Quispel (secretaris-architect)

1. Opening

De heer Reijke opent om 10.05 uur de vergadering. Hij heet iedereen welkom en deelt mee dat de heer Quispel verhinderd is. Aangezien mevrouw van Tongeren nieuw in functie is, volgt een kennismakingsronde.

Mevrouw van Tongeren merkt op dat ze het gesprek over het welstandsbeleid laat vindt plaatsvinden. Het overleg vindt namelijk plaats over het jaar 2009 terwijl het jaar 2010 al bijna voorbij is. Afgesproken wordt om voor het evaluatiegesprek 2010 een afspraak te maken in het voorjaar 2011.

Er zijn geen toegevoegde punten op de agenda.

2. Jaarverslag 2009

De commissie heeft voor dit jaar geen aanbevelingen gedaan. Het werken met de nieuwe welstandsnota is goed bevallen en heeft bijgedragen aan een adequate advisering. Het in een vroeg stadium betrokken worden bij de planvorming, oa in de vorm van de previsie door de voorzitter, wordt als prettig ervaren. Het gereed komen van het nieuwe reclamebeleid eind 2010 wordt tegemoet gezien. In antwoord hierop geeft de wethouder aan dat het nieuwe reclamebeleid niet in 2010 zal worden geïmplementeerd. Er ligt een concept, maar er zijn nog teveel vragen. Het eindresultaat moet een duidelijk, helder en geïntegreerd stuk worden met een breed draagvlak.

Mevrouw van Tongeren vindt het jaarverslag duidelijk leesbaar. Ze heeft naar aanleiding van de nieuwe koers van WZNH over efficiency en kwaliteit een aantal opmerkingen/vragen. Met de komst van de Wabo (oktober 2010) zijn de termijnen voor een omgevingsvergunning verkort. Hierdoor zullen meer aanvragen in een vooroverleg fase komen en zullen ook beeldkwaliteit plannen worden gemaakt om sturing te geven. De beeldkwaliteit plannen zullen, na vaststelling door de Raad, ook als kader gaan dienen voor de welstandsbeoordeling. Ze vraagt de commissie hoe om te gaan met wijzigingen op eerder goedgekeurde aanvragen. De heer Reijke geeft aan dat in geval een welstandsbeoordeling wordt gevraagd, in principe een nieuwe aanvraag dient te komen. De commissie beoordeelt deze nieuwe aanvraag op grond van de criteria uit de welstandsnota van de gemeente.

3. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

De commissie is verrast door het feit dat een nieuwe nota is vastgesteld. Ze heeft hem ook nog niet in bezit, terwijl de beoordeling al wel conform dient plaats te vinden. De heer Dubbeld zegt toe de commissie een exemplaar te doen toekomen. De verandering behelst voornamelijk zaken die te maken hebben met de Wabo. Voorts is de achterkant situatie welstandsvrij gemaakt.

De heer Mühren wijst wel op het gevaar om onderdelen welstandsvrij te maken. De Wabo geeft al veel ruimte voor vergunning vrij bouwen. Met het instellen van welstandsvrije gebieden verdwijnt de mogelijkheid van een

excessen regeling. Hij schetst een aantal gevaren. Zeker bij buitengebieden is het goed om ook de bestemmingsplannen in orde te hebben. Mevrouw van Tongeren beaamt dat voor sommige gebieden ingezet moet worden op kwaliteit. In deze gebieden dient dan ook een actief handhavingbeleid te zijn.

De gemeente Heemskerk heeft een monumentencommissie. De lijst van gemeentelijke monumenten is uitgebreid. Zeker nu de Wabo is ingevoerd, wordt gedacht aan een geïntegreerde commissie. De heer Mühren geeft aan dat verschillende modellen mogelijk zijn. Afgesproken wordt dat de heer Dubbeld een afspraak laat maken met de heer Mühren om dit te bespreken.

4. Wat verder ter tafel komt

- Namens de heer Quispel vertelt de heer Reijke dat er zorgen zijn om de openbaarheid tijdens de gemandateerde commissie. Er wordt vergaderd op de afdeling, achter gesloten deuren. Mevrouw van Tongeren geeft aan dat dit in het oude raadhuis, gezien de bezetting van de vergaderruimtes, voorlopig een probleem zal blijven. De heer Dubbeld voegt toe dat het bezoek meestal op afspraak komt. Plannen kunnen ook nog altijd in de grote commissie in Alkmaar terugkomen.
- De heer Mühren vertelt dat de heer Quispel aan het einde van zijn termijn is gekomen als architect lid voor de commissie Heemskerk. Als beoogd opvolger is intussen Maarten Overtoom voorgedragen.
- De heer Mühren vertelt over de mogelijkheid om een presentatie over de ruimtelijke kwaliteit te houden voor de Raad. Een dergelijke presentatie is vaker gehouden bij gemeenten en werd zeer gewaardeerd. Ook de ontwikkelingen ten aanzien van de Wabo en monumentenzorg kunnen hierin aan bod komen. De wethouder wil daar graag gebruik van maken. Ze zal laten weten wanneer de agenda van de Raad ruimte hiervoor heeft.

5. Afspraken

- Mevrouw Kanon zal in het voorjaar van 2011 contact opnemen voor een evaluatiegesprek met de wethouder
- De heer Dubbeld zorgt voor een exemplaar van de nieuwe nota (2010).
- De heer Dubbeld laat een afspraak maken met de heer Mühren om de mogelijkheden voor een geïntegreerde monumenten/welstandscommissie te bespreken.
- Mevrouw van Tongeren laat weten wanneer WZNH een presentatie voor de Raad kan houden.

6. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen vragen/opmerkingen meer. De voorzitter sluit om 11.05 uur de vergadering met dank voor het prettige overleg.

Remco Reijke, stedenbouwkundige BNSP

Opleiding: 1983-1990, Technische Universiteit Delft, afdeling bouwkunde, specialisatie Urban Design.

Werkzaamheden: Sinds 1990 zowel werkzaam geweest bij gemeenten (Den Haag, Zaanstad) als bij een particulier bureau (Kuiper Compagnons). Als zelfstandig stedenbouwkundige werkzaam voor diverse publieke en private opdrachtgevers, aan plannen variërend van verkaveling studies tot strategische visies op stadsniveau. Heeft in 2007 Islant, atelier voor stedenbouw, opgericht. Naast deze beroepspraktijk is hij onder andere betrokken bij het Zuid-Afrikaanse SHiFT, een organisatie van architecten, stedenbouwkundigen en managers van woningcorporaties, die zich ten doel stelt de kwaliteit van de sociale woningbouw in Zuid-Afrika op een hoger peil te brengen. Is tevens docent Stedenbouw aan de Hogeschool van Utrecht. Remco Reijke is sinds juli 2006 voorzitter van de welstandscommissie Kennemerland.

Willem Quispel, architect BNA

Opleiding: 1968-1976 Technische Universiteit Delft, afdeling bouwkunde, vakgroep Architectuur.

Werkzaamheden: Na een diensttijd bij het Bouwbureau van de Koninklijke Luchtmacht vanaf 1978 werkzaam geweest als architect medewerker bij enkele architectenbureaus. In 1991 medeoprichter van Plan Architecten te Haarlem. Sinds juli 2004 werkzaam als zelfstandig architect te Aerdenhout. Heeft veel ervaring opgedaan met het vormgeven van complexen met ingewikkelde (vaak industriële) processen o.a. voor het PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland en bij Dierenpark Emmen. Architect van o.a. het golfclubhuis te Almeerderhout, van het waterproductiebedrijf PWN te Heemskerk en van het kantoorgebouw annex garagebedrijf "de Binnenbocht" te Haarlem. Ex voorzitter van de sectie Beeldende Kunst van de toenmalige Culturele Raad Noord-Holland en ex lid/voorzitter van de welstandscommissie Katwijk (Z-H). Willem Quispel is op het ogenblik lid van de welstandcommissie Kennemerland en van de welstandscommissie Heemstede.

Egon Kuchlein, architect

Opleiding: Academie voor Beeldende Kunsten Arnhem afd. architectonisch/omgevingsontwerp, gevolgd door de Academie voor Bouwkunst Amsterdam, architectuur.

Is sinds 2000 werkzaam als zelfstandig architect te Amsterdam en heeft inmiddels een groot aantal woningontwerpen door heel Nederland op zijn naam staan. Onlangs bouwde hij o.a. eigenhandig zijn eigen huis op IJburg. Heeft ook regelmatig opdrachten voor het maken van omgevingsontwerpen, zoals het ontwerp van een recreatieve vaarroute 'de blauwe looper' door Heerhugowaard, Langedijk en Alkmaar n.a.v. structuurplan B+B, in opdracht van projectgroep HAL.