

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Willy Meekes

Met bijdragen van: Dick Appelman en Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Landsmeer 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 Landsmeer 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 Landsmeer
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 Landsmeer 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 Landsmeer. 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 vergunningvrij mogelijk gaan worden. Een gebiedsgericht erfgoedbeleid zoals met MoMo wordt beoogd is voor veel gemeenten nog toekomstmuziek.

Ontwikkelingen in de gemeente

De gemeente Landsmeer kent geen structuurvisie en heeft die ook nog niet op de rol staan. Wel zijn bestemmingsplanherzieningen voor belangrijke delen van Landsmeer, zoals het Dorp en het Lint in het vooruitzicht. De welstandsnota is herzien in 2010 en is inhoudelijk niet veranderd, maar wel Wabo-proof.

Aanzienlijke nieuwbouwplannen zijn Luyendijk, Kistenmakersterrein en Breekoever. De bouwplannen worden per onderdeel ter beoordeling aan de commissie voorgelegd en worden beoordeeld op basis van eerder goedgekeurde beeldkwaliteitplannen.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

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

Het effect van welstand

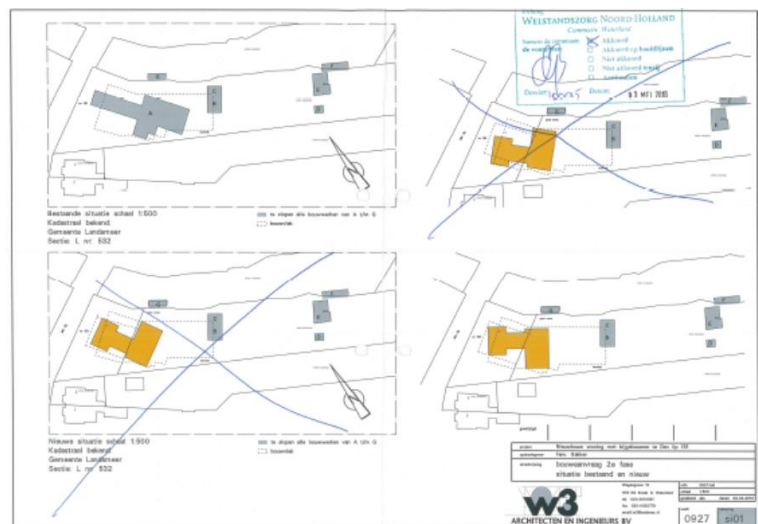
De commissie heeft in 2010 weer een aantal interessante bouwplannen mogen beoordelen. Voor dit jaarverslag is een selectie gemaakt om het effect van welstand inzichtelijk te maken. De gekozen bouwplannen worden kort toegelicht.

Den Ijp 151, Den Ijp

Situering van een nieuwe woning

Dit voorbeeld laat de ontwikkeling zien als gevolg van sloop en nieuwbouw van een woning in het lint, een gebied waarbij de criteria van het reguliere welstandsniveau van toepassing zijn. De bestaande, smalle woning met aangebouwde schuren zal worden gesloopt en er wordt een bouwaanvraag ingediend voor een nieuw te bouwen woning. De nieuwe woning bestaat uit een voorhuis, een tussenelement en een asymmetrische kapberg.

Het ontwerp van de woning zelf voldoet aan redelijke eisen van welstand, echter de ligging op de kavel wordt door de commissie niet passend in het lint gevonden.



Bestaande en nieuwe positie

Conform het welstandsbeleid dient nieuwe bebouwing in het lint ingepast te worden in de lineaire hoofdstructuur die kenmerkend is voor Waterland en de Zaanstreek. Voor het karakter van het lint is de ritmiek en de solitaire plaatsing van bebouwing op de kavel belangrijk. Bij welstandstoetsing dient aandacht te worden besteed aan de hoofdrichting van de bebouwing, die moet evenwijdig lopen aan de zijdelingse perceelgrenzen en de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen.

Het plan is een aantal keren in de commissievergadering behandeld en door de architect en de opdrachtgever toegelicht. Er werden verschillende oplossingen voorgelegd.

In eerste instantie kan de commissie de ligging van de nieuwe woning niet correct beoordelen omdat een goede situatietekening waarbij de context ook in beeld is gebracht ontbreekt. Bij een volgende behandeling constateert de commissie dat de hoofdgevel weliswaar evenwijdig loopt aan de weg, maar dat de situering niet is afgestemd op de perceelgrenzen noch op het slotenpatroon. Aangezien het een langgerekte kavel langs het water betreft en de woning prominent in het straatbeeld aanwezig is maakt de commissie bezwaar tegen de inpassing van de woning op de kavel.

Het plan wordt aangepast, de woning komt evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen te liggen en daarbij gespiegeld gesitueerd ten opzichte van het eerder ingediende plan. Hiermee wordt voldaan aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en adviseert de commissie positief over het plan, de totaalsfeer van het lint blijft zijn karakteristiek behouden.

Herontwikkeling en het effect van welstand na realisatie

In het jaarverslag van 2007 is het pilotproject voor 'Waterlands bouwen' op de voormalige locatie van een kistenfabriek aan de Van Beekstraat besproken. Het project bestaat uit de bouw van tien vrijstaande woningen en een appartementengebouw in historiserende stijl, oftewel replica's van helaas verdwenen gebouwen in Landsmeer.

Voor het gebied is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Voor bijgebouwen (schuren) geldt dat deze zo veel mogelijk aan de achterkant van het erf geplaatst dienen te worden, in ieder geval achter de voorgevelrooilijn, de gevels zijn bij voorkeur van hout met inbegrip van de deuren, de eventuele plint is gemetseld en het kleurgebruik van een bijgebouw is traditioneel Zaans/Waterlands.



Woonhuis De Goede

In 2007 sprak de welstandscommissie haar waardering uit voor de opzet en detaillering van het plan.

Om 'verrommeling' tegen te gaan en om het behoud van de groene zichtlijnen naar het open veenweidegebied te behouden raadde de commissie de gemeente aan opties voor bergingen en erfafscheidingen zoveel mogelijk mee te ontwerpen.

De bouwwerkzaamheden op het Kistenmakerseiland zijn in 2008 van start gegaan en nu (begin 2011) is het resultaat zichtbaar. Woonhuis De Goede, met een fraaie klokgevel heeft aan de achterkant een volledig vrij uitzicht op het open landschap van het Landsmeerderveld. Naast de woning is een klein kapschuurtje geplaatst in onbehandeld hout, waardoor het doorzicht vanaf de openbare weg naar het achtergelegen Landsmeerderveld aan deze kant van de kavel wordt beperkt.

De foto's tonen het belang aan van het advies van de commissie om opties voor bergingen en erfafscheidingen mee te ontwerpen. Het historiserende beeld van de wijk is kwetsbaar voor nog vergunningvrij te realiseren kleine bouwwerken die worden gebouwd in een afwijkende stijl. Een effect dat in verband met de verruiming van het vergunningvrije bouwen door de Wabo in de toekomst mogelijk nog versterkt zal worden. Omdat de Wabo een centrale rol aan het bestemmingsplan toekent en het welstandsbeleid steeds meer volgend wordt verdient het aanbeveling om het bestemmingsplan en het welstandsbeleid op elkaar af te stemmen.

De welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente is in 2008 vastgesteld, waarbij de nota is aangevuld met welstandsbeleid voor een aantal belangrijke ontwikkelingslocaties in Landsmeer, zoals het gebied van de voormalige Kistenfabriek, Breekoever en Luyendijk-Zuid. De Wabo is op 1 oktober 2010 van kracht geworden. Dit heeft gevolgen voor het welstandsbeleid en de welstandsnota. Zo is de terminologie veranderd en bestaat de ambtelijke toetsing niet meer. In de loop van 2010 heeft WZNH een aanbieding gedaan aan alle gemeenten om de welstandsnota 'Wabo-proof' te maken. De gemeente Landsmeer heeft van dit aanbod gebruik gemaakt en inmiddels is de nota op de gevolgen aangepast. De welstandsnota is daarmee actueel. Alle welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota en nagenoeg alle plannen zijn beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte en/of objectgerichte welstandscriteria (waaronder de sneltoetscriteria). Als de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria niet adequaat zijn om een bouwplan te beoordelen, kan de commissie gemotiveerd gebruik maken van de algemene criteria. Dankzij de geactualiseerde beleidsnota heeft de commissie ook in 2010 nauwelijks gebruik hoeven maken van de algemene criteria.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

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

De commissie was in 2010 als volgt samengesteld:

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

De commissie werd ondersteund door:

- Mevrouw I. Langenhoff, mevrouw M. Bruin en mevrouw W. Meekes, commissiecoördinatoren (WZNH)
- De heer S. Melk, plantoelichter (gemeente)

Werkwijze

De vergaderingen van de commissie vonden plaats in het gemeentehuis van Purmerend, op de maandag in de oneven weken van het jaar. In totaal hebben er in 2010 voor de gemeente Landsmeer 80 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 64, en het aantal aanvragen die betrekking hadden op voorgaande jaren was 3. Er zijn 45 plannen die bij de eerste behandeling akkoord werden bevonden. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 15 november 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. In 2010 heeft de commissie bij 13 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 hoopt dat met haar advisering een goede bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het beleid van de gemeente Landsmeer 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 (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is op 1 oktober 2010 van kracht geworden. Dit heeft gevolgen voor het welstandsbeleid. De welstandsnota is hierop al aangepast en Landsmeer beschikt daarmee over een zo actueel mogelijk beleid. Daarnaast heeft de Wabo de vrijheid van de burger om vergunningvrij 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, welstandadvies 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 toetsers 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 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.

- De commissie blijft zich zorgen maken omtrent het ontbreken van een adequaat kader voor beoordeling van inpassing van agrarische uitbreidingen in het open landschap. Bij een regulier regime voor het buitengebied is behoud van de landschappelijke kwaliteit niet altijd en overal te garanderen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Landsmeer 67 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 3 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 80.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	62	73	18 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	20	26	30 %
<i>waarvan verbouwing</i>	42	47	12 %
Preadvies	1	2	100 %
Reclameaanvraag	2	2	0 %
Adviesaanvraag handhaving	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	1	2	0 %
Totaal	67	80	19 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	64	80 %	76	80 %	81	82 %
Aanvragen van voorgaande jaren	3	4 %	5	5 %	5	5 %
Herhalingen	13	16 %	14	15 %	13	13 %
Totaal	80	100 %	95	100 %	99	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	2	3 %	0	0 %	2	2 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	2	3 %	5	5 %	1	1 %
<i>waarvan handhaving</i>	1	1 %	0	0 %	1	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	48	60 %	61	64 %	67	68 %
Woningcomplexen	4	5 %	3	3 %	4	4 %
Bedrijfsgebouwen	8	10 %	10	11 %	9	9 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	12	15 %	10	11 %	3	3 %
Kleine en overige bouwwerken	2	3 %	5	5 %	3	3 %
Overige plannen	6	8 %	6	6 %	10	10 %
Totaal	80	100 %	95	100 %	99	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	56	70 %	58	61 %	62	63 %
Niet akkoord, tenzij	11	14 %	22	23 %	19	19 %
Niet akkoord, nader overleg	6	8 %	5	5 %	13	13 %
Aanhouden	4	5 %	7	7 %	4	4 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	3	4 %	1	1 %	0	0 %
Totaal	80	100 %	95	100 %	99	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 64 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)	45	71 %	44	58 %	52	64 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	9	14 %	18	24 %	12	15 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	4	6 %	11	14 %	6	7 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	4	6 %	0	0 %	3	4 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	1	2 %	3	4 %	8	10 %
Totaal nieuwe aanvragen*	63	100 %	76	100 %	81	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.

Gemandateerde planbehandeling

Van het totaal van 80 planbehandelingen in 2010 werden er 58 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is 73% 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 13 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 Landsmeer is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria		2010
Gebiedsgerichte criteria	76	95 %
Gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria	4	5 %
Totaal	80	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	41	51 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	20	25 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	1	1 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	18	23 %
Totaal	80	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie Laag Holland met de wethouder van de gemeente Landsmeer, gehouden op 15-11-2010 in het gemeentehuis van Purmerend.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer F.R.A. Monteban (wethouder R.O.) en de heer S. Melk (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) en mevrouw W. Meekes (commissiecoördinator)

1. Opening

De heer Appelman heet de aanwezigen en in het bijzonder de heer Monteban van harte welkom. De heer Monteban is uitgenodigd voor het jaarlijkse evaluatiegesprek, om aan de hand van het jaarverslag 2009 het functioneren van de welstandscommissie voor de gemeente Landsmeer te bespreken. De volgende gespreksonderwerpen komen aan de orde.

2. Reactie jaarverslag 2009 en aanbevelingen

De heer Monteban kent het jaarverslag maar het is nog niet geagendeerd voor de Raad. De aanbeveling die gedaan is over de zorg van landschappelijke kwaliteit in het landelijk gebied is niet overgenomen. De commissie heeft aanbevolen te bevorderen dat inrichtingstekeningen, gebaseerd op karakteristieke slootpatronen en erfbeplanting, onderdeel zouden gaan uitmaken bij bouwplannen in het landelijke gebied, met name bij schaalvergroting. In de praktijk blijkt dit toch een lastige opgave. Er blijft een spanningsveld tussen behoud van de landschappelijke kwaliteit en het economische belang.

3. Welstandsbeleid Wabo-proof?

De heer Mühren geeft een toelichting over de Wabo. Door de verruiming van het vergunningvrije bouwen is het behoud van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied nog moeilijker. Afstemming tussen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de wens tot het sturen van ontwikkelingen blijkt nodig. De veranderende wetgeving geeft voor de gemeente aanleiding om de welstandsnota Wabo-proof te maken en na te denken hoe bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, de welstandsnota en het cultuurhistorisch beleid op elkaar afgestemd kunnen worden. De heer Monteban weet dat goed gedetailleerde bestemmingsplannen noodzakelijk zijn. In december 2010 zal de Welstandsnota Landsmeer 2010 worden vastgesteld.

4. Bijzondere plannen en bijzondere adviezen uit het jaarverslag 2009

De heer Monteban vraagt zich af of het effect van welstand zichtbaar is als de plannen uitgevoerd zijn. De heer Melk zegt dat de commissie in een vrij vroeg stadium bij de planvorming betrokken wordt en de mogelijkheid krijgt om te sturen. Terwijl de bemoeienis van de welstandscommissie in eerste instantie soms als hinderlijk wordt ervaren wordt een positief effect van welstand door de aanvragers wel ervaren. Dit komt mede door de transparante manier van adviseren aan de hand van de door gemeente vastgestelde welstandsnota.

5. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

Luijendijk en Breekoever. Deze twee ontwikkelingsgebieden zijn gedacht als buurtschappen waar veel aandacht wordt besteed aan het landschap en aan het bouwen in een streekeigen architectuur. Met de tweede ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Luijendijk-Zuid (deel 1a) wordt eind 2010

begonnen. Met de verkoop van de appartementen in de twee appartementen gebouwen gaat het goed, er moet zelfs geloot worden. De heer Monteban weet nog niet wanneer de drie kavels in dit middengebied in de verkoop komen. Er dient eerst meer zekerheid te komen over de aan te leggen infrastructuur. Met de bouw van de duurdere woningen in het project Lujendijk wordt waarschijnlijk begin 2011 gestart. Een andere project dat wellicht tot ontwikkeling kan komen betreft de voormalige machinefabriek aan de Dorpsstraat, een industriële herontwikkeling zou hier op zijn plaats zijn.

De heer Monteban geeft met deze toekomstplannen aan dat de gemeente Landsmeer niet stil blijft staan maar erg veel uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet. Hij hoopt wel in 2012 een substantieel aantal woningen te hebben toegevoegd aan het bestand anno 2006, en dat met name het plan Lujendijk zal zorgen voor enige doorstroming.

5. Werkwijze

De heer Melk geeft aan dat hij weinig 'grote' plannen heeft maar daarentegen veel plannen die door de gemandateerd architect kunnen worden afgehandeld. Soms is het moeilijk in te schatten of een aanvraag naar de 'grote' commissie moet, het is lastig hiervoor richtlijnen op te stellen. Verder worden alle bouwaanvragen voorlopig nog analoog behandeld, de gemeente wil wel graag op de hoogte gehouden worden over de ontwikkeling en mogelijkheid van digitale planbehandeling binnen WZNH.

Omdat de commissieleden niet altijd in staat zijn het effect van welstand daadwerkelijk waar te nemen wordt afgesproken dat in het jaarverslag 2010 foto's zullen komen van gerealiseerde bouwwerken. Niets meer aan de orde zijnde dankt de heer Appelman iedereen voor het prettige gesprek. De commissie zal enthousiast en betrokken het werk in Landsmeer in opdracht van het gemeentebestuur voortzetten.

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.