

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Wil Smulders en Mariëtte Bruin

Met bijdragen van: Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Ouder-Amstel 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 Ouder-Amstel gewerkt. Wij doen dit voor Noord-Hollandse gemeenten al bijna 100 jaar vanuit de statutaire doelstelling van WZNH: het beoordelen en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland.

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

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

Ir. Dorine van Hoogstraten, commissievoorzitter welstandscommissie gemeente Ouder-Amstel
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 Ouder-Amstel 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 Ouder-Amstel. Ook in tijden van beperkte nieuwbouwontwikkeling en de noodzaak tot bezuinigen is er op lokale schaal aandacht voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht. Het accent verschuift naar beheer, functieverandering, hergebruik, herbestemming en duurzaamheid. Ook is er meer aandacht voor cultuurhistorie en de inrichting van het landschap en de openbare ruimte. Op al deze terreinen staat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de gemeente en het gemeentebestuur graag terzijde.

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

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

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

Invoering van de Wabo

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

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

Modernisering monumentenzorg

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

In dit hoofdstuk gaan wij in op

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

Het effect van welstand

In het werk van de welstandscommissie van de gemeente Ouder-Amstel is in 2010 een landelijke trend in de soort van voorgelegde bouwplannen duidelijk te herkennen. Het overgrote deel van de te behandelen plannen betreft verbouwingen van bestaande bouwwerken, veelal particuliere woningen. In combinatie met de invoering van de Wabo in oktober 2010 en de daarmee vervallen sneltoets door de plantoelichter en diens ambtelijke ondersteuning komt de aandacht van de commissie vaak te liggen bij de invloed van kleinere plannen op hun omgeving. De commissie stelt zich daarbij uitdrukkelijk tot doel zich bij de beoordeling van plannen vooral te laten leiden door de invloed van aanpassingen op de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied. De vraag of een bouwplan zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is daarbij van primair belang. De interne samenhang van een plan of de verhouding van een toevoeging tot het bestaande gebouw zelf is de daarop volgende toets.

De behandeling van grotere nieuwbouwplannen bleef in 2010 beperkt. Hieronder een aantal aan de commissie voorgelegde grotere plannen waaruit de veelzijdige ruimtelijke karakteristiek van de gemeente Ouder-Amstel naar voren komt.

Blaashal op het terrein De Toekomst in Duivendrecht

Ten behoeve van wetenschappelijk sportonderzoek is vergunning gevraagd voor het oprichten van een blaashal voor AFC AJAX. Op het terrein van De Toekomst in Duivendrecht. Het betreft een hal ter grootte van een voetbalveld met een plaatselijke hoogte van 18 meter. In verband met sponsoring komen grootschalige reclameuitingen diagonaal over de hal. De aandacht van de commissie richtte zich speciaal op de impact van de grote afmetingen van deze reclames in de omgeving. In de Welstandnota zijn criteria voor reclame-uitingen opgenomen die hier niet relevant zijn. Gezien de grootschaligheid van de omgeving en de nabijheid van soortgelijke grootschalige sportvoorzieningen is de commissie van mening dat een dergelijke voorziening passend is in deze omgeving.



Voorbeeld blaashal Diemen

Hoofdkantoor G-star aan de A10 / Joan Muyskenweg

Op een belangrijke zichtlocatie is een groot Atelierkantoor ontworpen dat zich vooral richt op de A10, hier onderdeel van de ringweg rond Amsterdam. Vanuit het ontwerp en de locatie gezien is het een logische keuze om het plan nadrukkelijk op de A10 te oriënteren. De commissie is van mening dat de grote schaal van het gevelvlak aan de Joan Muyskensweg goed aansluit bij de naastgelegen bebouwing, het gebouw van de Perscombinatie en de overige grootschalige industriebebouwing langs de Joan Muyskensweg, maar heeft aangegeven in de nadere uitwerking van het plan speciale aandacht te geven aan de materialisering hiervan.



Ontwerp G-Star Joan Muyskenweg



Locatie G-Star Joan Muyskenweg

Ruimtelijke Visie Schoolweg Noord

Om ontwikkelende partijen van een ruimtelijk kader te voorzien is gevraagd een ruimtelijke visie te ontwikkelen voor het zuidoostelijk deel van het als beschermd stadsgezicht aangeduide centrum en de zuidoostelijke strook van het in de welstandsnota van uw gemeente aangeduide gebied 2 Wilhelminastraat eo. Deze Ruimtelijke Visie is ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie.

De ruimtelijke visie gaat uit van een ruimtelijke opdeling in 3 plandelen, Oost, Midden en West met drie duidelijk verschillende ruimtelijke karakteristieken. De helderheid van dit concept wordt positief gewaardeerd door de commissie, temeer daar zij aanhaakt bij de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied, vanuit het in de Ruimtelijke Visie genoemde "slagenlandschap", waarvan plaatselijke doorzichten in noord- zuid richting de nog resterende getuigen zijn. De commissie pleit voor een uitwerking van de verkaveling op basis van model A1 dat hierbij het beste aansluit. Om het groene en open karakter van de middenstrook te versterken wordt aanbevolen de positie van de éénlaagse paviljoens te wijzigen en niet naast elkaar in oost- west richting te plaatsen maar in noord – zuid richting.



Ruimtelijke Kwaliteit

Karakteristiek voor de gemeente Ouder-Amstel is de combinatie van grootschalige, moderne grootstedelijke plannen gelegen tegen de stadsrand van Amsterdam en de dorpse invullingen in de kleine kernen. Dit vraagt van bestuurders en adviseurs zoals de leden van de welstandscommissie een flexibele instelling die sterk wordt bepaald door het besef van de karakteristieken van een locatie.

In 2010 is aangevangen met de plannen voor het dorpshart Duivendrecht op basis van de in 2008 vastgestelde structuurvisie en het aangepaste bestemmingsplan. De commissie vraagt speciaal aandacht voor overleg in een zo vroeg mogelijk stadium van de daar te ontwikkelen plannen. De praktijk leert dat advisering in een zo vroeg mogelijk stadium een positieve bijdrage levert aan de uiteindelijke kwaliteit.

De welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Ouder-Amstel is in 2003 opgesteld en sindsdien niet herzien. De commissie kan hiermee goed overweg maar constateert wel een zekere veroudering. Gezien de dynamische ontwikkeling die is te verwachten is de nota toch wel aan herziening toe. Speciale aandacht wordt gevraagd voor een gebiedsgerichte bijstelling van de reclame-criteria. Alle welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota van de gemeente. Het merendeel van de plannen wordt beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria (waaronder de sneltoetscriteria). In 2009 is dat niet gebeurd. Alle door de commissie gegeven welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota en daaraan gekoppelde (door de raad vastgestelde) Beeldkwaliteitplannen. Het merendeel van de plannen wordt beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De sneltoetscriteria worden daarbij door de commissie als eerste toets gehanteerd. Als de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria niet adequaat zijn om een bouwplan te beoordelen, maakt de commissie gemotiveerd gebruik van de algemene criteria. De invloed van een bouwwerk op zijn omgeving heeft de bijzondere aandacht van de commissie.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

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

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

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

De commissie werd ondersteund door:

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

Werkwijze

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

In totaal hebben in 2010 voor de gemeente 114 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 78 en het aantal aanvragen die betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren was 36. Er zijn drie negatieve adviezen geschreven. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 30 augustus 2010 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van het gesprek is opgenomen als bijlage 2.

Openbaarheid

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

5. 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 Ouder-Amstel 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 onderstreept, zeker waar het de publieke ruimte betreft. Dat rechtvaardigt ook om hierop beleid te voeren. Wij zijn er ons als commissie steeds van bewust dat dit beleid evenwichtig en proportioneel moet worden uitgevoerd. De wijze waarop hieraan uitvoering kan en mag worden gegeven is aan veranderingen onderhevig. Dat brengt ons op de volgende conclusies en aanbevelingen.

- De Wabo heeft de vrijheid van de burger om 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, welstandadviesing 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 welstandnota gelanceerd. Hiermee is geprobeerd het welstandsbeleid voor de burger inzichtelijk te maken. Alle spelregels uit de welstandsnota worden zo via de gemeentelijke website, op basis van de invoer van postcode en huisnummer, voor elke willekeurige locatie raadpleegbaar. Een aantal gemeenten experimenteert hierbij ook met de directe koppeling aan bestemmingsplangegevens en gegevens over cultuurhistorie en monumenten. WZNH raadt gemeenten aan de vertaling van het welstandsbeleid voor gebruik op internet te koppelen aan het landelijk model Welstand Transparant. WZNH ondersteunt de raadpleegbaarheid via internet harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Ouder-Amstel 87 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 9 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 114.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	56	80	43 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	14	25	71 %
<i>waarvan verbouwing</i>	42	55	29 %
Preadvies	20	22	9 %
Reclameaanvraag	5	6	20 %
Adviesaanvraag handhaving	4	4	0 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	1	1	0 %
Totaal	87	114	31 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	78	68 %	60	65 %	75	66 %
Aanvragen van voorgaande jaren	9	8 %	10	11 %	13	11 %
Herhalingen	27	24 %	22	24 %	26	23 %
Totaal	114	100 %	92	100 %	114	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	24	21 %	16	17 %	19	17 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	6	5 %	11	12 %	18	16 %
<i>waarvan handhaving</i>	4	4 %	5	5 %	3	3 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	1	1 %	0	0 %	1	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	62	54 %	50	54 %	57	50 %
Woningcomplexen	7	6 %	4	4 %	6	5 %
Bedrijfsgebouwen	23	20 %	12	13 %	17	15 %
Agrarische gebouwen	5	4 %	5	5 %	5	4 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	8	7 %	6	7 %	7	6 %
Kleine en overige bouwwerken	2	2 %	3	3 %	5	4 %
Overige plannen	7	6 %	12	13 %	17	15 %
Totaal	114	100 %	92	100 %	114	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	60	53 %	39	42 %	69	61 %
Akkoord op hoofdlijnen	13	11 %	7	8 %	9	8 %
Niet akkoord, tenzij	8	7 %	9	10 %	8	7 %
Niet akkoord, nader overleg	9	8 %	13	14 %	19	17 %
Niet akkoord, definitief	12	11 %	6	7 %	1	1 %
Aanhouden	9	8 %	16	17 %	7	6 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	3	3 %	2	2 %	1	1 %
Totaal	114	100 %	92	100 %	114	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 78 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)	42	58 %	31	52 %	49	65 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	3	4 %	6	10 %	6	8 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	10	14 %	5	8 %	6	8 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	2	3 %	3	5 %	4	5 %
Bij een vierde of verdere behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	3	4 %	0	0 %	0	0 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	13	18 %	15	25 %	10	13 %
Totaal nieuwe aanvragen*	73	100 %	60	100 %	75	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.

Bezoek

Er zijn dit jaar 23 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 Ouder-Amstel is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2010	
Gebiedsgerichte criteria	95	83 %
Algemene welstandscriteria	9	8 %
Beeldkwaliteitplannen of aanvullende bouwregels	5	4 %
Reclamecriteria	2	2 %
Criteria bij (her)ontwikkelingsgebieden	1	1 %
Gebiedsgerichte criteria beschermd stadsgezicht	1	1 %
Overige criteria	1	1 %
Totaal	114	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	104	91 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	6	5 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	1	1 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	3	3 %
Totaal	114	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de regionale welstandscommissie Noord-Holland Zuid met de wethouder van de gemeente Ouder-Amstel, gehouden op 30-8-2010 in het gemeentehuis van Ouder-Amstel.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: Dhr. K. den Blanken, wethouder RO, dhr. H.v.Putten, plantoelichter
- Leden van de commissie: Dhr. A.v. Beelen, voorzitter, dhr. W. Smulders, architect secretaris, mevr. C. Niestijl, architect
- Namens de organisatie WZNH: Dhr. J. Muhren, directeur

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en stelt de aanwezigen voor. Voor de wethouder is dit zijn eerste termijn als wethouder welstandszaken, hiervoor was hij wethouder financiën.

2. Jaarverslag 2009

Vanuit de gemeente wordt gesproken over een “keurig” jaarverslag, waaruit een goed oog voor de bijzonderheden van de gemeente naar voren komt. Hierbij wordt speciaal gewezen op de voor Ouder-Amstel specifieke combinaties van grootschalig – kleinschalig en oude en nieuwe bebouwing.

3. Bijzondere plannen en adviezen

Gesproken is over de recente adviesvraag het Ambitiedocument Verbreding A10 van Rijkswaterstaat en het bijzondere bouwplan voor G-star aan de Joan Muyskenweg. Beide zijn specifiek plannen waarbij de combinatie van zeer verschillende schaalnivo's aan de orde is.

4. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

Gesproken is over de specifieke welstandsproblematiek in de gemeente waarbij vooral grote verschillen in schaal een grote rol spelen. Een voorbeeld hiervan is de in ontwikkeling zijnde plannen voor de geluidsschermen langs de A10. Daarnaast wordt gemeld dat binnenkort een plan voor een tijdelijke vergunning voor een opblaashal van Ajax, gezien de invloed hiervan op zijn omgeving en eventuele sponsorreclame, in de commissie wordt gebracht.

5. Ervaringen met de welstandsnota

Gesproken is specifiek over het hierin vastgelegde reclamebeleid. De diversiteit in schaal van voorkomende aanvragen vraagt om heldere spelregels die gebiedsspecifiek zullen moeten zijn. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de nota in de toekomst hierop aangepast zal moeten worden.

6. Welstandsbeleid Wabo-proof?

De invoering van de Wabo per 1 oktober is besproken. De verwachting is dat hierdoor minder adviesaanvragen zullen komen. In de Wabo is het ambtelijk mandaat voor licht vergunning plichtige plannen geschrapt. Vanuit WZNH leeft de verwachting dat hierop in de toekomst in een of andere vorm op wordt teruggekomen. Bestemmingsplannen gaan bepalen wat vergunningsvrij wordt. WZNH onderneemt reeds actie om dit met de grotere opstellers van bestemmingsplannen af te stemmen op gemeentelijke welstandsnota's. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat reeds begonnen is met projectmatige invoering van de gevolgen van de Wabo, maar dat nog niet alle gevolgen even helder zijn. Vanuit WZNH is reeds een aanbod gestuurd om de Welstandsnota op de invoering van de Wabo aan te passen. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat hiervoor zeker interesse bestaat.

7. Wat verder ter tafel komt

Vanuit de gemeente wordt gevraagd speciale aandacht te houden voor verbouwingsplannen aan bestaande woningen. De wethouder is opgevallen dat uitbreidingen vaak zo fors ogen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Aangegeven wordt dat dit probleem vooral in het bestemmingsplan geregeld moet zijn. De wethouder verzoekt om bijvoorbeeld bij de aanpassing van de welstandsnota op de Wabo ook te bezien of aan dit probleem aandacht kan worden besteed.

De samenstelling van de commissie Noord-Holland Zuid is dit jaar gewijzigd. De functie van coördinator is samengevoegd met die van een van de architecten van de commissie, in de vorm van een architect secretaris. In de toekomst zal de voorzittersrol overgenomen worden door een cultuurhistoricus, waarmee de mogelijkheid ontstaat om ook plannen die monumenten betreffen in de commissie te behandelen.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat het aantal plannen op dit gebied zo gering is dat daar waarschijnlijk weinig gebruik van zal worden gemaakt.

8. Rondvraag en sluiting

Namens de gemeente wordt WZNH gevraagd te de aanpassing van de welstandsnota in relatie tot de Wabo voor te bereiden en hierbij tevens te bezien of verbeteringen kunnen worden doorgevoerd op het gebied van reclamebeleid en relatief grote uitbreidingen aan bestaande woningen.

Dorine van Hoogstraten

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

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

Wil Smulders

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

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

Caro Niestijl

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

Nico Zimmermann

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

Jan Frederik Groos

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

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

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