

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Willy Meekes en Ingrid Langenhoff

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 Zeevang 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 Zeevang 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 Zeevang
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 Zeevang 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 Zeevang. 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

Specifiek zijn er voor de gemeente Zeevang in 2010 geen bijzondere ontwikkelingen te noemen. De verkiezingen hebben wel een ander college te weeg gebracht maar geen wijzigingen in het welstandsbeleid. De herziening van de welstandsnota moet ter hand worden genomen. Tot zolang blijven de ontwikkelingen in het buitengebied en in de agrarische sector (schaalvergroting en compensatie bedrijfsverplaatsing) zorg baren. De inzet om in voorkomende gevallen in een vroegtijdig stadium tot (gemeentelijk) vooroverleg te komen levert hierin een positieve bijdrage en zal structureel betekenis gaan krijgen.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2011
- Ruimtelijke kwaliteit: andere adviezen in 2011
- 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 een aantal opmerkelijke beoordelingen, om inzichtelijk te maken wat het effect is van welstandstoezicht. De nadruk ligt op de thema's veranderingen van woningen in de lintbebouwing en landschappelijke inpassing.

Middelie 29

Nieuwbouw

Dit voorbeeld laat de ontwikkeling zien na de sloop van een bestaande woning en het indienen van een ontwerp voor een nieuw te bouwen dubbel woonhuis in een gebied waarbij de criteria voor een regulier gebied van toepassing zijn. Een woning met mansardekap wordt gesloopt, hiervoor in de plaats komt een dubbel woonhuis, uitgevoerd in één bouwlaag met een grote mansardekap met daarin twee woonlagen, een lagere aanbouw aan de zijgevels (eveneens met een mansardekap) en een doorlopende penant in de voorgevel. Het plan is twee keer in de commissievergadering behandeld en door de aanvragers en de architect toegelicht. Het welstandsbeleid in dit gebied is gericht op het behoud van de bestaande architectonische kwaliteit. De typologie van de uitgerekte voorgevel gecombineerd met de vergrote mansardekap wordt als niet passend in deze omgeving, in het beeld van de lintbebouwing, ervaren.



De commissie maakt dan ook bezwaar tegen de architectonische uitwerking. In het gewijzigde ontwerp is de kapvorm gewijzigd in een schildkap en de uitgerekte voorgevel vervangen door een eenlaagse gevel met een opgetrokken middenstuk. De aanpassing komt tegemoet aan het

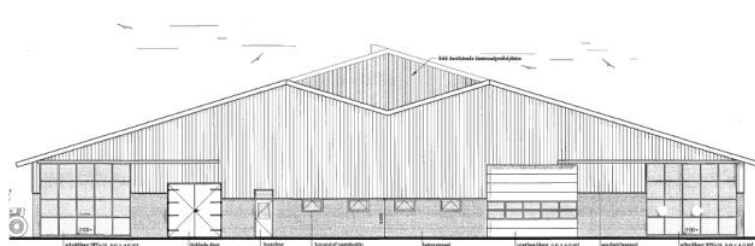
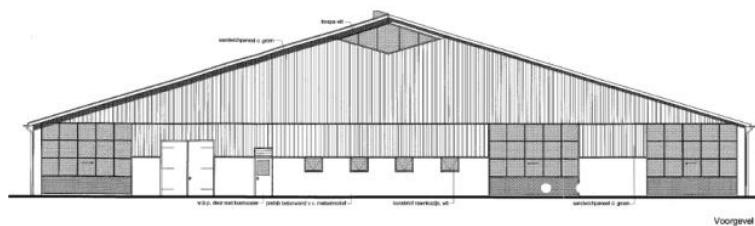
advies vanwege de gewijzigde verhoudingen in de geveluitwerking in relatie tot de kapvorm, een verbetering en beter passend in het kleinschalige beeld van het landelijke lint. Als ondergeschikt bezwaar wordt gevraagd om de nok nog iets te verlagen (binnen de maten van het bestemmingsplan). Op deze wijze uitgewerkt past het ontwerp in zijn omgeving en biedt zicht op een positieve beoordeling.

Zomerdijk 2 te Beets

Nieuwe veestalling

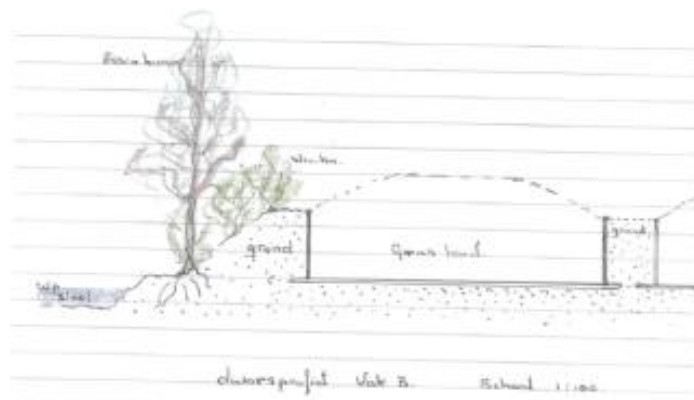
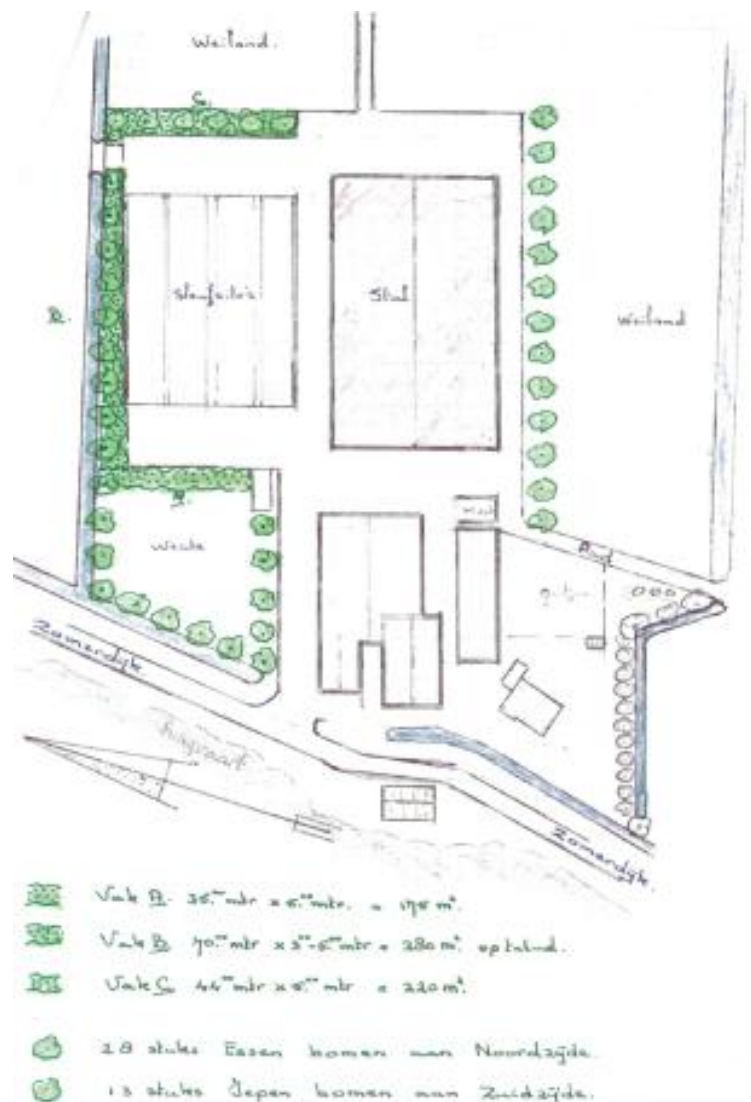
Als voorbeeld van het thema landschappelijke inpassing en schaalvergroting in de landbouw (zie het jaarverslag over 2009), geldt de bouw van een ligboxenstal met sleufsilos aan de Zomerdijk. Het plan ligt in het landelijke gebied van Zeevang, een gebied met een regulier welstandsniveau maar vanwege de karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen heeft het gebied een hoge landschappelijke- en cultuurhistorische waarde. Het welstandsbeleid is dan ook gericht op het beschermen van de streekeigen, landelijke bebouwing opdat de waarde van het landelijk gebied niet verloren gaat.

De stal van aanzienlijke afmetingen (een breedte van 40 meter) voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, maar de commissie vraagt bij de eerste beoordeling om architectonische middelen in te zetten om de schaalinvloed zoveel mogelijk te beperken. De stal past door de breedte/hoogte verhouding niet bij de typologie van schuren in deze landelijke omgeving. Echter, belangrijker nog dan de vormgeving is de plaatsing en landschappelijke setting van de grote schuur. Omdat informatie hierover ontbreekt wordt gevraagd naar de wijze van inrichting van het erf.



-voorgevel-

In het aangepaste plan is voldoende op dit advies gereageerd en ook is het inrichtingsplan aangeleverd. De gewijzigde vormgeving zet in op schaalverkleining door het toepassen van een donkere kleur voor de boeidelen, het vervangen van het transparante geveldeel in de voorgevel en het terugleggen van het spantvlak waardoor aan de voorzijde het visuele beeld van twee kappen ontstaat. Uit het erfinrichtingsplan blijkt dat de sleufsilos in een aarden wal zijn geplaatst met aan de buitenzijde een lage beplanting en het erf rondom is voorzien van een bomenrij. Zo wordt zoveel mogelijk ingespeeld op een landschappelijke inpassing en kan de commissie een positief advies afgeven.



Kwadijk 71 te Kwadijk

Het vergroten van een woning

Dit voorbeeld laat een wijziging zien van het ontwerp voor een vrijstaande woning in het landelijke lint van Kwadijk, een gebied waarbij de reguliere welstandscriteria van toepassing zijn.

Het ontwerp bestaat uit een woning met zadeldak en een bijgebouw. Nu wordt de ruimte tussen het hoofdvolume en het bijgebouw (met kap) dichtgezet door een tussenlid, ook met kap. Het nieuwe plan is een aantal keren in de commissievergadering behandeld waarbij ook foto's van de omgeving aan de commissie werden voorgelegd.

De omvang van de uitbreiding voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, maar de vormgeving voldoet niet aan het

welstandsbeleid. Door de massaopbouw van de aanbouw ontstaat een hoofdvolume in twee delen, de woning en de garage, waarbij de tussenliggende ruimte wordt dichtgezet met een tussenelement. In het gebiedsgerichte welstandsbeleid wordt ten aanzien van de massa en opbouw van de woning gevraagd om aanbouwen ondergeschikt toe te voegen aan de hoofdmassa óf daarin op te nemen. Het plan voldoet niet aan dit criterium omdat de aanbouw onvoldoende ondergeschikt is vormgegeven en ook niet is opgenomen in de hoofdmassa. De commissie geeft als suggestie mee om het hoofdvolume, bijgebouw en tussenelement samen te brengen.



Eerste plan, nieuwe aanzicht en bestaande woning



Aangepaste plan, voorgevel

In het aangepaste plan is tegemoet gekomen aan dit advies. Het tussenvolume is uit het ontwerp verdwenen en de dakhelling van de garage is gelijk aan de dakhelling van het hoofdvolume. Er is daarmee sprake van één hoofdvolume met een ondergeschikt vormgegeven aanbouw, afgestemd op de architectuur van de woning. Hierna adviseert de commissie positief op het plan.

Ruimtelijke kwaliteit

Zoals in het vorige jaarverslag en in het voorbeeld van de Zomerdijk in Beets werd uiteengezet is ook in 2010 schaalvergroting in de agrarische sector en de landschappelijke inpassing van bebouwing een van de belangrijkste thema's in Zeevang. Steeds vaker wordt in concrete gevallen door ontwerpers en planindieners voorzien in erfinrichtingsplannen, met aandacht voor landschappelijke inpassing. Niet zonder resultaat, door de stimulerende werking van de adviezen van de commissie en de vraag vanuit de gemeente om aanvullende gegevens in de vorm van erfinrichtingsplannen.

Daarnaast is ook in 2010 in gesprekken met bestuurders aandacht gevraagd voor betrokkenheid en advisering van de adviescommissie in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling. Zo kan de commissie de gemeente breder adviseren over ruimtelijke kwaliteit en de realisatie van de gemeentelijke ambities. Zoals uit het evaluatiegesprek met de portefeuillehouder blijkt (zie ook bijlage 2) krijgt dit in 2011 een concreet vervolg.

De welstandsnota

De welstandsnota van Zeevang is in 2004 vastgesteld en sindsdien nog niet geactualiseerd.

Alle welstandsadviezen zijn gebaseerd op de welstandsnota, met projectgerichte aanvullingen uit beeldkwaliteit plannen. Het merendeel van de plannen wordt 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. Hoewel de commissie in 2010 nauwelijks is teruggevallen op de algemene criteria is de nota aan een actualisatie en herziening toe. Redenen zijn niet alleen veranderend en aanvullend beleid in de gemeente maar ook wijziging in wetgeving, zoals in het inleidende hoofdstuk is uiteengezet.

Het gemeentebestuur heeft inmiddels een integrale herziening gepland in 2011, waarbij ook de noodzakelijke aanpassing aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) uitgevoerd kan worden. In de loop van 2010 heeft WZNH een aanbieding gedaan aan alle gemeenten om de welstandsnota 'Wabo-proof' te maken.

Ook kan aanbevolen worden om het digitaliseren van de welstandsnota te overwegen. 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 digitale nota maakt het welstandsbeleid voor de burger inzichtelijk. WZNH ondersteunt de raadpleegbaarheid via internet harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

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, Landsmeer, Purmerend, Schermer, Waterland en Zeevang. 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 C.J. Stet, 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 Zeevang 78 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 49, en het aantal aanvragen die betrekking hadden op voorgaande jaren was 8. Er zijn 21 plannen die bij de eerste behandeling akkoord werden bevonden. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 18 oktober 2010 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van het gesprek is opgenomen als bijlage 2.

Openbaarheid

De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. Er is een 'publieke tribune' voor toehoorders en belangstellenden. Planindieners kunnen een afspraak maken om een toelichting te geven op hun plan; in sommige gevallen vraagt de commissie daar ook expliciet om. In 2010 heeft de commissie bij 23 planbehandelingen de planindieners en/of architecten 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 Zeevang 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 nota is hier nog niet op aangepast. Zo is de terminologie veranderd en bestaat een ambtelijke toetsing niet meer. In de loop van 2010 heeft WZNH een aanbieding gedaan aan alle gemeenten om de welstandsnota 'WABO-proof' te maken. Dit is niet direct noodzakelijk maar op termijn wel wenselijk.
- 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, welstandadvisering en erfgoed- en monumentenbeleid.
- Als commissie juichen we de integratie van beleid ten aanzien van het belang van ruimtelijke kwaliteit toe. Waar we eerder en meer integraal kunnen meedenken, verandert onze rol van 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.

- Evenals voorgaande jaren blijft de commissie benadrukken dat ruimtelijke kwaliteit in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling betrokken moet worden, dit om afstemming van diverse beleidsvelden te verkrijgen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Zeevang 57 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 8 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 78.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	42	58	38 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	20	28	35 %
<i>waarvan verbouwing</i>	22	30	32 %
Preadvies	8	10	20 %
Reclameaanvraag	1	1	0 %
Adviesaanvraag handhaving	2	2	0 %
Adviezen ruimtelijke plannen	2	2	0 %
Overige vergaderonderwerpen	2	5	150 %
Totaal	57	78	37 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	49	63 %	48	55 %	86	68 %
Aanvragen van voorgaande jaren	8	10 %	13	15 %	8	6 %
Herhalingen	21	27 %	27	31 %	32	25 %
Totaal	78	100 %	88	100 %	126	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	12	15 %	18	20 %	35	28 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	1	1 %	1	1 %	1	1 %
<i>waarvan handhaving</i>	2	3 %	4	5 %	1	1 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	2	3 %	0	0 %	1	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	33	42 %	66	75 %	92	73 %
Woningcomplexen	7	9 %	4	5 %	5	4 %
Bedrijfsgebouwen	8	10 %	6	7 %	7	6 %
Agrarische gebouwen	13	17 %	5	6 %	14	11 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	4	5 %	4	5 %	5	4 %
Kleine en overige bouwwerken	11	14 %	2	2 %	1	1 %
Overige plannen	2	3 %	1	1 %	2	2 %
Totaal	78	100 %	88	100 %	126	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	33	42 %	47	53 %	64	51 %
Akkoord op hoofdlijnen	5	6 %	5	6 %	8	6 %
Niet akkoord, tenzij	10	13 %	13	15 %	18	14 %
Niet akkoord, nader overleg	11	14 %	12	14 %	28	22 %
Niet akkoord, definitief	6	8 %	6	7 %	3	2 %
Aanhouden	9	12 %	5	6 %	5	4 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	4	5 %	0	0 %	0	0 %
Totaal	78	100 %	88	100 %	126	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 49 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)	21	47 %	22	46 %	47	55 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	3	7 %	6	13 %	15	17 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	10	22 %	7	15 %	9	10 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	11	24 %	8	17 %	8	9 %
Totaal nieuwe aanvragen*	45	100 %	48	100 %	86	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.

Gemandateerde planbehandeling

Van het totaal van 78 planbehandelingen in 2010 werden er 26 door een gemandateerd commissielid of in een kleine commissie uitgevoerd, dat is 33% 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 Zeevang is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2010	
Gebiedsgerichte criteria	69	88 %
Sneltoetscriteria of criteria voor kleine bouwwerken	3	4 %
Objectgerichte criteria voor stolpen	2	3 %
Beeldkwaliteitplannen of aanvullende bouwregels	1	1 %
Anders..	3	4 %
Totaal	78	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	58	74 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	10	13 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	5	6 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	4	5 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	1	1 %
Totaal	78	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie Laag Holland met de wethouder van de gemeente Zeevang, gehouden op 18-10-2010 in het gemeentehuis van Purmerend.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: De heer F. de Ruijter (wethouder), de heer K. Kooijman (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling), de heer C. Stet (plantoelichter)
- Leden van de commissie: De heer D. Appelman (voorzitter), mevrouw C. Bouwers en de heer M. Tombal (architect leden)
- Namens de organisatie WZNH: de heer J. Mühren (directeur WZNH), mevrouw W. Meekes (commissie coördinator) en mevrouw I. Langenhoff (beleidscoördinator, verslag)

Opening

De heer Appelman heet de aanwezigen en in het bijzonder de nieuwe wethouder van harte welkom. In verband met de 'vele nieuwe gezichten' wordt een voorstelronde gehouden ter kennismaking en toelichting van ieders achtergronden. De heer De Ruijter is uitgenodigd voor het jaarlijkse evaluatiegesprek om, aan de hand van het jaarverslag 2009, het functioneren van de welstandscommissie voor de gemeente Zeevang te bespreken. Hij geeft aan dat de veranderde werkwijze, met het behandelen van plannen in mandaat prima functioneert. De heer Appelman licht toe dat dit gesprek, zo laat in het jaar, gezien moet worden als een opmaat voor het nieuwe jaar en jaarverslag.

Welstandsnota en advisering

De aanbeveling in het jaarverslag om ontwikkelingen (bedrijfsverplaatsingen) in te passen in het landschap met behoud van ruimtelijke kwaliteit blijft een belangrijk aandachtspunt in de gemeente Zeevang. De welstandsnota biedt onvoldoende beoordelingskaders en gezien de complexe problematiek is het van belang om het proces en de borging van ruimtelijke kwaliteit al in een vroeg stadium te organiseren. Economische motieven blijven belangrijk om een ontwikkeling op te beoordelen, maar onderdeel daarvan zou moeten zijn de invloed op ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het landschap (op lange termijn ook economisch van belang). Bovendien volgt een welstandsadvies pas aan het einde van het planproces, waarbij een negatief advies van de welstandscommissie door alle partijen als een rem op de ontwikkeling wordt ervaren. De heer Mühren vult aan dat de invoering van de Wabo nog meer reden geeft om een advies over ruimtelijke kwaliteit zo vroeg mogelijk in het planproces te integreren. De heer Kooijman bevestigt dat de gemeente er ook naar streeft om landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit zo vroeg mogelijk in het proces te borgen.

De heer De Ruijter vraagt zich in dit verband af of de inmiddels gegroeide praktijk van een advies over het bestemmingsplan, in de fase van art. 3.1.1. Wro dit probleem kan voorkomen. Naar de mening van de heer Mühren is een advies in deze fase door de Wabo niet vroeg genoeg meer. Het bestemmingsplan krijgt steeds meer de functie van 'de eerste zeef'. De Wabo leidt er toe dat de gemeente in het bestemmingsplan moet aangeven waar de gemeente op ruimtelijke kwaliteit wil sturen. De ervaring leert dat veel bestemmingsplannen, met name in de buitengebieden en de linten, te ruim en flexibel zijn ingericht, gezien de nu ingevoerde verruiming van het vergunningvrije bouwen (bijlage 2 Bor; art. 3, het vergunningvrije bouwen met inachtneming van het bestemmingsplan).

De heer Appelman benadrukt dat het voor de gemeente Zeevang belangrijk is om de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit te behouden.

De heer Mühren vat samen:

- WZNH beveelt gemeenten aan om ruimtelijke plannen voor te leggen aan de welstandscommissie als adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit.
- Zo'n advies is met name zinvol vroeg in het planontwikkelingsproces om een goede afstemming te realiseren tussen het beleid, met name het bestemmingsplan en de welstandsnota.
- WZNH zou ook kunnen adviseren over de afstemming tussen de instrumenten als het beeldkwaliteitplan en de welstandsnota, bij voorkeur voordat het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het doel is dat vooraf duidelijk wordt óf en hoe de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.
- De WZNH adviescommissie blijft een onafhankelijk adviseur die de concrete plannen en initiatieven toetst aan het beleid.
- De commissie kan ook als klankbord dienen voor het gemeentebestuur.

Hij stelt voor om wellicht eens per kwartaal een overleg met ambtenaren van ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouw te agenderen waar belangrijke ontwikkelingen vroeg in het proces besproken kunnen worden.

Voorbeelden van plannen die op deze wijze hadden kunnen worden geagendeerd zijn bijvoorbeeld 'Warder 52', een bedrijfsverplaatsing waar 20 woningen kunnen worden gebouwd en De Slagterij.

Allen sluiten zich aan bij de conclusie dat er eerder in het proces een advies zou kunnen worden gevraagd en dat het beleid vertaald dient te worden in concrete kaders als het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Afgesproken wordt dat er eens per kwartaal een half uur op de agenda wordt ingeruimd voor een stedenbouwkundig overleg waarbij de heer Kooijman en/of de heer Aalbers aanwezig kunnen zijn.

De Wabo

De heer Mühren geeft aan dat de Wabo en de verruiming van het vergunningvrije bouwen (art. 3 in de bijlage van het Bor) aanleiding geeft voor de gemeenten om na te gaan of de gemeente, gezien het bestemmingsplan, nog grip heeft op ontwikkeling. Als bijvoorbeeld in het landelijk gebied een kap op een woning van belang wordt geacht dan moet het bestemmingsplan dit in hoofdzaak al regelen, anders bestaat de kans dat sturing via het welstandsbeleid niet meer mogelijk is. Ook is de bepaling in het bestemmingsplan, ten aanzien van de omvang van het bouwvlak en de bebouwingmogelijkheden in het landelijk gebied van steeds meer van belang. De lijn die nu landelijk lijkt te ontstaan en die WZNH ondersteunt is om in het bestemmingsplan weer meer gedetailleerder te bestemmen, waarbij de flexibiliteit gewaarborgd blijft door een bredere formulering van het ontheffingenbeleid (afwijkingenbeleid). De heer De Ruijter geeft aan dat de bestemmingsplannen recent zijn geactualiseerd en dat het in de planning ligt om volgend jaar de welstandsnota te actualiseren. De heer Mühren beveelt aan om in verband met de Wabo de afstemming tussen het bestemmingsplan (conform de toelichting) en het beleidskader voor welstand nadrukkelijker vorm te geven. Voor andere gemeenten in Noord-Holland wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een verbrede welstandsnota in de vorm van een omgevingsnota. WZNH heeft een vrijblijvend aanbod verstuurd aan de gemeenten in Noord-Holland om de welstandsnota aan te passen aan de Wabo (zogenaamd Wabo-proof maken). Dat is aan de orde omdat onder andere het ambtelijk mandaat is vervallen en de adviestertermijnen zijn verkort. De heer Kooijman geeft aan dat een bredere herziening in 2011 staat gepland waarbij het doel is dat ook de gevolgen van de Wabo verwerkt moeten worden.

Werkwijze

Dat leidt tot de vraag of de organisatie en werkwijze van de commissie Laag-Holland naar tevredenheid functioneert. De heer Stet geeft aan dat het nog zoeken is naar een goede organisatie, omdat de huidige werkwijze als omslachtig door de plantoelichters wordt ervaren en de tijdsdruk op vergunningverlening verder toeneemt door de Wabo. Ook de commissie

bevestigt dat het opstellen en organiseren van een efficiënte agenda van de vergadering moeilijk verloopt. De heer Mühren neemt kennis genomen van de knelpunten, maar overziet de gevolgen van de Wabo, afname van aantal vergunningen en toename aan adviezen door afschaffing van het ambtelijk mandaat nog niet. De organisatie van deze commissie blijft onderwerp van gesprek en WZNH komt binnenkort met een voorstel.

Samenvatting en afspraken

De heer De Ruijter: het jaarverslag gaf een goed overzicht en de aanbevelingen zijn duidelijk. Hij vindt het een interessante gedachte om een verbinding te leggen tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan en neemt de suggestie van een omgevingsnota ter harte. De afspraak om eens per kwartaal overleg te hebben met ambtenaren van de afdeling ruimtelijke ordening ontwikkelingen wordt gesteund en opgepakt, een leerschool van enkele recente voorbeelden. De organisatie van de commissie Laag-Holland blijft onderwerp van gesprek.

Sluiting

De heer Appelman dankt iedereen voor het prettige gesprek. De commissie zal enthousiast en betrokken het werk in Zeevang 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.