

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Mariëtte Bruin

Met bijdragen van: Marcel Heijmans en Jef Mühren

Uitgave: WZNH

Alkmaar, maart 2011

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

1. Voorwoord

Met veel genoegen bieden wij het gemeentebestuur van Zijpe 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 Zijpe 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. Robbert Jan Wijntjes, voorzitter welstandscommissie gemeente Zijpe
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 Zijpe 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 Zijpe. 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, lossers waar het kan.

Invoering van de Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning is voor de gemeente een complexe opgave, zowel organisatorisch als wat betreft de gevolgen voor het ruimtelijk beleid. De

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

Modernisering monumentenzorg

De modernisering van de monumentenzorg (MoMo) kreeg in 2010 verder gestalte. Gemeenten worden nu verplicht om in bestemmingsplannen de cultuurhistorische waarden vast te leggen en hebben een grotere eigen verantwoordelijkheid bij de monumentenadvisering. De erfgoedinspectie stelt hogere eisen aan de lokale monumentenadvisering en de monumentencommissie. Vergunningstermijnen worden verkort en er zal ook bij monumenten meer vergunningsvrij mogelijk gaan worden. Een gebiedsgericht erfgoedbeleid zoals met MoMo wordt beoogd is voor veel gemeenten nog toekomstmuziek.

Ontwikkelingen in de gemeente

De gemeente Zijpe kent op het gebied van bouwen een levendig en divers programma. Dit wordt, ingegeven door enerzijds toerisme en anderzijds de vele bedrijven in de agrarische en energie- sector. Maar ook op het gebied van woningbouw heeft de commissie in 2010 diverse plannen beoordeeld. De commissie merkt op dat zij in toenemende mate in een vroeg stadium bij nieuwe ontwikkelingen werd betrokken. Bij de grotere opgaven waren vaak de aanvragers en/of ontwerpers vanzelfsprekend aanwezig bij de planbeoordeling om uitleg te geven over de totstandkoming van een plan, maar ook voor kleinere plannen wisten betrokkenen en belangstellenden de weg naar de welstandsvergaderingen te vinden. De voorgelegde stukken waren altijd deskundig voorbereid door de plantoelichter de heer Blaauw en de communicatie verliep gelijk aan de jaren hiervoor op een zeer prettige wijze. Deze voorbereiding is essentieel voor de commissie het is belangrijk om een plan in de ruimtelijke context te kunnen beoordelen, alsook in relatie tot eerder gerealiseerde voorbeelden. Vanwege gezondheidsredenen heeft de heer. Blaauw het werk in de tweede helft van het jaar tijdelijk overgedragen aan de heer. Ros, die de taak tot het eind van het jaar in goede samenwerking met de commissie heeft vervuld. De gemeente heeft in 2008 de nota geactualiseerd en met de vastgestelde Beeldkwaliteitplannen kan goed worden gewerkt. De gemeente is nog in afwachting van ontwikkelingen rond de nieuw te bouwen reactor op het terrein van NRG en verwacht hier in het komende jaar duidelijkheid in te verkrijgen. Nog een te verwachten ontwikkeling betreft de bouw van 60 nieuwe woningen in het centrum van 't Zand. Onderverdeeld in starters- en huurwoningen. De Wooncompagnie neemt 30 woningen af.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

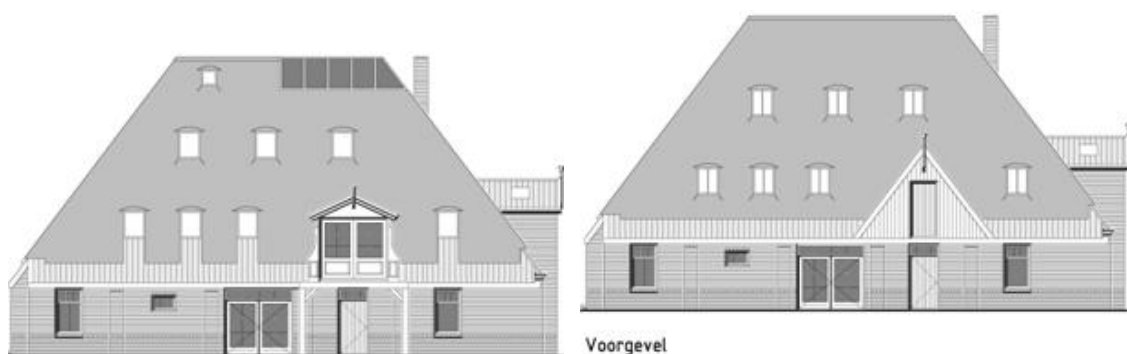
- Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2010
- De welstandsnota: hoe functioneert het beleidskader

Het effect van welstand

De commissie heeft in 2010 weer een aantal interessante bouwplannen mogen beoordelen. Voor dit jaarverslag is een selectie gemaakt, waarvan de welstandscommissie van mening is dat deze tot interessante discussies hebben geleid, dan wel dat er een illustratief effect van de welstandsbeoordeling is waar te nemen.

Uitlandseweg 3 te Callantsoog

De commissie ontving begin januari een aanvraag voor de verbouw van een boerderij tot woning en groepsaccommodatie. Door de vele wijzigingen in alle dakvlakken en gevels werden deze teveel aangetast waardoor de aanvraag niet binnen de gestelde criteria van de welstandsnota paste. Zo constateerde de commissie onder andere dat de dakkapel in de noordgevel een nieuwe toevoeging is; alle dakramen onder de nok en het grote daklichtelement in de nok de hoofdvorm van het dak verstoorden; de rietlijn aan de onderzijde te veel onderbroken werd en te hoog werd ingesneden. De luifel aan de noordgevel verstoorde de oorspronkelijke hoofdmassa en het gevelbeeld. Als laatste punt van aandacht noemde de commissie de hoogte van de ramen op de verdieping aan de westgevel. Deze zouden, zoals gebruikelijk bij boerderijen, lager moeten zijn dan de ramen van de begane grond. Begin maart ontving de commissie een aangepast plan waarin alle aandachtspunten waren verwerkt. Hierna adviseerde de commissie positief.



Inbreilocatie Dorpsweg 28 te Callantsoog

In juni ontving de commissie een aanvraag voor de bouw van twee starterswoningen, twee senioren patiowoningen en één grote vrijstaande patiowoning, op een inbreilocatie.

De gronden zijn gelegen in bestemmingsplan Callantsoog Dorpsplein-Dorpsweg e.o. 1990 en Callantsoog Dorpsplein-Dorpsweg e.a. 1990, eerste herziening en aanvulling 1996.

Een stedenbouwkundig bureau had een advies geschreven voor dit plan waarin de voorkeur voor een tuinmuur met patio's beschreven wordt.

De bouwmassa is eenvoudig van vorm en sober gedetailleerd.

De commissie sprak haar waardering uit over het ontwerp en is ervan overtuigd dat er voldoende overleg heeft plaatsgevonden zodat het plan stedenbouwkundig goed aansluit op de kwaliteiten die de stedenbouwkundige heeft voorgeschreven qua massa detaillering en openbare ruimte.



Zeeweg 51

Dit betreft een plan voor het wijzigen en uitbreiden van een vrijstaande woning.

De woning, bestaande uit één bouwlaag met lessenaardak wordt veranderd in een volume, bestaande uit twee bouwlagen met een schilddak. Ook worden verschillende muuropeningen gewijzigd.

De commissie constateerde in de eerste aanvraag dat er een onevenwichtig gevelbeeld ontstond door teveel verschillen in de diverse raampartijen. Ook was zij van mening dat het voorgestelde materiaal voor de gevels, namelijk geheel in hout, niet aansloot bij de gekozen architectuur van de hoofdvorm. Zij adviseerde door middel van materiaalgebruik meer hiërarchie in de opbouw aan te brengen en een betere onderlinge afstemming tussen de diverse gevelopeningen en raamindelingen.

Bij de tweede planbehandeling waren de opdrachtgevers aanwezig en werd een nieuw voorstel gepresenteerd. Door de begane grond in steen en de verdieping in hout uit te voeren was een duidelijk onderscheid ontstaan tussen de afzonderlijke bouwlagen. Wel adviseerde de commissie een verschil in hoogte tussen deze lagen aan te brengen ten gunste van een betere verhouding in de gevel. Zij constateerde dat er door aanpassingen in de gevelopeningen een rustiger en evenwichtiger gevelbeeld was ontstaan. De commissie sprak haar vertrouwen uit over de verdere uitwerking van het plan en ging in hoofdlijnen akkoord.



Voorgevel

Ruimtelijke kwaliteit

De commissie ontvangt regelmatig aanvragen voor de nieuwbouw en uitbreiding van vakantiewoningen op besloten parken.

Deze aanvragen worden in de regel altijd beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde criteria in de welstandsnota en/of geldende beeldkwaliteit plan en/of gerealiseerde trendsetters.

Naast de beoordeling van de invloed van het bouwwerk op de ruimtelijke kwaliteit van het park wordt extra aandacht besteed wanneer de woningen ook zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte buiten de grenzen van het park.

De welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente is in maart 2004 vastgesteld en in mei 2008 geactualiseerd. De geactualiseerde welstandsnota is binnen de gemeente opgesteld en wordt door de commissie als een goed bruikbaar instrument ervaren. De commissie maakt wel de opmerking dat met de stolpcriteria minder goed te werken valt. Dit zou bij een volgende herziening een punt van aandacht zijn. Zodra het bestemmingsplan “Dorpen langs de Grootte Sloot” gereed is kan het bestemmingsplan Buitengebied zijn beslag krijgen, dit zal vermoedelijk in 2013 gebeuren. De welstandsnota moet nog Waboproof worden gemaakt.

De welstandsnota kent een aantal aanvullingen, in de vorm van welstandscriteria in andere door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten

1. Dorpen langs de Grootte Sloot
2. Boskerpark
3. Uitbreiding 't Zand

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Openbaarheid

Samenstelling van de commissie

De commissie Noord-Hollands Noorderkwartier is een van de 14 adviescommissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De commissie adviseert de gemeenten Anna Paulowna, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe.

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

- De heer R.J. Wijntjes, stedenbouwkundige, voorzitter
- De heer M. Heijmans, architect
- De heer K. Aussems, architect, tot april 2010
- De heer R. Baltussen, architect, vanaf april 2010

De commissie werd ondersteund door:

- Mevrouw M. Bruin, commissiecoördinator (WZNH)
- De heer J. Blaauw, plantoelichter (gemeente)
- De heer F. Ros, plaatsvervangend plantoelichter (gemeente)



Werkwijze

De vergaderingen vonden plaats op de woensdag in de oneven weken van het jaar, in het gemeentehuis te Schagen dat centraal ligt ten opzichte van de betrokken gemeenten. De vergaderruimte in Schagen wordt zowel door de commissieleden, toelichters en bezoekers als prettig ervaren en biedt voldoende plek om toehoorders te ontvangen. De openbaarheid van de vergadering is voldoende gewaarborgd.

In totaal hebben er in 2010 voor de gemeente Zijpe 231 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 171 en het aantal aanvragen die betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren was 60. Er zijn 4 negatieve adviezen geschreven. Meer cijfers treft u aan in bijlage 1.

Op 13 oktober vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van het gesprek is opgenomen als bijlage 2.

Openbaarheid

De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. 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 11 planbehandelingen de planindieners en/of de architect aan tafel mogen ontvangen.

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 Zijpe 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 administratieve 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.
- Daarnaast heeft de Wabo de vrijheid van de burger om vergunningsvrij te bouwen aanzienlijk verruimd. Vooral op achter- en zijerven kan veel meer dan in het verleden zonder vergunning worden gebouwd. Dit is met name het geval op die plekken waar het bestemmingsplan globaal van karakter is en dus veel ruimte geeft. Het komt er op neer dat voor alle bouwwerken onder de 5 meter hoog, die passen binnen het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning (vroeger bouwvergunning) meer nodig is. In kwetsbare gebieden kan dit betekenen dat niet meer op de verschijningsvorm kan worden gestuurd, ook niet wat betreft plaatsing en kleur- en materiaalgebruik. Dit brengt ons op de aanbeveling om niet alleen in het welstandsbeleid, maar ook in de nieuwe generatie bestemmingsplannen na te denken over de 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 van harte omdat hiermee het draagvlak voor het advieswerk onder de bevolking verder kan toenemen.

Aantal planbehandelingen

In 2010 heeft de welstandscommissie voor de gemeente Zijpe 194 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 23 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 231.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Bouwvergunning	181	215	19 %
<i>waarvan een monument</i>	4	6	50 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	61	75	23 %
<i>waarvan verbouwing</i>	116	134	16 %
Preadvies	7	8	14 %
Reclameaanvraag	2	3	50 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	3	4	0 %
Totaal	194	231	19 %

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2010		2009		2008	
Nieuwe aanvragen	171	74 %	210	74 %	194	80 %
Aanvragen van voorgaande jaren	23	10 %	21	7 %	12	5 %
Herhalingen	37	16 %	53	19 %	36	15 %
Totaal	231	100 %	284	100 %	242	100 %
<i>waarvan préadviezen</i>	8	3 %	2	1 %	2	1 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	3	1 %	1	0 %	0	0 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	1	0 %	0	0 %	2	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2010		2009		2008	
Individuele woningen	137	59 %	208	73 %	147	61 %
Woningcomplexen	1	0 %	8	3 %	15	6 %
Bedrijfsgebouwen	10	4 %	22	8 %	17	7 %
Agrarische gebouwen	19	8 %	3	1 %	6	2 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	24	10 %	40	14 %	35	14 %
Kleine en overige bouwwerken	36	16 %	0	0 %	8	3 %
Overige plannen	4	2 %	3	1 %	14	6 %
Totaal	231	100 %	284	100 %	242	100 %

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2010		2009		2008	
Akkoord	161	70 %	206	73 %	181	75 %
Akkoord op hoofdlijnen	7	3 %	19	7 %	8	3 %
Niet akkoord, tenzij	17	7 %	27	10 %	20	8 %
Niet akkoord, nader overleg	8	3 %	11	4 %	15	6 %
Niet akkoord, definitief	4	2 %	11	4 %	9	4 %
Aanhouden	1	0 %	10	4 %	8	3 %
Beleidsadviezen en andere adviezen	33	14 %	0	0 %	1	0 %
Totaal	231	100 %	284	100 %	242	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 171 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 welstandsc commissie)	114	67 %	160	76 %	144	73 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	9	5 %	15	7 %	15	8 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	20	12 %	21	10 %	18	9 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	3	2 %	6	3 %	4	2 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	24	14 %	6	3 %	15	8 %
Totaal nieuwe aanvragen*	170	100 %	210	100 %	196	100 %

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

Het aantal keren dat een nieuwe aanvraag 'terug' komt bij de welstandsc commissie 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 11 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 Zijpe is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2010	
Gebiedsgerichte criteria	214	93 %
Gebiedsgerichte criteria en sneltoetscriteria	7	3 %
Beeldkwaliteitplannen of aanvullende bouwregels	3	1 %
Objectgerichte criteria voor stolpen	2	1 %
Sneltoetscriteria of criteria voor kleine bouwwerken	2	1 %
Anders..	3	1 %
Totaal	231	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	207	90 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse ontheffing	12	5 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over ontheffing wordt beslist na advies van welstandscommissie	3	1 %
Aanvraag waarvoor een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit nodig is	7	3 %
Bestemmingsplan niet van toepassing	2	1 %
Totaal	231	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de welstandscommissie Noord-Hollands Noorderkwartier met de wethouder van Zijpe, gehouden op 13-10-2010 in het gemeentehuis van Schagen.

Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer P.C. Morsch (wethouder RO), de heer F. Ros (plv. plantoelichter)
- Leden van de commissie: de heer R.J. Wijntjes (voorzitter), de heer M. Heijmans (architect secretaris), de heer R. Baltussen (architect)
- Namens de organisatie WZNH: de heer J. Mühren (directeur), mevrouw M. Bruin (commissiecoördinator)

Afwezig:

De heer J. Blaauw (plantoelichter)

1. Opening

De heer Wijntjes opent om 14.00 uur de vergadering en heet iedereen welkom. Doel van deze bijeenkomst is eenmaal per jaar, op basis van de betreffende wettelijke bepalingen uit de woningwet overleg te hebben met de verantwoordelijke wethouder van de aangesloten gemeente aan de hand van het jaarverslag over het afgelopen jaar. Aan de hand van de agenda die is opgesteld voor dit evaluatiegesprek worden de volgende onderwerpen besproken.

2. Jaarverslag 2009

De heer Morsch heeft met belangstelling het jaarverslag gelezen. Het is een mooi compact jaarverslag met duidelijke statistieken. Het jaarverslag is nog niet vastgesteld door de Raad. Opgemerkt wordt dat op pagina 16 een fout is geslopen. Er wordt gesproken over RCN, dit moet zijn: NRG.

3. Bijzondere plannen en adviezen

De commissie heeft veel recreatiewoningen op de diverse parken ter beoordeling voorgelegd gekregen. Er verandert momenteel veel op de recreatieterreinen. De welstandscommissie probeert dit zo goed mogelijk te begeleiden. Als voorbeeld wordt genoemd het Sandepark. Hier is een beeldkwaliteit plan voor opgesteld en inmiddels goedgekeurd door de Raad. De commissie is in vooroverleg nauw betrokken geweest met de samenstelling hiervan. Het beeldkwaliteit plan wordt door de commissie als toetsingskader gebruikt bij de beoordeling van de aanvragen.

4. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

- De gemeente Zijpe is bezig met het opstellen van een eigen Monumentenlijst. Daarnaast maakt de Historische Vereniging een inventarisatie van de boerderijen in de gemeente Zijpe.
- In Petten is een presentatie gehouden betreffende de Kernreactor. Herstelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De Raad is in nauw overleg betrokken bij de herbouw. Een positief geluid in deze is het feit dat te kennen is gegeven dat men de kernreactor in Petten wil behouden. Plannen worden verder ontwikkeld, de commissie adviseert de gemeente de vinger aan de pols te houden.
- Het plan Petten aan zee is in de ijskast gezet. Er is momenteel geen geld voor.
- Voor wat betreft de woningbouw in St. Maartensvlotbrug en in Burgervlotbrug ligt de markt stil. Wel moeten er scholen komen. Er wordt naar locaties gezocht.
- Voor Oude Sluis geldt in principe hetzelfde als voor bovenstaande gemeenten. Aanvragen voor kleine plannen worden echter wel weer met meer regelmaat ingediend.
- In 't Zand Oost worden de nieuwbouwwoningen moeizaam verkocht.
- In het Centrum van 't Zand kan de verkoop wellicht iets sneller gaan. Hier worden 60 nieuwe woningen gebouwd, onder verdeeld in starters- en huurwoningen. De Wooncompagnie neemt 30 woningen af.

5. Ervaringen met de welstandsnota

De geactualiseerde welstandsnota is binnen de gemeente opgesteld en wordt door de commissie als een goed bruikbaar instrument ervaren. De commissie maakt wel de opmerking dat met de stolpcriteria minder goed te werken valt. Dit zou bij een volgende herziening een punt van aandacht zijn. Zodra het bestemmingsplan "Dorpen langs de Grootte Sloot" gereed is kan het bestemmingsplan Buitengebied zijn beslag krijgen, dit zal vermoedelijk in 2013 gebeuren.

6. Welstandsbeleid Wabo-proof?

De ruimtelijke consequenties van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) op het welstandsadvieswerk worden besproken. Deze wet is per 1-10-2010 ingegaan. De invoering heeft gevolgen voor de welstandsnota en voor de advisering van de commissie. De heer Mühren legt uit dat voor een goed welstandsbeleid welstand en bestemmingsplannen meer op elkaar afgestemd dienen te worden. Vanwege de nieuwe regelingen voor het vergunningsvrij bouwen, zijn flexibele bestemmingsplannen kwetsbaar geworden. De landelijke tendens is om in kwetsbare gebieden het bestemmingsplan strikter te maken. Door extra voorwaarden en ontheffingsmogelijkheden wordt duidelijke sturing gegeven ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. WZNH heeft de gemeente een aanbod gedaan om de welstandsnota Waboproof te maken. De heer Morsch geeft aan dat de welstandsnota van de gemeente Zijpe nog Waboproof gemaakt moet worden. WZNH biedt ondersteuning aan, ook wanneer de nota in eigen beheer Waboproof gemaakt wordt.

7. Wat verder ter tafel komt

- De bouw van een KPN-mast te Callantsoog heeft voor onrust gezorgd onder de burgers. In eerste instantie was het niet nodig om de antennemast aan de welstandscommissie voor te leggen maar gezien de plaatsing van de mast, dicht gelegen, bij een woonwijk leek het de gemeente een goede zaak de mast toch voor te leggen aan de commissie. De commissie heeft naar aanleiding van de aanvraag een negatief schriftelijk advies uitgebracht. Dit zorgde voor onrust in de gemeente, temeer daar een welstandsoordeel niet echt noodzakelijk was.
- Digitale aanlevering van plannen leeft nog niet in de gemeente Zijpe. De gemeente gaat dit nader onderzoeken.
- Monumentenadvisering; de heer Mühren vertelt dat de centrale Monumentenadviescommissie van WZNH in Alkmaar vergadert. Er bestaat de mogelijkheid om kleine monumentenplannen die snelle afhandeling behoeven, door een gemandateerd architect van de Monumentenadviescommissie WZNH op locatie te laten beoordelen. Voor het desbetreffende plan worden geïntegreerde adviezen gegeven; een welstands als ook een monumenten advies. Inmiddels is hier ook vraag naar vanuit gemeenten met een eigen Monumenten Commissie. Mocht er in de gemeente Zijpe belangstelling voor zijn dan kan WZNH hierin voorzien. De heer Morsch neemt het voor kennisgeving aan.
- Gemeentelijke herindeling; Gedeputeerde Staten hebben de herindelingsontwikkeling Schagen, Zijpe en Harenkarspel vastgesteld. De procedure die tot herindeling moet leiden is vorig jaar in gang gezet. In de gemeente Zijpe heeft een referendum plaatsgevonden waarvan 2/3 tegen herindeling gestemd heeft. Hoe e.e.a. zich gaat ontwikkelen is niet bekend. Er wordt een zienswijze ingediend. Gedeputeerde Staten zal begin 2011 een besluit nemen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de fusie met ingang van 2013 van start zal gaan.

8. Rondvraag en sluiting

De heer Wijntjes dankt de aanwezigen voor het prettige en informatieve gesprek en sluit de vergadering om 13.45 uur.

Robbert Jan Wijntjes, voorzitter

Opleiding: 1971-1980 Technische Universiteit Delft (stedenbouw en architectuur).

Werkzaamheden: sinds 2000 directeur van HzA stedenbouw & landschap. Daarvoor werkzaam als adviseur onder andere bij Zandvoort Ordening & Advies en als Hoofd Ruimte van de gemeente Lelystad. Sinds april 2004 voorzitter van de welstandscommissie Noord-Hollands Noorderkwartier.

Marcel Heijmans, architect

Opleiding: 1986 – 1990 MTS Bouwkunde Beverwijk; 1990 – 1993 HTI Bouwkunde Amsterdam, vervolgens de Academie van Bouwkunst Amsterdam van 1994-2000.

Werkervaring: 1990 – 2002 Architectenbureau Piet Wierenga Castricum. 2002 – heden Architectenbureau Marcel Heijmans BNA Uitgeest. Van 2006 tot 2009 lid van welstandscommissie Den Helder. Sinds april 2009 lid van de welstandscommissie Noord-Hollands Noorderkwartier.

Ron Balussen, architect

Opleiding: 1980 – 1988 Technische Universiteit Delft, afdeling Bouwkunde vakgroep Architectuur.

Werkzaamheden: Sinds 1988 werkzaam als architect bij Hoyschuur architecten bna te Wormerveer. Sinds 2004 mede directeur/eigenaar van dit bureau. Hoyschuur architecten is reeds dertig jaar actief in Noord-Holland. Met name woningbouw, zowel nieuwbouw, renovatie als restauratie behoort tot het werkterrein. Hij is sinds 1999 aan WZNH verbonden, waarvan van 2003 – 2009 als architect secretaris van de Welstands- en Monumentencommissie Alkmaar. Hij is van 1996 tot 2009 lid en voorzitter geweest van de Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Waterland en is sinds begin 2009 voorzitter van de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Edam – Volendam. Tevens is Ron architect lid van de welstandscommissie van de gemeente Langedijk.