

WVZ

adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Colofon

Auteur: Henk de Visser

Met bijdragen van: Rob van Leeuwen en Jef Mühren.

Uitgave: WZNH, Alkmaar, maart 2014

Basisontwerp DesignArbeid

Implementatie Flores Automatisering

Voor U ligt het jaarverslag 2013 van de Welstandscommissie Koggenland. In dit jaarverslag komt aan de orde op welke wijze de commissie uitvoering heeft gegeven aan de door het gemeentebestuur van Koggenland opgedragen adviestaak.

Met dit jaarverslag wordt voldaan aan de verplichting op grond van de Woningwet, waarin is vastgelegd dat over de uitvoering van het welstandsbeleid moet worden gerapporteerd aan de gemeenteraad. De commissie, bestaande uit door uw gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundigen, vervult een wettelijke taak op grond van de Woningwet en de Wabo. De commissie is daarnaast een deskundig, onafhankelijk en betrokken klankbord voor het college van B & W, voor de gemeentelijke diensten en voor initiatiefnemers en belanghebbenden ten behoeve van complexe en belangwekkende ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

U vindt in dit jaarverslag informatie over de ontwikkeling van het aantal plannen en adviezen en over het werkveld waarbinnen de commissie opereert en enkele voorbeelden van het effect van onze advisering. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de samenstelling en werkwijze van de commissie. Tot slot zijn enkele aanbevelingen geformuleerd. In de bijlagen is een overzicht met statistische gegevens opgenomen en een verslag van het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder,

Indien hieraan behoefte bestaat kan de commissie dit jaarverslag mondeling toelichten. Dit doen wij graag, zeker wanneer een nieuwe raadsperiode aanbreekt. Ook nodigen wij raadsleden van harte uit om eens een openbare vergadering van de commissie bij te wonen om kennis te nemen van de praktijk van het adviseren.

Wij gaan ervan uit dat dit jaarverslag u een goed beeld geeft van de inspanningen om onze adviestaak in uw gemeente professioneel en volgens gemeentelijk beleid te laten plaatsvinden en wij verheugen ons op voortzetting hiervan in 2014.

Drs. ing. Jef Mühren, directeur WZNH
Ir. Rob van Leeuwen, voorzitter Welstandscommissie Koggenland

WZNH adviseert de Noord-Hollandse gemeenten al bijna 100 jaar vanuit haar statutaire doelstelling: het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving in de provincie Noord-Holland.

www.wznh.nu

Waarom welstandszorg?

Ruimtelijke kwaliteit is eigenlijk geen issue: iedereen is er voor! Maar toch: ruimtelijke kwaliteit ontstaat niet vanzelf. De opvallend goede kwaliteit van de Nederlandse gebouwde omgeving, zowel in ontwerp als in staat van onderhoud, is het gevolg van de aandacht die gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en architecten honderd jaar lang stelselmatig aan de kwaliteitsvraag hebben besteed. Want hoewel iedereen er voor is, beseft ook iedereen dat kosten, gemakzucht en praktische bezwaren het ontstaan en behoud van schoonheid in de weg staan, en dat het dus goed is dat we van tijd tot tijd aan onze ambities herinnerd worden. We beschikken in Nederland over een stelsel van checks & balances, dat een minimaal kwaliteitsniveau garandeert. Gemeenteraden formuleren daarenboven ambities voor de omgeving in visies, bestemmingsplannen, welstandsnota's en beeldkwaliteitplannen. Adviesteams van experts en burgers helpen initiatiefnemers, architecten en bouwkundigen om hun plannen optimaal in de omgeving te (laten) passen. Die teams (commissies) zijn flexibel en denken mee met plannenmakers. En als het nodig is, beschermen ze bewoners tegen al te drieste plannen die schade zouden kunnen toebrengen aan ons gezamenlijk kostbaar bezit: de kwaliteit van onze collectieve omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt regie; ook bij vrije nieuwbouw kavels!

1. Inleiding

Ruimtelijke kwaliteit is niet alleen cruciaal voor een prettige woon- en leefomgeving en een garantie voor de waarde van het vastgoed, maar tevens één van de belangrijkste dragers voor de economische en toeristische ontwikkelingen en het vestigingsklimaat binnen een gemeente

De gemeente Koggenland heeft verschillende instrumenten om schoonheid van haar kernen en landelijk gebied te waarborgen: structuurvisies, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en het erfgoed- en welstandsbeleid. Het welstandsbeleid gaat daarbij vooral over het aanzien van gebouwen op zichzelf en over passendheid van gebouwen in de omgeving. De nadruk ligt op bouwwerken of andere ingrepen in de omgeving die van aanzienlijke invloed zijn op de openbare ruimte - dus niet op dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen naast en achter de woning - want die zijn vaak vergunningsvrij of kunnen ambtelijk afgehandeld worden. Het gaat vooral om de openbare ruimte, dus om de publieke voorkant, bij woningen, winkels, bedrijfsgebouwen, scholen en andere voorzieningen. Ook voor die gebouwen, die in cultuurhistorische waardevolle gebieden zijn gelegen of in de nabijheid van monumenten, is ruime aandacht voor ruimtelijke en historische kwaliteit gewenst. En ook schaalvergroting en functieveranderingen in het landelijk gebied vragen aandacht.

Gemeenten hebben de afgelopen honderd jaar de verantwoordelijkheid hiervoor gekregen en genomen. Mede daardoor is de kwaliteitsstandaard in de kernen en het landschap hoog en is er nog veel van de geschiedenis bewaard gebleven. Wat de meeste mensen bewust of onbewust als mooi en waardevol ervaren is resultaat van jarenlang zorgvuldig beheren en ontwikkelen. In deze tijd vinden veel mensen dat het minder kan met de regels, maar tegelijkertijd is er veel belangstelling voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Er moet meer aan het individu worden overgelaten maar de planindiener zoekt ook houvast en continuïteit in het beleid. Het Rijk heeft er kort geleden, met de introductie van regels voor vergunningvrij bouwen, al voor gezorgd dat meer dan de helft van de bouwinitiatieven (vooral op de zij- en achtererven) vergunningvrij zijn geworden.

De opgave die voor ons ligt is dan om te voorkomen dat de hoge kwaliteit die in onze leefomgeving is bereikt, soms met een historische traditie van honderden jaren, niet binnen 10 tot 15 jaar wordt verkwanseld.



Publiek belang van ruimtelijke kwaliteit

De wet biedt sinds 2003 de mogelijkheid van welstandsvrije gebieden. De laatste tijd wordt hier vaker over gesproken, maar in de praktijk wordt volledige welstandsvrijheid maar sporadisch ingezet. Meestal komt daar een andere vorm van regie voor in de plaats, zoals vereenvoudiging van de gebiedsindelingen en vermindering van het aantal regels.

In de praktijk zal een welstandsvrijheid op korte termijn niet tot opvallende aantastingen van de ruimtelijke kwaliteit leiden. De meeste mensen zijn zuinig op hun omgeving. Maar een klein deel van de aanvragers kan een geleidelijk

proces van achteruitgang in gang zetten, dat niet gemakkelijk meer terug te draaien is. Burgers hebben er ook recht op dat achteruitgang in hun omgeving op tijd kan worden gekeerd en dat de als vanzelfsprekend ervaren basiskwaliteiten gehandhaafd worden.

Veel gemeenten helpen wij bij het zoeken naar de juiste balans tussen individuele vrijheid en het publieke belang van ruimtelijke kwaliteit.

Juist in een periode waarin de economie en de waarde van vastgoed onder druk staan, moet men alert zijn op kwaliteit. Dat besef begint, nu de deregulering in volle gang is, overal in Nederland door te dringen. Met kwaliteit kan men weer onderscheidend zijn. Om die reden wordt straks in de op handen zijnde nieuwe Omgevingswet ook een gemeentelijke zorgplicht geformuleerd ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Bestemmingsplan, welstandsbeleid en beleid voor het erfgoed worden dan veel directer op elkaar afgestemd waardoor het instrumentarium als geheel eenvoudiger en doelgerichter kan worden.

De toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag vindt plaats op basis van een beperkt aantal in de Woningwet genoemde toetsingsgrondslagen. Toetsing aan redelijke eisen van welstand door een onafhankelijke adviescommissie is daar één van. Het advies hierover heeft betrekking op de passendheid van een bouwwerk in zijn omgeving. Aan dit advies wordt de wettelijke eis gesteld dat het gebaseerd moet zijn op de gemeentelijke welstandsnota waarin de beoordelingscriteria voor bouwplannen gebiedsgericht zijn vastgelegd.

Deze beoordelingscriteria hebben een algemeen generiek karakter, vaak is (deskundige) interpretatie nodig, die de criteria in verband brengt met de specifieke situatie ter plaatse. Daarbij speelt zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte een doorslaggevende rol. Hoe minder de zichtbaarheid vanuit de publieke openbare ruimte, hoe terughoudender de commissie zich opstelt. De ervaring leert bovendien dat vroeger inzet in het kader van vooroverleg veel betere resultaten oplevert, omdat initiatiefnemers de inbreng van de commissie dan nog goed kunnen gebruiken

Omgevingswet en pleidooi Mooiwaarts

Vanuit WZNH zijn in 2013 stevige impulsen gegeven aan het pleidooi 'Mooiwaarts'. Het pleidooi Mooiwaarts omvat de wens om ruimtelijke kwaliteit als integraal begrip op te nemen in de wet. In de concept wettekst is ervoor gekozen om in de begripsdefinities en doelstellingen van de wet (hoofdstuk II) een lokale zorgplicht op te nemen voor ruimtelijke kwaliteit waarna dat begrip uiteengelegd wordt in zorg voor de cultuurhistorie, landschap, stedenbouw, openbare ruimte, natuurwetenschap en architectuur.

Van gemeenten wordt in de toekomst verlangd dat zij initiatieven met een ruimtelijke impact integraal beoordelen op hun ruimtelijke kwaliteit. Om dat mogelijk te maken moeten gemeenten beoordelingskaders voor die ruimtelijke kwaliteit vaststellen.

Mooiwaarts claimt dat de eerste verantwoordelijkheid voor ruimtelijke kwaliteit ligt bij de initiatiefnemers van een project met ruimtelijke impact. Daarnaast zoekt Mooiwaarts voor de betekenis van het begrip ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk aansluiting bij lokale gemeenschappen en bij hun potentie op het gebied van zelforganisatie. Overheden kunnen visies op het terrein van ruimtelijke kwaliteit alleen ontwikkelen in samenwerking met de lokale gemeenschap. En in het kader van de moderne uitnodigingsplanologie moeten zij open staan voor kwalitatief gewenste initiatieven van derden. Het ministerie propageert dat, vooruitlopend op de nieuwe wet, gemeenten nu al 'eenvoudig beter' kunnen gaan werken onder andere door gemeentelijke instrumenten als structuurvisie, beleidsplannen, bestemmingsplannen, welstandsnota's en het monumenten- of erfgoedbeleid meer op elkaar af te stemmen. Uw commissieleden zijn op de ontwikkelingen voorbereid.

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- de actuele thema's en ontwikkelingen in de gemeente in het ruimtelijk beleid
- het welstandsbeleid
- het erfgoedbeleid

Het ruimtelijke beleid van Koggenland wordt bepaald door de in 2009 vastgestelde structuurvisie 2020. Daarin is omschreven wat de visie is van de gemeente op de ontwikkeling van o.a. de dorpskernen en het landelijk gebied. In 2010 heeft de raad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld, gericht op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende en/of niet passende bebouwing in het landschap bij bedrijfsbeëindiging. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor de bouw van een (of meer) woning(en) aan de rand van het bestaand bebouwd gebied of op de saneringslocatie. Uiteraard is hieraan een aantal voorwaarden verbonden. Het aantal aanvragen is beperkt, maar neemt toe. De commissie denkt graag mee om eventuele knelpunten in vroegtijdig stadium weg te nemen.

Bestemmingsplannen

De gemeente Koggenland heeft een grote inspanning gedaan om alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 actueel te maken. Dat is de datum waarop bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Er is in 2012 een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente opgesteld, nadat in 2011 voor het buitengebied een kadernota en een beeldkwaliteitplan waren opgesteld. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het landelijk gebied omvat het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de grotere kernen en de bedrijventerreinen. Binnen het landelijk gebied zijn dus wel de linten / kleinere kernen Wogmeer, Grosthuisen, Oudendijk en Rustenburg gelegen. Het is een bestemmingsplan waarin de ruimtelijke kwaliteit een grote rol speelt, en waarin dan ook voor planologische aanpassingen en bouwprojecten verwezen wordt naar het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied als toetsingskader bij afwijkingen.



Het beeldkwaliteitplan Landelijk gebied geeft extra mogelijk de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Voor wat betreft inrichting van de openbare ruimte, situering van bouwwerken en erfinrichtingen geven het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan een goede aanvulling op de welstandsnota. De commissie baseert haar oordeel bij grote ingrepen op de criteria uit het beeldkwaliteitplan en beveelt daarbij in voorkomende gevallen de inzet van

de ervenconsulent aan (een dienstverlening van WZNH in samenwerking met Landschap Noord-Holland). Deze ervenconsulent kan helpen bij het ontwerp, opdat een bouwplan ook landschappelijk goed wordt ingepast, rekening houdend met de historisch-geografische waarden in het gebied.



Stolpen en karakteristieke panden worden specifiek aangeduid op de verbeelding (plankaart) en zijn onderworpen aan specifieke bestemmingsplanbepalingen. Het behoud van het kenmerkende piramidevorm van de stolp in het buitengebied wordt hiermee gestimuleerd. Voor de grotere kernen zijn er aparte bestemmingsplannen. Herziening van het bestemmingsplan Obdam/Hensbroek is in voorbereiding. Daarnaast worden voor de nieuwe ontwikkelingen als De Tuinen in Ursem en Tuindersweijde in Obdam nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. In de nieuwe bestemmingsplannen is aandacht gegeven aan cultuurhistorische waarden zoals is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Buitenplaats De Burgh

Het beeldkwaliteitplan voor Buitenplaats De Burgh is naar aanleiding van de behandeling in de ARO aangepast aan het provinciale beleid. Het gewijzigde plan heeft een dorps karakter met een verwijzing naar het open landschap in de omgeving. De rooilijnen van de randbebouwing sluiten nu goed aan op de bestaande lintbebouwing.

Het bebouwingsprogramma is daarbij aangepast (meer vrijstaand) en de zichtlijnen door de wijk zijn meer open. De groene en waterrijke structuur is versterkt. In 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld en de eerste aanvragen zijn in de tweede helft van 2013 voorgelegd.



Referentiebeelden uit het beeldkwaliteitsplan van Buitenplaats de Burgh met veel aandacht voor dorps bouwen en groene erfafscheidingen.

De commissie stelt dat het beeldkwaliteitplan verbeterd is en beter aansluit bij het dorps karakter van de lintbebouwing. De verbeteringen sluiten aan bij het eerdere advies van de commissie. De commissie is van mening dat het voorliggende beeldkwaliteitplan een goed toetsingskader vormt voor de toekomstige ontwikkelingen in het beschreven gebied. Om de beschreven regels, handreikingen en voorschriften bij de welstandstoetsing te kunnen gebruiken is het noodzakelijk dat deze als aanvulling op de gemeentelijke

welstandsnota door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De eerste aanvraag betrof een plan voor 45 woningen van Zeeman Vastgoed.

N23 Westfrisiaweg

De bestaande verbinding tussen Heerhugowaard en Avenhorn (de huidige N507, 'de Braken') wordt een deel van de Westfrisiaweg. Langs de hoofdrijbaan komen parallelwegen voor het langzaam verkeer. De parallelweg wordt zes meter breed met voldoende ruimte voor een fietsstrook. Tussen Heerhugowaard en Obdam komt aan de zuidzijde van de hoofdrijbaan een vrijliggend fietspad en tussen Wogmeer en Spierdijk komt aan de noordzijde van de hoofdrijbaan een vrijliggend fietspad.

De Weerestraat en de Dorpsstraat in Obdam sluiten met rotondes aan op de N23 Westfrisiaweg. Ook bij Wogmeer, Spierdijk (Zuidspierdijkerweg) en Avenhorn (Westeinde en Vredemakersweg) komen rotondes. Daarnaast wordt de aansluiting op de A7 verbeterd.

De Provincie is via een vastgesteld provinciaal inpassingsplan (PIP) bij de aanleg van de N23 bevoegd gezag. Zij moet echter bij het afgeven van een omgevingsvergunning advies vragen aan de betreffende gemeenten; het welstandsadvies is daar een onderdeel van. De door de gemeenteraad benoemde welstandscommissie adviseert de gemeenten. Het gemeentebestuur kan dit advies gebruiken voor haar advies aan het bevoegd gezag over de voorgenomen bouwwerken. Beoordeling van bouwplannen vindt plaats aan de hand van door gemeente vastgestelde aanvullende welstandscriteria met een verwijzing naar het door het provincie bestuur vastgestelde beeldkwaliteitplan en het landschapsplan.

Welstandsbeleid

In mei 2012 heeft de gemeenteraad een vernieuwde welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota Koggenland is toen Wabo proof gemaakt en geactualiseerd. In 2013 is het welstandsbeleid niet gewijzigd. Wel is er een ambtelijk mandaat gekomen om kleine bouwplannen buiten de commissie om ambtelijk af te doen. Het gaat hierbij om kleine plannen die beoordeeld kunnen worden op grond van de criteria voor kleine bouwwerken. Als zij daaraan voldoen ziet de commissie deze plannen niet; in geval van twijfel wordt het plan voorgelegd aan de commissie en ook als het plan niet aan de criteria voldoet beoordeelt de commissie het plan alsnog. Er wordt dan gekeken of het plan op basis van gebiedsgerichte criteria wel passend is, dan wel of het plan is bij te stellen om als nog aan de welstandscriteria te voldoen. Op deze wijze wordt de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente goed geborgd.

Erfgoedbeleid

In 2012 heeft de gemeente het erfgoedbeleid geactualiseerd door de vaststelling van een nieuwe erfgoedverordening. De erfgoedverordening geeft de mogelijkheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Het college heeft een voorstel gedaan, om vanuit de te actualiseren lijst beeldbepalende panden een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen, mede omdat de erfgoedverordening een betere bescherming biedt dan de status van beeldbepalend pand volgens het bestemmingsplan. In de Wabo en het Bor zijn voor beeldbepalende en karakteristieke panden helaas geen uitzonderingen gecreëerd, zoals bij rijks- en gemeentelijke monumenten. Dat betekent dat vergunningvrije aanbouwen en toevoegingen zonder meer mogelijk zijn, wat een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het pand kan betekenen. De commissie Grondgebied heeft echter het collegevoorstel aangehouden en heeft het voorstel tot aanwijzing van gemeentelijk monumenten vooralsnog afgewezen. De commissie betreurt dit, omdat de aanwijzing van monumenten vaak een positieve uitstraling heeft op de omgevingskwaliteit en de bewoners zich ook bewuster worden van deze waarden. Bovendien heeft dit vaak een positieve invloed op de vastgoedwaarde en toeristische aantrekkelijkheid van de dorpen en landelijke lintbebouwing.



De aanwijzing van monumenten heeft vaak een positieve uitstraling heeft op de omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk gaan wij in op

- Aantal plannen
- Het effect van welstand: enkele bijzondere welstandsadviezen in 2013
- Monumenten
- Ruimtelijke plannen
- Handhaving

Aantal plannen

In 2013 hebben voor de gemeente Koggenland in totaal 190 planbehandelingen plaatsgevonden. Het aantal nieuwe aanvragen was 143 en het aantal aanvragen, die voortkwamen uit aanvragen van voorgaande jaren was 14. Er kwamen 33 aanvragen voor een herhalingsbehandeling in de commissie terug. Het aantal nieuwe plannen daalde evenals in 2012 aanzienlijk (15% minder). Het aantal herhalingen daalde relatief minder snel, waardoor het aantal behandelingen met 12% afnam. Terwijl tot 2012 het effect van crisis in de bouw in Koggenland nog nauwelijks zichtbaar was, is de laatste twee jaar het landelijke beeld van dalende bouwproductie hier ook zichtbaar.

Het merendeel van de aanvragen betrof woningen en kleine bouwwerken bij woningen; de verdeling over de verschillende categorieën bouwwerken verschoof verder naar deze kleinere verbouwingen en bijgebouwen. Het aantal nieuwe woningen en woningcomplexen daalde zowel absoluut als relatief. Het aantal bedrijfsgebouwen bleef op het niveau van 2012. Het aantal plannen dat direct positief (akkoord) werd geadviseerd bleef ongeveer op hetzelfde niveau van 50%. Het aantal plannen dat met een duidelijk omschreven voorwaarde (niet akkoord, tenzij) ook direct afgehandeld kan worden, daalde ten opzichte van voorgaande jaren. De voorwaarde wordt ambtelijk gecontroleerd. Ongeveer 90% van de nieuw behandelde plannen werd uiteindelijk positief (akkoord) geadviseerd. De rest is nog in behandeling of werd negatief geadviseerd. Het advies 'akkoord op hoofdlijnen' wordt gebruikt voor de wat grotere aanvragen die eerst met een schetsplan komen.

Er zijn in 2013 12 negatieve eindadviezen afgegeven. Dat betekende niet dat er niet meer negatieve beoordelingen waren, maar dat er weinig besluiten genomen hoefden te worden om de vergunning te weigeren. De planindieners konden in de meeste gevallen de plannen tijdig bijstellen waarbij gebruik werd gemaakt van de adviezen van de commissie. Meer cijfermatige informatie over de vergunningaanvragen voor bouwen treft u aan in bijlage 1.

De grootste plannen die de commissie in 2013 behandelde waren:

Bouwadres	Aanvrager	Omschrijving bouwwerk
Buitenplaats De Burgh	Zeeman Vastgoed	45 woningen
West 2 Avenhorn	Quartet projecten bv	8 appartementen
Julianastraat 21a Avenhorn	Pronk Tulpen	Uitbreiden bedrijfspand
Schrepeel 26 De Goorn	Peereboom Touringcars	bedrijfspand met hekwerk
Drechterlandsedijk 8-10 Ursem	ST. Borst	2 woningen
Schoffel 1 De Goorn	P.A. Blom Vastgoed	bedrijfsruimte
Wogmeer 86a, Spierdijk	Bovegro	clubgebouw

Drie van deze grote plannen zijn al in de voorgaande jaren in de commissie geïntroduceerd of als schetsplan behandeld.

Het effect van welstand

Een aantal interessante bouwplannen laat zien hoe de beoordeling plaatsvond, hoe de advisering was, en wat het effect daarvan was.

Bobeldijk 107 Berkhout

Dit betreft een woning met bijgebouw, waarbij het bijgebouw op de kap aan beide zijden een dakkapel heeft gekregen op basis van een in 2012 na ampele overwegingen positief geadviseerd bouwplan. Het plan is afwijkend van het geadviseerde plan gerealiseerd. De dakkapel is veel hoger uitgevoerd dan op de aanvraagtekening was voorgesteld.

De commissie stelt dat het resultaat in ernstige mate niet aan redelijke eisen van welstand voldoet. De dakkapellen zijn te grof gedetailleerd en te hoog ten opzichte van de nok. Deze vormen feitelijk een niet passende dakopbouw die niet ondergeschikt is op het flauw hellende dak. De commissie had bij het eerste advies al gesteld, dat de nokhoogte feitelijk te laag was voor deze dakkapellen. De commissie wijst nogmaals op de suggestie bij het eerste advies, om een nokverhoging toe te passen. Er ontstaat dan een grotere ruimte en in combinatie met de flauwe kap verhoogt dit de beeldkwaliteit.



Bobeldijk 107; de dakkapel was te groot uitgevoerd en na negatief advies van de commissie is de suggestie gevolgd er een dakopbouw van te maken

Bij de volgende behandeling bleek dat de suggestie van de commissie wordt opgevolgd en de dubbele dakkapel wordt verbouwd tot een dakopbouw met pannenkop. De zijwangen worden donkergekleurd. De commissie stelt dat de detaillering slank moet zijn en er geen breed boeibord wenselijk is, maar met een zinken mastgoot uitgevoerd zou moeten worden. Onder deze voorwaarde voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

In het aldus gewijzigde plan voor een dakopbouw zijn slanke dakranden, goten en smalle windveren toegepast. Het aangepaste bouwplan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Kerkebuurt 155 Berkhout

Dit betreft een bouwplan voor de vergroting van een vrijstaande woning. Het piramidedak wordt aan de achterkant vergroot.

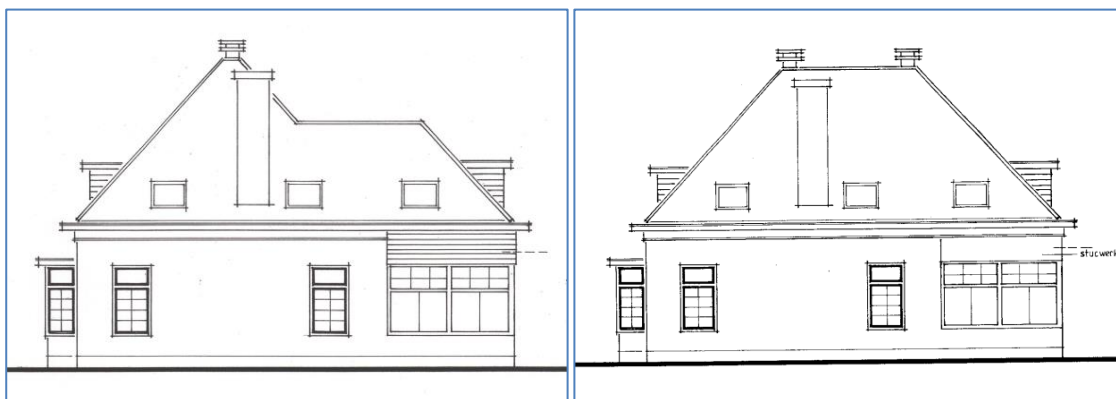
De commissie constateert dat het hier een fraai karakteristiek pand betreft. De commissie heeft bezwaar tegen de vormgeving van de verbouwing. De welstandsnota stelt dat het hoofdvolume gerespecteerd moet worden. Door het dak in dezelfde lijn te verlengen zou het onderscheid tussen het bestaande en het nieuwe volume niet meer zichtbaar zijn. Bovendien is de betimmering boven de bestaande aanbouw rommelig in de gevel.

De commissie stelt dat het bezwaar is weg te nemen door de kap op de aanbouw qua goothoogte te verlagen waardoor er ook korte verkenningen

in de dakvlakken ontstaan. De karakteristieke hoofdvorm blijft dan haar kwaliteit behouden.

Bij de tweede behandeling ligt een gewijzigd plan voor, met een verlengd schilddak. De bestaande detailleringen worden doorgezet en het dak krijgt een tweede schoorsteen op de nok. Boven de ramen in de zij- en achtergevel wordt stucwerk aangebracht.

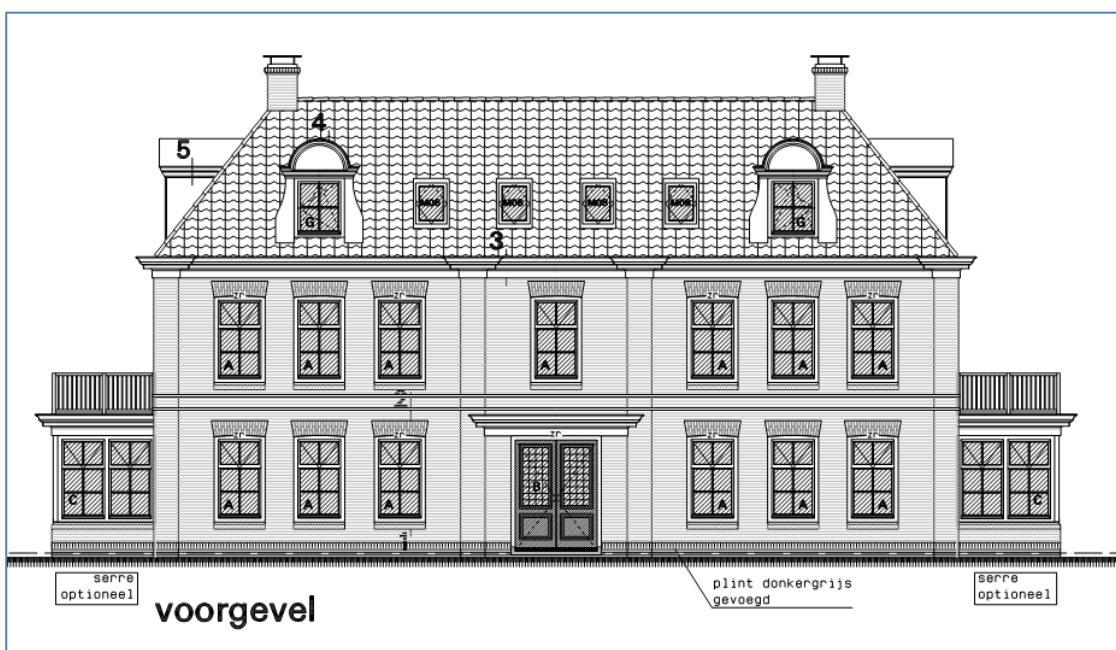
Hoewel het piramidedak ook in dit voorstel niet wordt gehandhaafd is er volgens de commissie voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen eerste plan. Ten opzichte van het eerste plan is er een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt. De kwaliteit van de bestaande detaillering wordt ook in de kapverlenging doorgezet.



Kerkebuurt 155 Berkhout; links eerste ontwerp negatief advies ; rechts tweede ontwerp en positief advies

West 2 Avenhorn

Dit betreft een plan voor de locatie waar vroeger een zuurkoolfabriek stond en de vervallen boerderij en de voormalige bedrijfshallen reeds gesloopt zijn. Er zou in eerste instantie een appartementencomplex bestaande uit drie geschakelde volumes voor 13 woningen komen. Na planologische problemen is er in 2013 een geheel nieuw plan gepresenteerd met 8 appartementen. Het plan is nu passend binnen het bestemmingsplan. Het pand oogt als een villa in een historiserende stijl en is naar de mening van de commissie passend in de gevelwand. Een oude loods wordt hergebruikt. De inrichting van de buitenruimte dient onderdeel te zijn van het definitieve ontwerp. Begin 2014 is het definitieve plan aan de commissie voorgelegd en zal er met de bouw begonnen worden.



Monumenten en beeldbepalende panden

Koggenland is voor de monumentenadvisering aangesloten bij de Erfgoedcommissie van WZNH. Er zijn in 2013 drie monumentenplannen behandeld.

Het in 2011 behandelde plan *Dorpsstraat 111* te Obdam kwam wederom terug in de Erfgoedcommissie. In juni bleek dat de in 2012 voorgenomen restauratie niet is uitgevoerd, waardoor het pand erg achteruitgaat. Het gaat hier om een 19^e-eeuwse villa van de landelijk bekende architect A.C. Bleijs, door wie ook het raadhuis en de kerk in Obdam zijn ontworpen. De drie gebouwen staan in elkaars nabijheid en hebben de status van rijksmonument. Vanwege verpaupering van de villa wil de gemeente de excessenregeling toepassen.

De commissie constateert dat de huidige staat gevolgen heeft voor het monument zelf en een te grove inbreuk is op de directe omgeving, vanwege armoedige uitstraling van het monument door achterstallig onderhoud van het schilderwerk, waardoor afbladderende verf is ontstaan.

Gezien de algehele verwaarlozing van dit beschermde rijksmonument adviseert de commissie de gemeente stappen te ondernemen om verdere achteruitgang te stoppen. In december werd een nieuw voorstel voor verschillende werkzaamheden aan de commissie voorgelegd. De vluchttrap wordt verplaatst naar de achterzijde en is niet meer zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De commissie ziet dit als een verbetering. Twee kozijnen in de voorgevel en twee kozijnen in de achtergevel worden teruggebracht met dubbel glas. De commissie adviseert het buitenste raam van getrokken (monumenten) glas te nemen en gaat er vanuit dat de profilering van de kozijnen conform de bestaande situatie is om het aanzicht van het monument ongewijzigd te houden.



Verdere monumentenplannen deden zich niet voor. Wel waren er zes plannen met karakteristieke of beeldbepalende panden, te weten: Koggeweg 5/5a Zuidermeer, Zomerdijk 9 Oudendijk, Oudelandsdijkje 16 Hensbroek, Zuidermeerweg 37 Zuidermeer, De Goorn 54, De Goorn en Plempdijk 2 Obdam. Voor dit soort plannen wordt de commissie uitgebreid met een lokale erfgoeddeskundige Cees Olbers

Zuidermeerweg 35-37 Zuidermeer

Dit betreft een bouwplan voor de vergroting van een bestaande woning die beeldbepalend is. De woning wordt aan de achterzijde vergroot met een volume in de vorm van de bestaande woning.

De commissie oordeelt dat de vergroting van de woning aan de welstandscriteria voldoet en gaat er vanuit dat materiaalgebruik

traditioneel en als bestaand is. De commissie had in eerste instantie bezwaar tegen de situering van het bijgebouw omdat de relatie met het hoofdvolume ontbreekt, en adviseerde ook planologisch na te gaan of de schuur een kwartslag gedraaid zou kunnen worden. Bij de volgende behandeling was de situering van de schuur zodanig veranderd dat de orthogonale richting gelijk is aan die van de woning. De commissie stelt dat het ensemble daardoor samenhang vertoont en verbeterd is ten opzichte van de eerste behandeling.

De Goorn 54 De Goorn,

Dit betreft een beperkte verbouwing en herbestemming van een school tot appartementengebouw. De commissie heeft bezwaar tegen de wijziging van de raamkozijnen aan de voorzijde en de linkerzijde. Er wordt onder de laagste tussendorpel een stijl met twee raampjes geplaatst, waarbij er één opendraaiend is. Er is geen reden om aan te nemen dat de kozijnindeling vroeger anders is geweest en de kozijnindeling is karakteristiek voor dit pand. De commissie adviseert de huidige horizontale kozijnindeling te handhaven, maar heeft geen bezwaar tegen het opklapbaar maken van het middelste of onderste raam. Onder deze voorwaarde wordt een positief welstandsadvies gegeven.



Zuidermeerweg 35 Zuidermeer

Dit betreft een bouwplan voor de aanpassing van een stolp. In plaats van een dakkapel komt er een dakopbouw met kap haaks op het dak (dit is een reconstructie van een vroegere opbouw) en wordt de voordeur in ere hersteld. De commissie constateert dat het bouwplan zorgvuldig gedetailleerd is en het ruimtelijk en historisch beeld van de stolp wordt versterkt. De commissie adviseert positief.

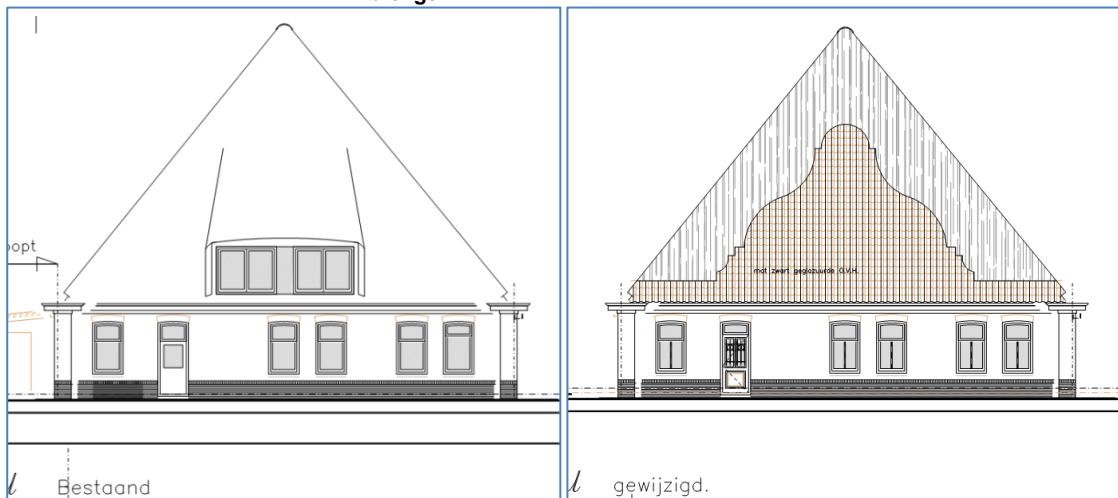


Plempdijk 2 Obdam

Dit betreft een schetsplan voor de renovatie van een stolp waarbij de agrarische functie verdwijnt. Bijgebouwen worden gedeeltelijk gesloopt en de stolpboerderij wordt gerestaureerd. De rieten kap wordt vernieuwd en de dakkapellen komen niet terug. Er komt een dakspiegel in het voordakvlak. De stal die haaks achter de stolp staat wordt gedeeltelijk verbouwd tot

vergroting van de woon- en leefruimte. Deze krijgt een meer eigentijdse uitstraling.

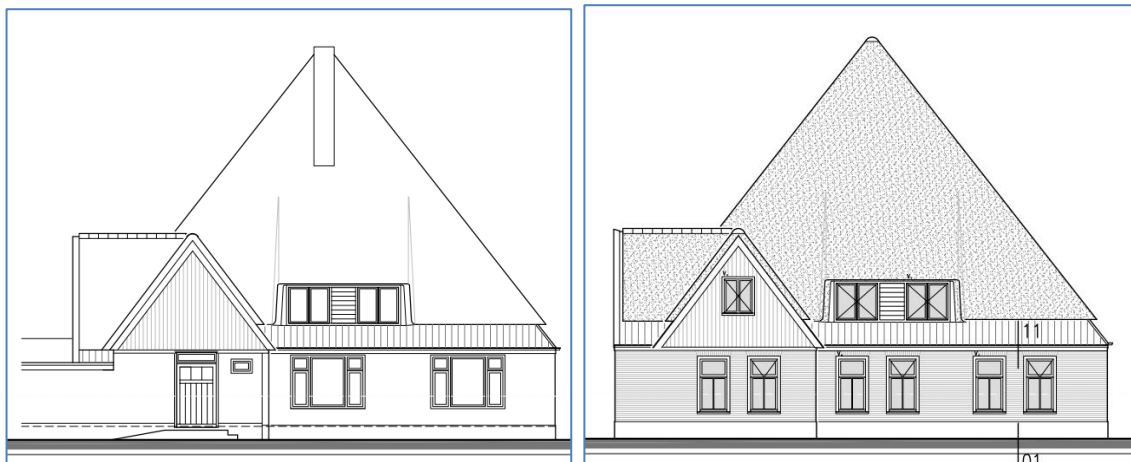
De commissie constateert dat de restauratie en renovatie zorgvuldig zijn vormgegeven. De karakteristiek van de boerderij blijft goed behouden en wordt door het vervallen van de dakkapellen zelfs versterkt. De commissie adviseert wel in de opening van de darsdeuren openstaande deuren terug te brengen.



Koggeweg 5/ 5a Zuidermeer

Deze aanvraag betreft het verbouwen van een stolp tot twee woningen. De stolp staat achter twee andere woningen waarvan één een boerderij is. De schuren die tegen de stolp aan staan worden gesloopt. Hierdoor komt de stolp vrij te staan. De kozijnen krijgen de traditionele verticaal gelede T-vensters terug. De zuidgevel (gevel naar het openbaar gebied) voldoet aan redelijke eisen van welstand, indien in de glazen deuren geen roede en geen onderpaneel wordt geplaatst.

Voor de oostgevel wordt de suggestie meegeven de darsdeuren in tact te laten, en daarachter hoofdzakelijk een glazen pui te plaatsen.



Westgevel voor en na de renovatie



Zuidgevel voor en na de renovatie

Zomerdijk 9 Oudendijk

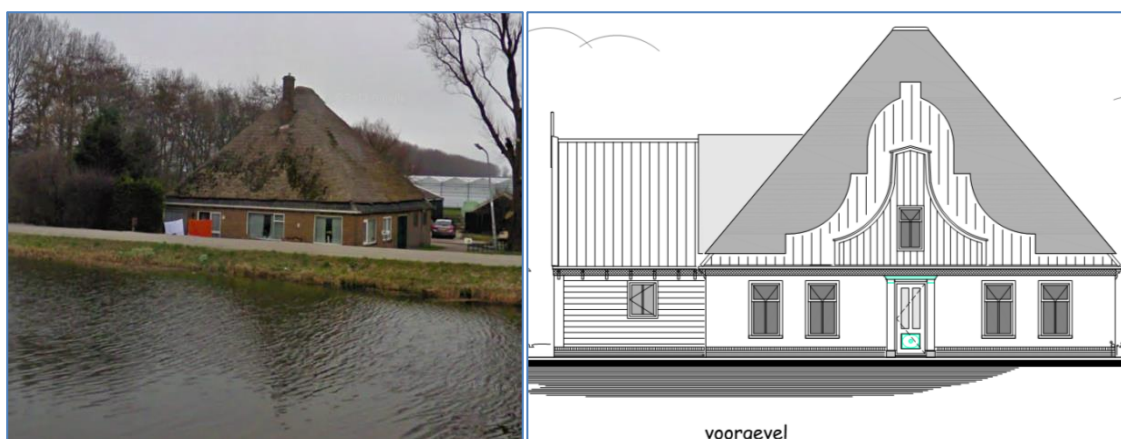
Dit betreft een plan de dakopbouw bij de voorgevel van een stolp te verbreden met twee zijvensters. De commissie oordeelt dat de verbreding het karakter van de voorgevel aantast en niet voldoet aan de welstandscriteria. De commissie geeft de suggestie zo nodig het achterdakvlak te benutten voor meer ruimte of licht door daar een dakkapel of dakramen te plaatsen.



De metalen pijp die blijkbaar recentelijk is aangebracht op het voordakvlak, voldoet niet aan de welstandscriteria en detoneert het gevelbeeld. Een schoorsteen zou in de stijl van de stolp moeten worden vormgegeven dan wel geplaatst moeten worden op een dakvlak dat niet vanuit de openbare ruimte zichtbaar is.

Oudelandsdijkje 16 Hensbroek

Dit betreft een bouwplan voor herbouw van een stolp en een bijgebouw. De nieuwe stolp wordt ten opzichte van de gesloopte stolp naar achteren gezet. De commissie constateert dat het ontwerp van de stolp op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor stolpen. Het staartstuk met verlaagde regel zit historisch gezien aan een minder voor de hand liggende kant, maar is uit oogpunt van welstand geen bezwaar. De commissie adviseert wel voor de eenheid van stolp en aanbouw om het rieten dak verder door te trekken op de kap van het staartstuk. De spiegel in het dakvlak is op advies van de Boerderijstichting aangepast in een standaardvorm. Het bijgebouw is passend op het erf en de erfdeling en beplanting is zorgvuldig.



Ruimtelijke plannen

Naast het eerder genoemde beeldkwaliteitplan Buitenplaats De Burgh zijn er geen andere ruimtelijke plannen aan de commissie voorgelegd. Ook zijn er in dit verslagjaar geen nieuwe plannen op basis van de 'Ruimte voor ruimte' regeling in het buitengebied voorgelegd.

Handhaving

De gemeente heeft ook in 2012 een aantal handhavingzaken aan de commissie voorgelegd. Meestal zijn het zonder vergunning gebouwde bijgebouwen, aanbouwen, erfafscheidingen of clandestien aangebrachte wijzigingen aan de gevel. De commissie gaat dan eerst na of het bouwwerk of de gevelwijziging al dan niet onder nadere voorwaarden toch aan de welstandscriteria kan voldoen. Er was dit jaar sprake van 8 handhavingaanvragen.

Bij handhaving wordt ook altijd gekeken of er sprake is van exces, een zodanige afwijking van de welstandscriteria die ook voor niet deskundigen direct waarneembaar is. Bij het pand Kerkebuurt 187 Berkhout was er door verwaarlozing en een niet afgeronde verbouwing sprake van een exces. Voor twee handhaving aanvragen werd het negatieve advies in briefvorm nader schriftelijk gemotiveerd. Dit betreft een zonder vergunning geplaatst gesloten hekwerk, bestaande uit houten palen met horizontale houten delen, op het dak van een aanbouw bij een woning aan de Walingsdijk 34 te Avenhorn.



In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- Samenstelling van de commissie
- Werkwijze
- Het gebruik van de welstandsnota
- Overleg en evaluatie

Samenstelling van de commissie

De welstandscommissie Koggenland is een van de 38 adviescommissies die in Noord-Holland werkzaam zijn onder verantwoordelijkheid van WZNH. De leden van de commissie zijn benoemd door de gemeenteraad.

De commissie was in 2013 als volgt samengesteld:

- Ir Rob van Leeuwen, voorzitter
- ing. Marina Roosebeek arch. AVB, architect-gemandateerde tot 1 september 2013
- Rob Bakelaar, architectlid vanaf 1 september 2013
- Ing Cees Hooysschuur, architectlid
- Cees Olbers, toegevoegd commissielid bij plannen voor beeldbepalende en karakteristieke panden

De commissie werd ondersteund door:

- Henk de Visser, commissiecoördinator (WZNH)
- Cor Hoek, plantoelichter (gemeente)



Werkwijze

De vergaderingen van de commissie worden gehouden op de donderdag in de even weken, in het gemeentehuis van Koggenland in De Goorn. Er zijn 24 vergaderingen geweest met plannen van Koggenland op de agenda. Bij een groot planaanbod worden de kleinere plannen voorafgaand aan de vergadering beoordeeld door het gemandateerde architectlid, maar omdat het aantal plannen beperkt was, is dit in 2103 niet voorgekomen. Van elke planbehandeling wordt een kort advies gemaakt, dat bij herhalingsbehandelingen automatisch aan de agenda wordt toegevoegd. Daardoor verloopt de planbehandeling steeds consistent en efficiënt. Bij de planbehandeling wordt een digitaal omgevingsinformatiesysteem gebruikt waarmee de inpassing van het bouwwerk in de omgeving uitstekend kan worden beoordeeld. Koggenland is daarmee een voorbeeld voor andere vergaderplaatsen. Bij de behandeling van karakteristieke en beeldbepalende panden wordt de commissie uitgebreid met twee deskundigen van de gemeente Koggenland op het gebied van cultuurhistorie. De vacature na het vertrek van de heer Van der Lee per 1 januari 2013 is nog niet ingevuld.

De gemeente zoekt nog naar een vervanger met veel lokale cultuurhistorische kennis, maar laat dit ook afhangen van het al dan niet aanwijzen van gemeentelijke monumenten.

Er zijn dit jaar 32 aanvragen behandeld in aanwezigheid van architecten en/of planindieners. Dit is ca. 17% van het totaal aantal behandelingen. Het

aantal bezoeken was daarmee relatief gelijk aan het voorgaande jaar. De plannen met bezoek zijn grofweg te verdelen in twee groepen:

- De grotere plannen waarop de architect of aanvrager een toelichting geeft of voorafgaand aan de vergunningsaanvraag voor vooroverleg in de commissie komt.
- De plannen die na de eerste behandeling als negatief of incompleet beoordeeld worden en waarvoor de ontwerper of de aanvrager voor overleg al dan niet met een gewijzigd plan naar de commissie komt.

In maart heeft het college een besluit genomen de zgn. 'kan-bepaling' toe te passen voor eenvoudige bouwplannen. Het is niet meer verplicht alle bouwaanvragen aan een onafhankelijke commissie voor te leggen. De heer Hoek is als verantwoordelijk ambtenaar aangewezen veel voorkomende bouwplannen als dakkapellen en aanbouwen, te toetsen aan de criteria voor kleine bouwwerken van de welstandsnota. De heren Haakman en Bakker zijn als vervanger aangewezen. Er kunnen alleen positieve welstandsadviezen gegeven worden. Indien een plan *niet* aan criteria voor kleine bouwwerken voldoet wordt het alsnog aan de commissie voorgelegd om na te gaan of het plan, al dan niet aangepast, wel mogelijk is volgens de gebiedsgerichte criteria. Voor de toepassing van de ambtelijke planbeoordeling moest het reglement van orde aangepast worden. Dat is in oktober vastgesteld en van kracht geworden.



De commissie op werkbezoek in Ursem

Beoordelingskader

Bij bijna alle behandelingen dient de door de Raad vastgestelde welstandsnota als beoordelingskader voor de plannen.

De nota is een helder document met duidelijke criteria per soort gebied en per object, en criteria voor veel voorkomende kleine plannen. In 2012 is de nota geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de vergunningvrije mogelijkheden op grond van de Wabo en het Bor (besluit omgevingsrecht). Voor sommige gebieden gelden nog aanvullende beeldkwaliteitplannen met specifieke criteria voor nieuwe ontwikkelingen, die door de Raad zijn vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota, zoals het eerder genoemde beeldkwaliteitplan Buitenplaats De Burgh.

Bij specifieke objecten als stolpen worden de objectgerichte criteria gehanteerd. De welstandsnota is in 2013 digitaal per adres toegankelijk gemaakt op de website van Koggenland.

Behalve de welstandsnota is in de eerste plaats het bestemmingsplan bepalend voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen. De bestemmingsplantoets wordt ambtelijk uitgevoerd. Soms is het plan binnen de bestemmingsplanbepalingen niet mogelijk en wordt een binnenplanse of buitenplanse ontheffing verleend door het college.

In een aantal gevallen is het advies van de welstandscommissie dan mede bepalend om al dan niet ontheffing te verlenen. In bijlage 1 is hier een statistiek over opgenomen. Voor de welstandscommissie is het belangrijk te vernemen of het plan binnen de bestemmingsplanbepalingen mogelijk is, omdat het bestemmingsplan 'voor' gaat: een negatief welstandsadvies over

de massa heeft geen effect als het volume volgens het bestemmingsplan toegestaan is.

Overleg en Evaluatie

Op 25 juli 2013 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de portefeuillehouder plaats. Het verslag van het gesprek is opgenomen als bijlage 2. Voor dit overleg hebben de commissie met de wethouder en de verantwoordelijke ambtenaren een bezoek gebracht aan enkele bouwlocaties. Daarbij werd met name gekeken hoe de adviezen al dan niet tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit hebben geleid. Er zijn 5 locaties bezocht:

1. Geesterland te Ursem

Dit betreft 30 woningen van architect Timpaan zuid bv Aalsmeer



2. De Leet 30 Ursem

Riologemaal in Cortenstaal, architect Royal Haskoning



3. Hoek De Burg/Argusvlinder, De Goorn

Bouw tandartsenpraktijk, ondersteunend architect Trigalezz Hoorn



4. Atlanta 2, De Goorn
Moderne woning met brug van architect 3D illuminate



5. De Burghtlanden, De Goorn
Laatste serie woningen (2011) van Zeeman architecten Hoorn



5. Conclusies en aanbevelingen

Mooie gebouwen, straten, wijken, dorpen, steden en landschappen zijn niet vanzelfsprekend, maar zijn zo geworden door de gezamenlijke inspanning van alle gebruikers en bewoners. Dat we daarvan kunnen genieten is de verdienste van een zorgvuldige beherende gemeenschap.

In de loop van de jaren is het toepassen van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voor zowel commissie als ondersteunende ambtenaren gemeengoed geworden. De commissie concludeert dat nog steeds in de meeste gevallen direct een positief advies kan worden gegeven, waar dit niet kon is meestal in goed overleg met aanvragers of ontwerpers naar oplossingen gezocht. Slechts in enkele gevallen worden aanvragen geweigerd, meestal is er dan meer aan de hand dan alleen een probleem met welstand.

Wij zijn er ons als commissie steeds van bewust dat het beleid evenwichtig, consequent en proportioneel moet worden uitgevoerd. Duidelijke en begrijpelijke beleidsregels alleen zijn niet genoeg. Om initiatiefnemers goed van dienst te zijn en maatwerk te kunnen leveren is afweging van de criteria door de commissie van groot belang, maar ook respect en begrip voor de motieven en bedoelingen van initiatiefnemers. Onze ervaring is dat hoe vroeger dit gebeurt, hoe groter de kans op een succesvolle bijstelling van plannen en hoe meer kans op draagvlak bij de aanvrager.

De commissie heeft de volgende aanbevelingen:

- De commissie wordt steeds vaker betrokken bij beoordeling van stedenbouwkundige plannen, ruimte voor ruimte plannen, inrichtingsplannen voor het openbaar gebied, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. De commissie acht een dergelijke integrale, afdelings-overschrijdende beoordeling van groot belang en roept de gemeente op dit te blijven doen. In de gemeente is regelmatig (voor)overleg met mensen van de afdeling RO. Dit komt een zorgvuldige advisering ten goede. De commissie beveelt aan deze inbreng structureler te organiseren en twee keer per jaar tot een algemener overleg met de RO discipline te komen over ruimtelijk kwaliteitsbeleid en te verwachten ontwikkelingen.
- Stem waar het kan gemeentelijke instrumenten als structuurvisie, beleidsplannen, bestemmingsplannen, welstandsnota's en het monumenten- of erfgoedbeleid op elkaar af vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet. WZNH kan u daarbij van dienst zijn.
- Wij wijzen de gemeente op de mogelijkheid van advisering bij ontwikkelingen in het landelijk gebied door een ervenconsulent. Onafhankelijk van, maar wel in goed overleg met initiatiefnemer, gemeente en adviescommissie, kan de ervenconsulent proactief en oplossingsgericht bijdragen aan complexe vraagstukken als schaalvergroting en functieveranderingen in het landelijk gebied alsmede het behouden of terugbrengen van historische erfstructuren. Vooral de combinatie van actuele gebiedskennis en deskundigheid, maar ook creativiteit op het gebied van architectuur, historische geografie en landschap wordt hier ingezet.
- De commissie adviseert de aanwijzing van gemeentelijke monumenten op basis van een selectie uit de lijst beeldbepalende panden door te zetten. De commissie respectievelijk WZNH kan hierbij assisteren en een adviserende rol vervullen.

Planbehandelingen

In 2013 heeft de Welstandscommissie Koggenland 157 vergunningaanvragen behandeld, waarvan 14 betrekking hadden op aanvragen van voorgaande jaren. In verband met herhalingen was het totaal aantal planbehandelingen 190.

Deze zijn als volgt verdeeld:

soort aanvraag	aantal aanvragen	aantal behandelingen	percentage herhalingen t.o.v. de aanvragen
Omgevingsvergunning	116	145	25 %
<i>waarvan nieuwbouw</i>	38	46	21 %
<i>waarvan verbouwing</i>	78	99	27 %
Preadvies	30	33	10 %
Reclameaanvraag	1	1	0 %
Adviesaanvraag handhaving	2	3	50 %
Adviezen ruimtelijke plannen	1	1	0 %
Overige vergaderonderwerpen	7	7	0 %
Totaal	157	190	21 %

* Dit zijn de preadviezen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is ontvangen.

In vergelijking met de voorgaande jaren ontstaat het volgende beeld:

soort aanvraag	2013		2012		2011	
Nieuwe aanvragen	143	75 %	168	78 %	218	76 %
Aanvragen van voorgaande jaren	14	7 %	19	9 %	13	5 %
Herhalingen	33	17 %	29	13 %	54	19 %
Totaal behandelingen	190	100 %	216	100 %	285	100 %
<i>waarvan preadviezen</i>	46	24 %	64	30 %	91	32 %
<i>waarvan reclameaanvraag</i>	1	1 %	0	0 %	1	0 %
<i>waarvan handhaving</i>	3	2 %	0	0 %	3	1 %
<i>waarvan ruimtelijke plannen</i>	1	1 %	0	0 %	2	1 %

Verdeeld over de soorten bouwwerken ontstaat het volgende beeld:

soort bouwwerk	2013		2012		2011	
Individuele woningen	68	43 %	95	51 %	107	46 %
Woningcomplexen	2	1 %	5	3 %	5	2 %
Bedrijfsgebouwen	18	11 %	19	10 %	29	13 %
Agrarische gebouwen	11	7 %	11	6 %	19	8 %
Openbare en bijzondere bouwwerken	9	6 %	19	10 %	28	12 %
Kleine bouwwerken	44	28 %	37	20 %	39	17 %
Reclameobjecten	2	1 %	0	0 %	1	0 %
Overige plannen	3	2 %	1	1 %	3	1 %
Totaal aanvragen	157	100 %	187	100 %	231	100 %

Bezoek

Er hebben dit jaar 32 behandelingen plaatsgevonden in aanwezigheid van architecten en/of de planindieners. Dit is 17% van het totaal aantal behandelingen.

Adviezen

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

adviezen aan B&W	2013		2012		2011	
Akkoord	96	51 %	109	50 %	137	48 %
Akkoord op hoofdlijnen	26	14 %	18	8 %	37	13 %
Niet akkoord, tenzij	42	22 %	58	27 %	60	21 %
Niet akkoord, nader overleg	8	4 %	17	8 %	26	9 %
Niet akkoord	12	6 %	9	4 %	17	6 %
Aanhouden	3	2 %	4	2 %	6	2 %
Beleidsadviezen	3	2 %	1	0 %	2	1 %
Totaal	190	100 %	216	100 %	285	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.

Hoe vaak behandeld?

In 2013 werden 143 nieuwe aanvragen beoordeeld. Het aantal keren dat deze aanvragen behandeld werden tot een eindadvies is als volgt:

adviezen aan B&W	2013		2012		2011	
Bij eerste behandeling akkoord (geen interventie van de commissie)	70	50 %	76	45 %	102	47 %
Bij eerste behandeling niet akkoord tenzij (kleine aanpassing nodig)	29	21 %	44	26 %	38	17 %
Bij tweede behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	17	12 %	21	13 %	29	13 %
Bij derde behandeling akkoord (of niet akkoord tenzij)	1	1 %	0	0 %	5	2 %
Nog in behandeling of definitief niet akkoord of aanvraag ingetrokken	10	7 %	16	10 %	23	11 %
Plan wel akkoord op hoofdlijnen maar nog geen aanvraag voor vergunning	14	10 %	11	7 %	22	10 %
Totaal nieuwe aanvragen*	141	100 %	168	100 %	219	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.

Gebruik 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 Koggenland is het gebruik van de verschillende soorten criteria als volgt:

welstandscriteria	2013	
Gebiedsgerichte criteria	124	67 %
Sneltoetscriteria / Criteria voor kleine bouwwerken	39	21 %
Algemene welstandscriteria	2	1 %
Beeldkwaliteitplan en andere bouwregels	1	1 %
Objectgerichte criteria	2	1 %
Criteria bij (her)ontwikkelingsgebieden	1	1 %
Anders..	17	9 %
Totaal	186	100 %

Bestemmingsplannen

De aanvragen worden meestal voorafgaande aan de welstandsvergadering getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Indien de aanvraag niet voldoet aan de bestemmingsplanbepalingen wordt vaak een afwijking (onthefing) verleend. Soms is de afwijking 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	2013	
Voldoet aan bestemmingsplan	127	67 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan binnenplanse afwijking	34	18 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan buitenplanse afwijking	13	7 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, maar gemeente werkt mee aan een afwijking op basis van een uitgebreide procedure of partiële herziening van het bestemmingsplan	9	5 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van de welstandscommissie	5	3 %
Voldoet niet aan bestemmingsplan aan commissie wordt advies gevraagd over ruimtelijke onderbouwing om van bestemmingsplan af te wijken	1	1 %
Anders	1	1 %
Totaal	190	100 %

Verslag evaluatiegesprek van de Welstandscommissie Koggenland met de wethouder RO, gehouden op 25 juli 2013

Aanwezig:

- Namens de gemeente: de heer J.T. Wijnker (wethouder RO), de heer C.G.J. Hoek (plantoelichter), de heer P. Stam (bureauhoofd afdeling Bouwen en Milieu)
- Leden van de commissie: ir. Rob van Leeuwen (voorzitter), Marina Roosebeek (architect) en Cees Hooysschuur (architect)
- Namens de organisatie WZNH: Henk de Visser (beleidscoördinator)

1. Opening

Doel van deze bijeenkomst is de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid in de gemeente Koggenland op grond van de wettelijke bepalingen uit de Woningwet. De wethouder zit de vergadering voor en opent deze. De excursie gehouden voorafgaand aan de vergadering langs een aantal gerealiseerde bouwplannen wordt zowel door de wethouder als de commissieleden nuttig gevonden voor de discussie over de effecten die met consequent welstandsbeleid te bereiken zijn.

De heer Hoek heeft de agenda uitgewerkt met de aanbevelingen uit het jaarverslag van 2012, de belangrijkste bouwplannen, de bouwplannen waarin 2012 is afgeweken van het advies van de commissie, de adviezen bij beeldbepalende panden en monumenten en een aantal andere aandachtspunten. Deze agenda wordt door de wethouder gevolgd als gespreksleidraad.

Gemeente en commissie zijn tevreden over de huidige werkwijze en samenwerking. De vergaderfaciliteiten met uitstekende digitale omgevingsinformatie dragen bij aan een efficiënte planbehandeling. Het aantal nieuw aangeboden plannen in Koggenland is in 2012 belangrijk teruggelopen.

2. Jaarverslag 2012 en aanbevelingen

Het jaarverslag 2012 geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen en bouwactiviteiten in Koggenland, de voorgelegde bouwplannen en de adviesaanvragen aan de commissie. Daarbij zijn enkele aansprekende bouwplannen expliciet behandeld en is de toepassing van het welstandsbeleid geëvalueerd. Ten behoeve van de raadsleden is het jaarverslag aan de griffier toegezonden en digitaal ter informatie rond gestuurd. De heer Hoek meldt dat de raad het verslag inmiddels voor kennisgeving heeft aangenomen. Volgens de gemeente is het effect van welstand door de afbeeldingen goed in beeld gebracht.

De gemeente merkt op dat zij de opmerking van de commissie in het jaarverslag over het niet expliciet vermelden (in de nota afwijkingenbeleid), dat er geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving mag zijn bij de medewerking aan een afwijking, ter harte zal nemen. Het welstands(pre)advies koppelen aan de beslissing wel of niet mee te werken aan een planologische afwijking gebeurt vaker.

De aanbevelingen worden doorgenomen:

- Plannen op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling worden steeds aan de commissie voorgelegd. Daarbij is de vraag belangrijk of er thans sprake van een ruimtelijk storende situatie. Op deze wijze zijn plannen voor de Wogmeer en Bobeldijk behandeld.
- De 'kan-bepaling' komt bij agendapunt 4 aan de orde.
- Het advies van de commissie om over te gaan tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten zal door het college aan de raad worden voorgelegd. Er is door WZNH op verzoek van de gemeente offerte uitgebracht om een inventarisatie (Quick scan) te maken van de te actualiseren lijst beeldbepalende panden en op grond daarvan tot een voorstel te komen de meeste beeldbepalende panden aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het gaat de gemeente om het exterieur van de panden die door de Bor (Besluit Omgevingsrecht) bepalingen hun

bescherming voor een deel hebben verloren door de mogelijkheden vergunningsvrij aan te bouwen. De gemeente stelt een voorstel daartoe aan de Raad op.

- Wat betreft de aanbeveling de welstandsnota digitaal toegankelijk te maken wijst de gemeente erop dat de in 2012 geactualiseerde welstandsnota per 1 januari 2013 toegankelijk is. Op dorp en adres kunnen de benodigde gegevens worden gevonden. Dat geldt ook voor de beeldkwaliteitplannen.

3. Plannen met een afwijkend besluit

Er is in 2012 drie keer afgeweken van de adviezen van de commissie. De dossiers van deze aanvragen, die door de heer Hoek in overzicht zijn gebundeld, worden doorgenomen:

- Zuidermeerweg 56, de dakpanplaten op de berging van de begraafplaats zijn akkoord bevonden ondanks het advies van de commissie dakpannen toe te passen.
- Bij het handhavingsadvies Overdorpsstraat 24-26 de erfafscheiding donker te schilderen en begroeiing langs de openbare weg toe te passen (om in plaats van 1 meter een 2 meter hoge schutting te plaatsen) is wat betreft de begroeiing niet overgenomen.
- Ook bij de Spierdijkerweg 105c (beeldbepalend pand) is een negatief advies over een aanpassing van een erfafscheiding (voor de voorgevellijn) niet geheel overgenomen.

De afwijkingen staan op zichzelf en leiden niet tot ander welstandsbeleid. Wel zal de commissie bij reguliere gebieden in geval van dakkapellen en erfafscheidingen de welstandscriteria ruimer interpreteren. De commissie heeft waardering voor deze wijze van terugkoppeling.

4. Organisatie welstandsadvisering na invoering 'Kan-bepaling'

N.a.v. de aanbeveling over de toepassing van de 'kan-bepaling' stelt Cor Hoek dat het college op 12 maart 2013 het besluit heeft genomen hem aan te wijzen om de veel voorkomende kleine bouwplannen te toetsen aan de criteria van de welstandsnota. De heren M. Haakman en A. Bakker zijn als vervangers aangewezen. Het Reglement van Orde is aangepast en zal naar verwachting in september worden vastgesteld. Daarna kan sprake zijn van ambtelijk plantoetsing op basis van de criteria voor kleine bouwwerken.

5. Bijzondere plannen en bijzondere adviezen in het lopende jaar

Er wordt door de gemeente een aantal bijzondere plannen genoemd:

- Schoffel 18, De Goorn (bedrijfspann trappenfabriek)
- Schoffel 67, De Goorn (bedrijfsverzamelgebouw)
- Polderweijde, Obdam (bouw 19 woningen)
- Polderweijde, Obdam (7 patio- en 8 twee-onder-één-kap woningen; niet doorgegaan)
- Rustenbergerweg 1 en 18, Mijzerdijk 5, Walingsdijk 67 en Kerkweg 7c (herbouw woningen)
- West 2, Avenhorn (bouw 13 appartementen)
- Baarsdorpermeer 26, Zuidermeer (Ligboxenstal)
- Middengouw 1-11, Ursem (6 huurwoningen)

6. Actuele ontwikkelingen in de gemeente

Recentelijk is een beeldkwaliteitplan voor het landelijk gebied vastgesteld. Dat betekent dat er in gevallen waarbij in afwijking van de bestemmingsplanbepalingen een omgevingsvergunning wordt gevraagd, het mogelijk is nadere eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing. De commissie wijst in dit kader op de mogelijkheid om via WZNH een ervenconsulent in te schakelen, omdat bebouwing in het buitengebied voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit staat of valt met landschappelijke inpassing. Er wordt melding gemaakt van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen De Burgh (De Goorn), Tuindersweijde Obdam (planontwikkeling pas op langere termijn) en de herziening van het bestemmingsplan Obdam/ Hensbroek in combinatie met Komplan 2008. Voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen merkt de wethouder op dat met grondexploitatie op korte termijn geen geld verdiend zal kunnen worden, de gemeente probeert de groei op een lager niveau vast te houden en ziet het als uitdaging de kwaliteit vast te houden.

7. Wat verder ter tafel komt

De commissie betreurt het dat het vanuit de gemeente toegevoegde commissielid bij beeldbepalende panden en karakteristieke panden, de heer Jos van der Lee, niet meer deelneemt aan de beoordelingen en vraagt of er een vervanger wordt benoemd. De gemeente betreurt ook het verlies aan inhoudelijke cultuurhistorische kennis. Bij de panden Scharwoude 7 en Kerkebuurt 190 heeft de gemeente het herstel van de ruimtelijke kwaliteit belangrijker gevonden dan het behoud van het pand als zodanig. De vervanging van Jos van der Lee hangt mede af van het al dan niet aanwijzen van gemeentelijke monumenten. In dat geval gaan meer plannen naar de Erfgoedcommissie van WZNH.

De gemeente wil graag digitale stempels voor digitaal te behandelen plannen. WZNH komt hierop terug.

Marina Roosebeek stelt dat dit haar laatste evaluatiegesprek is en dankt de gemeente voor de zeer plezierige samenwerking. Haar vervanger wordt Rob Bakelaar die nu ook de andere West-Friese gemeenten adviseert. Rob van Leeuwen geeft aan dat hij per 1 maart volgend jaar de commissie verlaat en ook het volgende evaluatiegesprek niet meer mee zal maken. Richard Colombijn is reeds voorgedragen als nieuwe voorzitter.

8. Afspraken

- De bestaande afspraken worden gecontinueerd. De gemeente zal aangeven wanneer met de ambtelijke behandeling van kleine aanvragen wordt gestart. WZNH geeft aan dat de afspraken voor de vergadering in De Goorn gebaseerd zijn op een niveau van minimaal 8 á 10 plannen per vergadering. De gemeente zal na bespreking in het college en de Raad aangeven of en wanneer de opdracht tot actualisatie van de lijst beeldbepalende panden en selectie voor aanwijzing van gemeentelijk monument tot uitvoering kan komen.
- WZNH zal de mogelijkheden voor verdere digitalisering van het beoordelingsproces en het digitaal adviseren en archiveren verder ontwikkelen (zowel juridisch als procedureel).

9. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de commissie voor de opbouwende advieswerkzaamheden. Rob van Leeuwen dankt de wethouder en de gemeenteambtenaren voor de goede samenwerking.



Rob van Leeuwen, landschapsarchitect

Afgestudeerd in 1975 als landschapsarchitect aan de Landbouwniversiteit Wageningen. Van 1975 tot 1980 verbonden aan het Rijksinstituut voor Onderzoek in de Bos- en Landschapsbouwkunde "De Dorschkamp" in Wageningen (thans Alterra). Daarna werkzaam als landschapsarchitect/stedenbouwkundige bij de Dienst Ruimtelijke Ordening te Amsterdam en het Stadsdeel Amsterdam-Noord. Vanaf 1997 tot november 2013 verbonden aan RBOI Rotterdam B.V. Van 1993-2001 lid van de Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg, van 1998-2002 lid van de Adviescommissie Projectsubsidies Architectuur van het Stimuleringsfonds voor Architectuur. Rob van Leeuwen verzorgde een groot aantal publicaties in de Blauwe Kamer en uitgaven als Gespaard Landschap (met Arnold van der Valk), De Balie, Amsterdam, 2000 en Het verbouwde landschap (in: Van Singel tot Singelgracht, Waanders, Zwolle, 2003). Sinds 2008 verbonden aan WZNH als commissielid voor de welstandscommissie West-Friesland.



Cees Hoyschuur, architect

Opleiding: Hoger Technisch Instituut voor bouwkunde; Bouwkundige-bouwfysica-projectleiding; HTS Den Bosch bouwfysica; Academie van bouwkunst.

Werkervaring: Gemeentewerken Oostzaan; INBO architecten; Projectontwikkeling planteam Hillen & Roosen; Architectenbureau Reinbergen – Amsterdam. Huidige functie: directeur van Hoyschuur Architecten Wormerveer –Amsterdam. Sinds 2002 verbonden aan WZNH als welstandscommissielid.



Marina Roosebeek, architect

Afgestudeerd in 1963 aan de HTS Bouwkunde Amsterdam en in 1982 aan de Academie van Bouwkunst te Amsterdam, afdeling architectuur. Sinds 1990 zelfstandig architect met eigen bureau onder de naam Marina Roosebeek, architect BNA, met projecten op het gebied van nieuwbouw, restauratie en verbouw. Van 1997-2009 hoofd praktijkbureau aan de Academie van Bouwkunst te Amsterdam, Lid van de Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg van 1994-2000 en de Commissie voor welstand en monumenten Amsterdam 1993-1999. Sinds 2003 verbonden aan WZNH als welstandscommissielid.

Publicaties:

1999 Mede auteur van De Schoonheid van Amsterdam, een kader voor welstandsbeleid, uitgever SWD.

2000 Mede auteur van De Atlas Gordel 20-40, boek met kaarten en Cd-rom. Uitgever SWD/de Balie.

2004 Mede auteur van De Atlas 19de-eeuwse Ring, boek met kaarten en Cd-rom. Uitgever De Balie.

2013 Medeauteur Atlas AUP boek met kaarten. Uitgever Valiz



Rob Bakelaar, architect

Directeur/eigenaar van Tekta Architecten v.o.f., te Lelystad. Is lid van de Bond Heemschut Flevoland en lid van de Regieraad Oost-Nederland. Rob Bakelaar is sinds 2004 verbonden aan WZNH, van 2004-2010 als lid van de welstandscommissie Gooi en Vechtstreek, sinds juni 2010 als lid van de welstandscommissie West-Friesland.