

Welstandsjaarverslag 2008

Burgemeester en wethouders van Beemster

18 augustus 2009.

1. Doelstelling en wettelijk kader

Sinds 1 januari 2003 bepaalt de Woningwet, in artikel 12c, dat burgemeester en wethouders de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voorleggen over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht zijn omgegaan. In dit verslag moet ten minste worden ingegaan op de wijze waarop het college is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie. Ook moet aan de orde komen op welke wijze aanvragen om een lichte bouwvergunning welstandelijk zijn getoetst en of, gelet op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand, repressief is opgetreden tegen gerealiseerde bouwwerken.

Middels dit verslag wordt invulling gegeven aan deze wettelijke plicht. Aan de hand van een jaarverslag kan worden bezien of er redenen zijn tot bijstelling van het gevoerde welstandsbeleid. Deze redenen kunnen liggen in het door de welstandscommissie uitgebrachte jaarverslag. Bijstelling van het gevoerde welstandsbeleid kan ook om andere redenen wenselijk zijn, bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen en trends waar nu nog geen beleid op is ontwikkeld. Het welstandsbeleid is verwoord in het sinds 1 april 2004 van kracht zijnde Welstandsnota Beemster 2003.

Ingevolge artikel 12b, lid 3, van de Woningwet legt de welstandscommissie verantwoording af over de door haar verrichte werkzaamheden in een jaarlijks verslag. Van de welstandscommissie Kring Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland is dat verslag over 2008 ontvangen.

Alle relevante bepalingen van de Woningwet en de bouwverordening zijn in bijlage 1 opgenomen.

2. Advisering door de welstandscommissie

De Welstandsnota Beemster 2003 is voor de commissie het bindende beoordelingskader. De commissie verwijst in alle schriftelijke adviezen expliciet naar de gebruikte welstandscriteria. Eerst wordt vastgesteld welke criteria in het specifieke geval van toepassing zijn, waarvoor de gemeentelijke plantoelichter voorwerk verricht door kopieën van de relevante tekstgedeelten van de nota bij de stukken te voegen.

Alle reguliere bouwaanvragen ook die gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Bouwplannen die betrekking hadden op monumenten zijn zowel voorgelegd aan de monumentenadviescommissie als de welstandscommissie.

In 2008 zijn 123 bouwplannen aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd. Van zes adviezen is gemotiveerd afgeweken. De betreffende gevallen staan in bijlage 2.

3. Welstandelijke toets bij aanvragen om een lichte bouwvergunning

Conform de welstandsnota zijn lichte bouwaanvragen die voldeden aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota door burgemeester en wethouders zelf afgehandeld. Werd niet voldaan aan de sneltoetscriteria dan zijn die aanvragen aan de commissie voorgelegd voor advies.

4. Aanschrijvingen op grond van artikel 19 Woningwet

Artikel 19 van de Woningwet biedt de mogelijkheid om repressief op te treden tegen een situatie dat in ernstige mate in strijd met de redelijke eisen van welstand wordt geacht. In 2008 is er geen aanleiding geweest om van deze aanschrijvingsbevoegdheid gebruik te maken. Als gevolg daarvan is er ook geen aanleiding geweest om bestuursdwang toe te passen op grond van artikel 26 van de Woningwet.

5. Jaarverslag 2008 Welstandscommissie Beemster

Voor het jaar 2008 geeft de welstandscommissie een positief beeld over de wijze waarop de commissie in de gelegenheid wordt gesteld over bouwplannen te adviseren en het vroegtijdig betrekken van de commissie bij ontwikkelingen in Beemster.

Aan de hand van een aantal voorbeelden illustreert de commissie in hoofdstuk 3 hoe zij tot haar adviezen komt.

De commissie ervaart dat de welstandsregels voor het landelijk gebied wel eens op gespannen voet staan met de door het gemeentebestuur voorgestane stedenbouwkundige ontwikkelingen. Specifiek wordt daarvoor het project voor 14 woningen aan de Jisperweg aangehaald dat een verdichting in het landschap bewerkstelligd die op grond van de nota niet gewenst zou zijn (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 'Aanbevelingen' pleit de welstandscommissie voor een goede afstemming van bestemmingsplannen, gemeentelijk beleid en welstandscriteria. Verder wil de commissie vroegtijdig betrokken blijven bij ontwikkelingen en wenst afstemming met het kwaliteitsteam Beemster.

Het college onderschrijft de aanbevelingen en neemt deze ter harte. Wat betreft het project voor 14 woningen aan de Jisperweg wordt opgemerkt dat het aspect behoud van openheid zeker een rol speelt en zal spelen in de belangenafweging van het college. De oplossingsrichting is uiteraard ingegeven door de concrete geval.

In hoofdstuk 6 geeft de welstandscommissie haar visie over het waarborgen van kwaliteit en professionaliteit van de welstandscommissie met het oog op ruimtelijke kwaliteit.

6. Toekomstige ontwikkelingen

De in 2009 goedgekeurde bestemmingsplannen Vierde Kwadrant Middenbeemster en Zuidoostbeemster I zullen in de toekomst veel bouwplannen genereren. Voor beide plannen is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld die een kader zullen bieden voor de welstandsadvisering.

Thans wordt gewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. In dat plan zullen de case-studies in het kader van 'des Beemsters', zoals het Beemster-erf, als onderlegger dienen. De ontwikkelingsvisie 'des Beemsters' geldt nog steeds als een strategisch beeldkwaliteitsplan. Zodra één en ander voldoende is uitgewerkt kan met de voorbereiding van de herziening van de welstandsnota worden gestart met als doel dat al het beleid beter op elkaar is afgestemd.

In het kader van de actualisatie zullen vervolgens de bestaande bestemmingsplannen van de bebouwde kom van Middenbeemster en Westbeemster worden herzien. Vooralsnog wordt hier niet van verwacht dat dit grote gevolgen zal hebben voor het welstandsbeleid.

Bijlage 1

Relevante bepalingen voor de welstandscommissie

Artikel 12b, lid 3, Woningwet

De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

Artikel 11 van Bijlage 9 van de Bouwverordening

Jaarverslag

1. De welstandscommissie stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Ww jaarlijks voor de gemeenteraad een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd in het 'jaarverslag'.
2. In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de welstandscommissie toepassing heeft gegeven aan de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.
3. Voorts kan de welstandscommissie in haar jaarverslag aandacht besteden aan de werkwijze van de commissie, op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, de aard van de beoordeelde plannen en bijzondere projecten. De welstandscommissie kan in haar verslag aanbevelingen doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en het welstandsbeleid in het bijzonder.
4. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks in april aangeboden aan de gemeenteraad.
5. Bespreking van het jaarverslag in de gemeenteraad wordt gecombineerd met de jaarlijks op te stellen rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht door burgemeester en wethouders.

Relevante bepalingen voor burgemeester en wethouders

Artikel 12c Woningwet

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij ten minste uiteenzetten:

- a. op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester;
- b. in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a;
- c. in welke gevallen waarin niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, zij zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Artikel 31 van Bijlage 9 van de Bouwverordening

Jaarlijkse rapportage door B&W

1. Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c van de Woningwet, jaarlijks een rapportage op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.
2. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde: de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen; in welke categorieën van gevallen zij een aanvraag om een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria; in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' (op grond van artikel 19 van de Woningwet) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.
3. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. De rapportage wordt jaarlijks in april aangeboden aan de gemeenteraad.
4. Bespreking van de rapportage in de gemeenteraad wordt gecombineerd met het jaarverslag van de welstandscommissie.

Bijlage 2

dossier 18008 Purmerenderweg 40 brug

De commissie adviseert de brug minder breed te maken. Aanvrager toont echter aan dat een brug van 8 meter breed noodzakelijk is, reden waarom van het advies is afgeweken.

dossier 18037 Mijzerweg 3 verplaatsen dam

De commissie adviseert een doorsnede van de buis van 1,2 meter. Toegestaan is conform de ontheffing van de keur een diameter van 70 cm. Een minimale diameter is niet in de welstandsnota opgenomen.

dossier 18045 Nekkerweg 13a plaatsen lichtmasten

De commissie adviseert een hoogte van 5 meter mede refererend aan de paardennota. Omdat de betreffende manege niet past binnen het kader van de paardennota en de aanvrager aantoont dat de lichtmasten een hoogte van 9 en 10 meter zou moeten hebben, is van het advies afgeweken.

dossier 18051 Oostdijk 34a bouw schuur

De commissie adviseert de schuur achter het hoofdgebouw te plaatsen. Met als kernargumenten dat de schuur vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn en dat de gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bijgebouwen zijn toegestaan relatief klein is, is afgeweken van het advies.

dossier 18066 Jisperweg 118 legaliseren dakkapel

De commissie adviseert niet van de sneltoetscriteria van de welstandsnota af te wijken. Omdat de dakkapel nauwelijks zichtbaar is van de openbare weg is afgeweken van het advies.

dossier 18089 Westdijk 40 aanleg dam met duiker

De commissie adviseert een doorsnede van de buis van 1 meter. Toegestaan is conform de ontheffing van de keur een diameter van 60 cm. De dam is onderaan de dijk gelegen en de buis is vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. Een minimale diameter is niet in de welstandsnota opgenomen.