

Jaarverslag 2013: Hoe gaat het College om met welstandstoezicht

Algemeen:

De advisering over de toets 'redelijke eisen van welstand' heeft de gemeente Heerhugowaard opgedragen aan de regionale stichting WZNH adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Vanaf 2009 heeft de WZNH voor Heerhugowaard een eigen commissie in het leven geroepen.

De vergaderingen worden tweewekelijks georganiseerd vanuit het gemeentehuis. De vergaderruimte is uitgerust met een projectiescherm, een beamer en internetverbinding. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de laatste technieken zoals straatbeelden en luchtfoto's van de omgeving. Dit werkt mee aan een professionele beoordeling van de bouwplannen. De architecten kunnen hun presentaties digitaal presenteren. De drempel is hiermee verlaagd en bevordert dat planindieners aanwezig willen zijn bij de behandeling van hun plan. Het aantal plantoelichtingen is vanaf dat moment dan ook substantieel toegenomen.

Welstandsnota

Per 1 Juni 2004 heeft de gemeenteraad de eerste welstandsnota vastgesteld. Hierin staat zo concreet mogelijk aangegeven wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De welstandscommissie diende vanaf die datum alle nieuwe plannen te toetsen aan deze welstandsnota.

In 2013 is de welstandsnota uit 2004 geheel herzien. De gemeente Heerhugowaard wil invulling geven aan de wens om het welstandsbeleid, daar waar dat kan, te vereenvoudigen en te versoepelen. Tegelijkertijd is daarbij het beleid transparanter en toegankelijker gemaakt. Het aantal gebieden en regels is aanzienlijk verminderd en er zijn ruimere mogelijkheden gecreëerd voor bijgebouwen en bijvoorbeeld dakkapellen. Tevens zijn een aantal gebieden welstandsvrij gemaakt, zoals het Altongebied.

Gelijktijdig heeft de rijksoverheid per april 2013 de 'KAN' bepaling geïntroduceerd. Hierbij heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om een keuze te maken wie de plannen toetst. Dit kan de welstandscommissie zijn, maar ook ambtenaren. In de nieuwe welstandsnota is hiervan gebruik gemaakt. De doelstelling is: Met behoud van kwaliteitsdoelstellingen vanuit het welstandsbeleid komen tot meer ambtelijke toetsing.

Het uitgangspunt bij de vraag welke plannen door welstand worden getoetst en welke plannen ambtelijk worden afgehandeld, wordt vooral bepaald door het verschil tussen toetsing en advies. Als er sprake is van toetsing aan criteria wordt ernaar gestreefd om dit zoveel mogelijk ambtelijk af te handelen. Gaat het om advies op basis van interpretatie en oordeelsvorming dan is de welstandscommissie de toetsende instantie.

In 2013 is 28% van alle aanvragen ambtelijk getoetst aan de eis van 'redelijke eisen van welstand' en wordt er geen advies meer gevraagd aan de welstandscommissie.

Zie de bijlage 'Ambtelijke planbehandelingen in 2013'.

Dit percentage loopt in 2014 op naar 50%.

Bouwverordening

In de 'Bouwverordening Heerhugowaard' wordt het administratieve kader gegeven over het functioneren van de welstandscommissie. Door middel van het 'Reglement van orde van de welstandscommissie' is dit vastgesteld.

Alle zaken rond de welstandscommissie zijn hierin geregeld: samenstelling, benoeming en zittingsduur, onafhankelijkheid, openbaarheid van vergaderen etc.

Woningwet

Het welstandstoezicht is geregeld in de woningwet.

Eén van de toetsingscriteria om te komen tot een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is de toets of:

'het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria genoemd in de welstandsnota'.

De welstandscommissie Heerhugowaard is volgens artikel 12b, lid 3 van de Woningwet verplicht om de raad éénmaal per jaar een verslag voor te leggen van de door haar verrichte werkzaamheden.

Zie de bijlage 'Jaarverslag 2013 Welstandscommissie Heerhugowaard' .

Het college van burgemeester en wethouders is volgens artikel 12c van de Woningwet verplicht de gemeenteraad éénmaal per jaar een verslag voor te leggen, waarin zij tenminste uiteenzetten:

- a. op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- b. In welke gevallen waarin niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, zij zijn overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom (bij onder andere illegaal gerealiseerde bouwwerken - excessen regeling).

Zie deze bijlage 'Jaarverslag 2013: hoe gaat het college om met welstandstoezicht'.

Artikel 12c, onderdeel a: het omgaan met de adviezen van de welstandscommissie.

De afdeling Omgevingsvergunning heeft in 2013 schetsplannen, bouwaanvragen en reclames ontvangen waarbij de toetsing aan 'redelijke eisen van welstand' noodzakelijk was.

Het betreft verzoeken voor nieuwe bouwwerken, uitbreidingen, monumenten, kunstwerken en reclames.

- 215 plannen zijn er in totaal door de welstandscommissie behandeld. In 2012 waren dat nog 341 plannen.
- 7 plannen zijn voorzien van een schriftelijk negatief advies. In dit geval werd geheel niet voldaan aan de welstandsnota en was de commissie verplicht dit gemotiveerd te omschrijven.
 - o 3 adviezen hebben betrekking op ingediende bouwplannen. Van de 3 negatieve adviezen over de ingediende bouwplannen hebben alle drie de aanvragers hun plan aangepast, waarna het plan alsnog is goedgekeurd.
 - o 4 adviezen hebben betrekking op handhavingszaken. Deze 4 stuks worden apart behandeld bij onderdeel artikel 12c, onderdeel b.
- Het college is in 2013 niet afgeweken van de welstandsadviezen.

Artikel 12c, onderdeel b: omgaan met de excessen regeling

In welke gevallen het college is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom bij onder andere illegaal gerealiseerde bouwwerken (excessen regeling).

Er zijn in 2013 totaal vier handhavingszaken waarbij de welstandscommissie door de gemeente om advies is gevraagd en de commissie negatief schriftelijk heeft gereageerd.

1. **Heemlaan 24:** illegaal geplaatste garage-berging bij woning.
Het bouwwerk betreft een niet vergunde garage-berging op de achterzijde van de tuin van een hoekwoning in een rij. De woning is gelegen op de hoek van de Heemlaan en de Marelaan.
De garage-berging is duidelijk zichtbaar vanaf de Marelaan. De kopgevel is gericht op deze straat en de garage is toegankelijk vanuit de Marelaan. De detaillering en de manier waarop het materiaal is toegepast zijn armoedig. Het materiaal (houten geveldelen) zelf is

denkbaar, maar dient dan wel degelijker gedetailleerd te worden, met name op de kopgevel met de garagedeur.

- De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om aanpassingen aan te brengen waardoor de garage-berging wel gaat voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Deze voorzieningen zijn ondertussen aangebracht en het bouwwerk voldoet nu.

2. **Louise Wentland** :, door huurder illegaal geplaatste erfafscheiding.

Het bouwwerk betreft een niet vergunde, dichte erfafscheiding bij de tuin gelegen naast een hoekwoning in een rij. De erfafscheiding is ca. 2 m hoog en gemaakt van horizontale houten schaaldelen. De erfafscheiding is gelegen tussen de hoek van de woning en de berging op de hoek van het perceel.

De erfafscheiding is zeer duidelijk zichtbaar. Het is gelegen direct van de hoek van de woning tot de hoek van de berging op de hoek van het perceel en vormt zo een doorgaande lijn, die ter plaatse van de hoek van de woning knikt. Door het dichte en hoge karakter van de erfafscheiding wordt de straat hier visueel afgesloten. Dit wordt versterkt door de beperkte breedte van de straat en het smalle (75 cm) trottoir ter plaatse van de erfafscheiding.

- De gemeente heeft de eigenaar van de woning (woningbouwvereniging) aangeschreven om aanpassingen aan te brengen waardoor de erfafscheiding wel gaat voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Deze voorzieningen zijn ondertussen aangebracht en de erfafscheiding voldoet nu.

3. **Middenwaard 127**: in afwijking van de vergunning aangebrachte reclame.

De adviesaanvraag betreft niet vergunde reclame-uitingen aan een pui voor een verblijfsruimte van het vervoersbedrijf Hugohopper. Deze pui bevindt zich in de winkelstrip in het winkelcentrum Middenwaard. Voor dit pand zijn twee maal eerder voorstellen door de commissie behandeld. Beide keren heeft de commissie afwijzend geadviseerd. Naar nu blijkt is het laatst behandelde voorstel aangebracht. In de voorgevel is een nieuw reclamebord boven de toegangsdeuren aangebracht ter vervanging van de vorige conform de nota. Hiertegen heeft de commissie geen bezwaar. Tevens is er ruitbeplakking over de gehele pui aangebracht in de vorm van een blauwe band op borstweringshoogte met aan twee zijde een grote afbeelding van een taxibusje. De aangebrachte ruitbeplakking met de taxibusjes is veel groter dan voor de leesbaarheid nodig zou zijn, zoals de criteria voor ontoelaatbare reclame vereisen en die passend zou zijn bij de grootte van de winkelunit.

De welstandscriteria geven aan dat reclame moet worden opgenomen in de bouwstijl en zij moet worden beperkt tot het hoogst noodzakelijke. De ruitbeplakking met de busjes is veel groter dan vergunningsvrij toegestaan (0,5 m² totaal) en groter dan in de criteria aangegeven (600 x 3500 mm en maximaal twee per gebruiker). De ruitbeplakking met de busjes de steekt ver boven de blauwe band uit, verbergt bijna de gehele borstwering en verstoort de doorlopende blauwe band en daarmee de samenhang. De ruitbeplakking is hiermee ook meer dan het hoogst noodzakelijke, aangezien er al met het reclamebord boven de toegangsdeur in combinatie met de blauwe band duidelijk wordt gemaakt om welk bedrijf het gaat.

- De gemeente heeft nog geen verzoek tot handhaving verstuurd. Het college heeft dit verzoek aangehouden, omdat het reclamebeleid binnenkort wordt herzien en verruimd.

4. **A.L. Salomontuin 17:** illegaal geplaatste dakkapel in het tweede dakvlak van de woning.

Het bouwwerk betreft een niet vergunde dakkapel in het tweede dakvlak aan de achterzijde van een woning aan het einde van een rij in de A.L. Salomonstuin.

De sneltoetscriteria voor dakkapellen en dakopbouwen geven aan dat bij een dakvlak doorlopend over twee verdiepingen een dakkapel geplaatst dient te worden in het onderste dakvlak. In het onderste dakvlak bevindt zich op dit moment twee dakramen. Zoals in de sneltoetscriteria omschreven wordt, wordt een dakkapel gezien als een bescheiden uitbouw in de kap en mag het nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het dak. Een dak over twee verdiepingen is bijzonder en maakt het dak in de regel groot en prominent. Dit wordt versterkt als het dak een lage goot heeft en het dak groter is dan de onderbouw. Een dakkapel in het tweede dakvlak verstoort dan te veel het karakter van het grote dakvlak omdat de compositie onevenwichtig wordt met een uitbouw relatief hoog in het dakvlak, dicht bij de nok. De rij woningen waarin deze woning zich bevindt is onderdeel van tien identieke rijen naast elkaar. Deze rijen zijn enigszins scheef geplaatst en vrij geordend in de ruimte met een duidelijk zicht in de achtertuinen en op de achter dakvlakken. De architectuur van de rijen is identiek en wordt gekarakteriseerd door een lage goot en een dak over twee verdiepingen. Elke rij wordt beëindigd door een twee verdiepingen hoog, plat gedekt bouwvolume. Verder wordt de verschijningsvorm bepaald door karakteristieke, uniforme dakkapellen in wisselende kleuren in het onderste dakvlak. Deze originele dakkapellen bevinden zich bij alle woningen aan de voorzijde en soms ook aan de achterzijde. Voor de achterzijde was het waarschijnlijk tijdens de bouw een optie om een identieke dakkapel in het onderste dakvlak te plaatsen. De voorliggende dakkapel wijkt geheel van dit originele beeld af door de vormgeving en de ligging in het tweede dakvlak. Door de plaatsing van deze dakkapel wordt het bestaande dak met de karakteristieke dakkapellen in het eerste dakvlak teveel aangetast.

De dakkapel is niet alleen strijdig met het criterium dat een dakkapel in het tweede dakvlak niet toestaat, maar ook met de gebiedsgerichte criteria als het gaat om het bewaken van de eenheid van de totale compositie en het afstemmen van de vormgeving en materialisatie op de belendende panden.

De commissie ziet geen reden om in dit individuele geval af te wijken van de nota.

Vanwege de duidelijke zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, de karakteristieke architectuur van de woningen en de precedentwerking heeft de commissie bezwaar tegen deze dakkapel.

- De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om de dakkapel te verwijderen.

Conclusies en aanbevelingen

De welstandscommissie geeft op bladzijde 12 een aantal aanbevelingen voor de gemeente Heerhugowaard. De meeste aanbevelingen zijn een bevestiging van al gemaakte afspraken. Er is er een die een toelichting behoeft:

1. De commissie adviseert om de nieuwe welstandsnota digitaal toegankelijk te maken via een interactieve kaart en postcode zoekstelsel, zoals wordt toegepast bij de landelijke standaard 'Welstand Transparant'.
 - o Ondertussen is bekend gemaakt dat de landelijke standaard 'Welstand Transparant' komt te vervallen. Begin 2015 wordt de landelijke website 'Ruimtelijke plannen' ook in gebruik genomen voor digitale welstandsnota's. Deze website is ook gebaseerd op een interactieve kaart met huisnummer en postcode zoekstelsel. Na vaststelling van de nieuwe welstandsnota wordt gebruik gemaakt van dit digitale stelsel.

Welstandsnota en de toekomst

Het college is voornemens om de welstandsnota uit 2013 nog meer te versoepelen.

De nadruk zal komen op de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat wat niet zichtbaar is vanuit die openbare ruimte zal waarschijnlijk welstandsvrij worden.

De ambtelijke toetsing zal nog prominenter aanwezig zijn, terwijl het aantal adviezen door de welstandscommissie zal afnemen.

De nieuwe nota zal medio 2015 aan de raad worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,