

Jaarverslag 2012: Hoe gaat het College om met welstandstoezicht

Algemeen:

De advisering over redelijke eisen van welstand heeft de gemeente Heerhugowaard opgedragen aan de regionale stichting Welstandszorg Noord-Holland (WZNH). 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 met beamer en internetverbinding is aanwezig. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de laatste technieken zoals straatbeelden en luchtfoto's van de omgeving. Dit zorgt voor een professionele beoordeling van de bouwplannen. De architecten kunnen hun presentaties digitaal presenteren. De drempel is hiermee enorm verlaagd en bevordert dat planindieners eerder 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 welstandsnota Heerhugowaard vastgesteld. Hierin staat zo concreet mogelijk aangegeven wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De welstandscommissie dient vanaf die datum alle nieuwe plannen te toetsen aan deze welstandsnota. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de wettelijke verplichting om voor 01 juli 2004 een welstandsnota vastgesteld te hebben.

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.

Wabo

Op 01 oktober 2010 is de 'Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht' in werking getreden. Het vergunningsvrij bouwen is vanaf dat moment aanzienlijk verruimd. Bovendien is voor veel bouwwerken die passen in het bestemmingsplan voortaan geen omgevingsvergunning meer nodig. Voor deze plannen geldt vooraf ook geen welstandsadvies meer. Met ingang van die datum zijn er geen meldingsplichtige bouwwerken meer en is de ambtelijke toets komen te vervallen.

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'.

Volgens artikel 12b, lid 3 van de Woningwet is de welstandscommissie verplicht om de raad éénmaal per jaar een verslag voor te leggen van de door haar verrichte werkzaamheden. Het 'Jaarverslag 2012 Welstandscommissie' is als bijlage toegevoegd.

Volgens artikel 12c van de Woningwet moeten burgemeester en wethouders de gemeenteraad éénmaal per jaar een verslag voorleggen, 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).

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

De afdeling Omgevingsvergunning heeft in 2012 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.

- 341 plannen zijn er in totaal door de welstandscommissie behandeld.
- 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 2 adviezen hebben betrekking op bouwplannen.
 - o 5 adviezen hebben betrekking op handhavingsszaken. Deze 5 stuks worden apart behandeld bij onderdeel artikel 12c, onderdeel b.
- Van de 2 negatieve adviezen hebben alle twee de aanvragers hun plan aangepast, waarna het plan alsnog is goedgekeurd.
Het college is om die reden in 2012 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 2012 totaal vijf handhavingsszaken waarbij de welstandscommissie door de gemeente om advies is gevraagd en de commissie negatief schriftelijk heeft gereageerd.

1. Nijverheidsstraat 2c: groot aantal illegaal geplaatste reclame-uitingen bij een autowasstraat.
 - o De eigenaar van de wasstraat heeft zonder vergunning een grote hoeveelheid reclameborden, screens en vlaggenmasten geplaatst. De commissie constateert dat de reclame-uitingen goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en een grote betekenis hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De reclame-uitingen domineren te veel en dragen bij aan het verrommelen van de omgeving. Er wordt niet voldaan aan redelijke eisen van welstand. De vlaggenmasten voldoen overigens wel.
 - o De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om de reclame-uitingen te verwijderen. Voor de vlaggenmasten heeft het bedrijf een aanvraag ingediend en deze is ondertussen verleend.
2. Albert Soncklaan 7: groot aantal illegaal geplaatste reclame-uitingen bij een garagebedrijf.
 - o Het bedrijf heeft een groot aantal reclameborden op de gevels aangebracht, een screen op de erfafscheiding geplaatst en vlaggenmasten geplaatst. De commissie constateert dat de reclame-uitingen goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en een grote betekenis hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De reclame-uitingen domineren te veel en dragen bij aan het verrommelen van de omgeving. Er wordt niet voldaan aan redelijke eisen van welstand. De vlaggenmasten voldoen wel, maar staan op gemeentegrond.
 - o De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om de reclame-uitingen te verwijderen. Ondertussen zijn deze verwijderd en is een vergunning verleend voor de nieuwe reclame-uitingen. Voor de vlaggenmasten heeft het bedrijf een aanvraag ingediend. De vlaggenmasten zijn verplaatst naar het eigen

terrein en via een vergunning gelegaliseerd. De illegale situatie is hiermee opgeheven.

3. Stationsweg 2: illegaal geplaatste dakkapel in het tweede dakvlak.
 - Bij de woning met een doorlopend achterdakvlak is in het bovenste gedeelte illegaal een dakkapel geplaatst. De dakkapel is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft een grote betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De sneltoetscriteria geven aan dat bij een dakvlak dat over twee verdiepingen doorloopt een dakkapel alleen geplaatst kan worden in het onderste dakvlak. De dakkapel in het bovenste dakvlak is niet toegestaan volgens de criteria en verstoort de karakteristiek van het grote dakvlak en is daarmee een te grote inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Daarbij geeft het een ongewenste precedentwerking.
 - De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om de bovenste dakkapel te verwijderen.

4. Catharina van Rennes erf 52: illegaal geplaatste stalling voor een voertuig.
 - Het bouwwerk betreft een stalling voor een voertuig, met een hoogte van 1,12 meter in de voortuin bij een woning in een rij. De stalling is een met houten geveldelen bekleed dicht volume met een dichte bovenzijde, dat eruit ziet als een verhoogde plantenbak zonder planten.
De stalling is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft een grote betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het bouwwerk is daarmee een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
 - De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om het bouwwerk te verwijderen.

5. Catharina van Rennes erf 55: illegaal geplaatst tuinhuis in combinatie met kademuur.
 - Het bouwwerk betreft het overbruggen van het hoogteverschil tussen de achtertuintuin en het water bij een woning in een rij. Het water is openbaar gebied. Het nieuwe tuinhuis staat gebouwd op een nieuwe kademuur. De kademuur staat op een al bestaande lagere kademuur met vlonder die aanwezig was bij oplevering van de woningen. De vlonder was bereikbaar met een trap vanuit de tuin. Het tuinhuis is geplaatst boven deze trap waardoor de vlonder niet meer bereikbaar is.
Het tuinhuis met kademuur is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en heeft een grote betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het bouwwerk is daarmee een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.
 - De gemeente heeft de eigenaar aangeschreven om de illegale situatie aan te passen:
 - Het tuinhuis wordt verplaatst, waardoor deze een vergunningsvrij bouwwerk wordt;
 - de eigenaar heeft een schetsplan ingediend met een andere kademuur. Deze wordt nog door de gemeente behandeld.

Conclusies en aanbevelingen

De welstandscommissie geeft op bladzijde 15 een aantal aanbevelingen voor de gemeente Heerhugowaard. De meeste aanbevelingen zijn een bevestiging van al gemaakte afspraken. Er zijn er twee die een toelichting behoeven:

- 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 De gemeente zal na vaststelling van de nieuwe welstandsnota overgaan tot dit digitale stelsel;
- De commissie is ontevreden over de manier waarop het ontwerp van de grote kruising op de N242 ter plaatse van de Zuidtangente/Broekerweg tot stand is gekomen. De commissie kan een laatste redmiddel zijn voor de gemeente om te sturen. Maar dat is in dit geval te laat gebleken, aangezien het definitieve ontwerp al helemaal klaar was. De gemeente zou moeten eisen van de provincie dat er landschapsontwerpers betrokken worden bij dergelijke grote ruimtelijke ingrepen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
 - o De gemeente ziet dit als een eenmalig incident. De overige grote infrastructurele ingrepen, zoals de ovatonde Westerveg-Westtangente, het Verlaat en fietstunnels en fietsbruggen zijn wel op de juiste wijze aangepakt.

Welstandsnota en de toekomst

Het college is voornemens:

- De welstandsnota meer af te stemmen op hoofdlijnen en te versoepelen daar waar dat kan. De nieuwe nota zal eind 2013 door de raad worden vastgesteld.
- De ambtelijke toetsing is medio 2013 weer geïntroduceerd. Deze ambtelijke toets was met de invoering van de WABO per 2010 vervallen. Het kabinet heeft dit onbedoelde effect teruggedraaid door de 'kan-bepaling' op te nemen in het Besluit omgevingsrecht. Deze ambtelijke toets geeft een versnelling in het vergunningsverleningstraject;
- deel te nemen aan het landelijke project 'Welstand Transparant', waarbij de welstandsnota op perceelniveau (straatnaam en huisnummer) simpel raadpleegbaar wordt via de website van de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris, de burgemeester,