

Jaarverslag 2009

Welstandscommissie
Welstand B en W



Jaarverslag 2009

Welstandscommissie

Welstand B en W

Gemeente Almere





Voorwoord Wethouder

Op 19 mei 2010 werd het 'Oostvaardersakkoord 2010 - 2014' gepresenteerd; het coalitieakkoord, tot stand gekomen in de bijzondere Oostvaardersplassen, dat de basis vormt voor de komende bestuursperiode. Het akkoord geeft richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur de stad bestuurt, en de wijze waarop wij - vanuit de portefeuille Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling - de ruimtelijke kwaliteit van Almere borgen en versterken. Kern van het akkoord is dat we uitdrukkelijk kiezen voor continuïteit van beleid. De investering in beleid wordt nu uitbetaald in het werken aan de uitvoering. Daarmee drukken we bijna expliciet een kwaliteitsstempel op de plannen die tot nu toe zijn ontwikkeld; het zijn krachtige plannen, en de implementatie ervan is van grote betekenis voor de stad.

In het verlengde van het Randstad Urgent contract - waarin is vastgelegd dat het thema 'duurzaamheid' als leidend en richtinggevend principe geldt in de groei naar één van de vijf grootste steden van Nederland - zijn in 2008 de Almere Principles opgesteld; zeven richtlijnen voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzaam Almere. Deze Principles liggen ten grondslag aan de Concept Structuurvisie Almere 2.0, die op 18 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, en die beschrijft hoe Almere zich tot 2030 ontwikkelt. De Structuurvisie vormt dan ook de fundering onder alle toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. Binnen de kaders van de Structuurvisie zijn belangrijke beleidsnota's als de Kadernota Grondbeleid, de Woonvisie Almere 2.0 en het Meerjarenprogramma Particulier Opdrachtgeverschap opgesteld, die op hun beurt richting geven aan concrete (gebieds)ontwikkelingen, zoals de Kustzone in Almere Poort, de 'Wijk voor Initiatieven' in Almere Hout Noord, de Wierden in Almere Haven, 'Buitenmere' in Almere Buiten en de integrale wijkaanpak in - bijvoorbeeld - Stedenwijk in Almere Stad. Juist omdat de Almere Principles ten principale aan de basis van onze plannen liggen, zien we uitgangspunten als 'koester diversiteit' en 'mensen maken de stad' vrijwel één op één terug.

Zo hebben we er uitdrukkelijk voor gekozen de eindgebruiker centraal te stellen. Dat kan een ontwikkelaar of corporatie zijn, zoals in de Kustzone of Hout Noord het geval is, maar liever nog zijn dit de mensen zélf. In Almere bieden wij iedereen - starter of senior, individueel of collectief, lage en hoge inkomensgroepen - de mogelijkheid een eigen huis te bouwen. Of, zoals in het Oostvaardersakkoord staat geformuleerd: 'Vanuit de gedachte dat mensen de stad maken, bieden we ruimte aan de energie, aan het enthousiasme van de bewoners en ondernemers zelf.' Inmiddels bouwen honderden huishoudens hun eigen woning, niet alleen in Homeruskwartier, Overgooi en Noorderplassen West, maar ook in Columbuskwartier, Vogelhorst en - meer en meer - in de bestaande stad.

Begin 2010 hebben wij, mede op aanbeveling van de Welstandscommissie, teruggeblikt op drie jaar Ikbouwmijnhuis in Almere. Wat heeft particulier opdrachtgeverschap ons gebracht? Zoals in het Meerjarenprogramma - in woord en beeld - is weergegeven, verrijkt zelfbouw Almere. De variatie in verschijningsvorm is overweldigend; van catalogusbouw tot architectuur, van uiterst klassiek tot vooruitstrevend modern, van grote villa's tot smalle pijpenlaatjes. We zien dat particulier opdrachtgeverschap zich minder laat leiden door conjuncturele wisselingen, zoals

dat bij projectbouw wél het geval is. Sterker: zelfbouw vormt, juist in deze tijd van economische teruggang, de motor achter een nieuwe bouwcultuur; een cultuur 'van onderop', waarbij kleinschalige en vaak lokale bedrijven de taken van grootschalige bouw- en aannemersbedrijven overnemen. Wij hebben dan ook besloten Ikbouw-mijnhuisinAlmere voort te zetten en uit te breiden. Zo wordt de succesvolle regeling IkbouwbetaalbaarinAlmere verder uitgebouwd (IbbA Plus), worden de mogelijkheden om welstandsvrij te bouwen verruimd, krijgt Homeruskwartier Centrum vorm langs de lijn van Bouwgroepen, en ontwikkelen we toegesneden regelingen om steeds meer drempels - (financiële) risico's - weg te nemen.

Juist omdat een omslag plaatsvindt van institutionele plannen, vaak gemaakt door grote partijen die veel geld verdienen aan het bouwen van de stad, naar een veelvoud van kleine initiatieven van de mensen zélf, vaak met een beperktere armslag, verandert de rol van de welstandscommissie. Deze nieuwe situatie vraagt om een andere - meer bescheiden - houding van de welstandscommissie; minder beoordelend of veroordelend, en meer en meer adviserend. Centraal staat de vraag hoe wij zoveel mogelijk vrijheid voor huidige en toekomstige bewoners kunnen creëren. We willen dat zij het overnemen, dat zij de stad veroveren.

Hoe? In dit jaarverslag doet de welstandscommissie een aantal aanbevelingen die aansluiten bij de veranderende rol en houding. Zo stelt de commissie voor één lid te mandateren advies te geven, om procedures te vereenvoudigen en te versnellen. Ook pleit de commissie voor een goede onderlinge afstemming tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid, en geeft aan dat het onlangs ontwikkelde Algemeen Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel Almere (AromA) daar een belangrijke bijdrage aan levert. Wij zullen de aanbevelingen bekijken en beoordelen, en waar nodig en mogelijk tot uitvoering brengen.

Almere blijft in ontwikkeling. In de komende bestuursperiode zal beleid tot uitvoering worden gebracht, en zal de welstandscommissie intensief betrokken blijven. In dit jaarverslag vindt u een overzicht van de activiteiten en resultaten die de welstandscommissie in 2009 heeft ontplooid en geboekt. Daarnaast biedt ook de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving inzicht in de acties die in 2009 zijn ondernomen. Met dit verslag wordt op transparante wijze verantwoording afgelegd; u zult zien dat wij te maken hebben met een geëngageerde welstandscommissie en een capabele afdeling VTH, die adequaat inspelen op veranderingen in onze samenleving en onze stad.

Adri Duivesteijn
Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling
Almere

Inhoudsopgave

Voorwoord Wethouder	3
Deel 1	
Jaarverslag welstandscommissie	7
1. Inleiding voorzitter welstandscommissie	9
2. De cijfers	11
3. Ruimtelijke kwaliteit	19
4. De welstandscommissie in 2009	29
5. Secretariaat welstandscommissie	31
Deel 2	
Jaarverslag welstandstoezicht B en W	33
1. Inleiding afdelingsmanager VTH	35
2. Jaarverslag welstand B en W	37
3. Vergunningen	39
4. Toezicht	47
5. Handhaving	51
6. Bezwaarprocedures	53
Tot besluit, verwijzingen en colofon	54

Deel 1 Jaarverslag welstandscommissie

1



1. Inleiding voorzitter welstandscommissie

De financiële crisis werkt, evenals elders, ook in Almere door in stagnatie van bouwactiviteiten. Het aantal bouwaanvragen liep terug van 1266 in 2008 naar 1162 in 2009. Tegelijkertijd voltrok zich een verheugende stijging in het aantal aanvragen dat bij de eerste beoordeling kon worden goedgekeurd: van 86 tot 92%. In eerdere jaarverslagen heeft de commissie aanbevelingen gedaan over een betere samenwerking met de stedenbouwkundige afdeling. Met overleg daarover werd in het verslagjaar een begin gemaakt. In dit jaarverslag is onder het hoofdstuk 'Ruimtelijke kwaliteit' nog eens samengevat, waarom het gaat. Naar verwachting zullen in 2010 in deze geest definitieve afspraken worden gemaakt en ingevoerd.

De wijziging van de aard van aanvragen tot bouwvergunning is een duidelijk signaal dat enige tijd later ook de bouwproductie zal wijzigen. In 2009 liep het aantal aanvragen terug met 8% ten opzichte van 2008 maar bleef het aandeel minder zware bouwplannen gelijk, namelijk 84%. In 2008 kondigde zich een dip aan in de woningbouwproductie. In dat jaar werd voor slechts 602 nieuwe woningen een bouwvergunning aangevraagd. In 2009 steeg dat aantal echter tot 1332 aanvragen, meer dan het dubbele. Het aantal bouwaanvragen door particuliere opdrachtgevers steeg van 173 woningen in 2008 naar 352 in 2009, eveneens een verdubbeling. Meer uitgebreide cijfers over de diverse typen van bouwaanvragen en de door de commissie uitgebrachte adviezen treft u elders in dit jaarverslag aan.

Aanvragen tot bouwvergunning voor reclame blijken door de jaren heen een bron van relatief veel negatieve adviezen. De oorzaak daarvan is voor een deel gelegen in voor de aanvrager blijkbaar niet altijd duidelijke toetsingscriteria als vermeld in de welstandsnota. In goede samenwerking tussen de commissie en de afdeling stedenbouw, belast met het opstellen van de welstandsnota, is daarvoor in de komende herziening van de welstandsnota verduidelijking aangebracht.

Aan het einde van het verslagjaar heeft de commissie wegens zijn pensionering afscheid genomen van de heer T. Kalkman, vele tientallen jaren werkzaam als coördinator van het secretariaat van de welstandscommissie. De heer Kalkman was niet alleen de steun en toeverlaat van de commissie in inhoudelijke en procedurele zin, maar ook een onvermoeibare strijder voor goede dienstverlening aan de opdrachtgevers van gebouwen en bouwwerken. Tegen die achtergrond is het er tot zijn grote teleurstelling (en ook die van de commissie) nog steeds niet van gekomen dat de welstandsnota in een tot op adresniveau gespecificeerd informatiesysteem via internet is te raadplegen. De commissie hoopt dat dit informatiesysteem in de komende nieuwe bestuursperiode wel tot stand komt.

De commissie is de heer Kalkman bijzonder dankbaar voor de grote toewijding, waarmee hij zijn werkzaamheden voor het welstandstoezicht in Almere heeft vervuld. In die dank betreft de commissie overigens ook uitdrukkelijk de andere leden van het secretariaat, zonder welke de commissie haar werk niet naar behoren zou kunnen vervullen.

Dirk Frieling

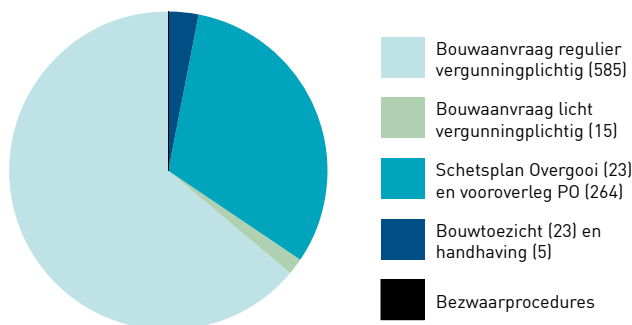
2



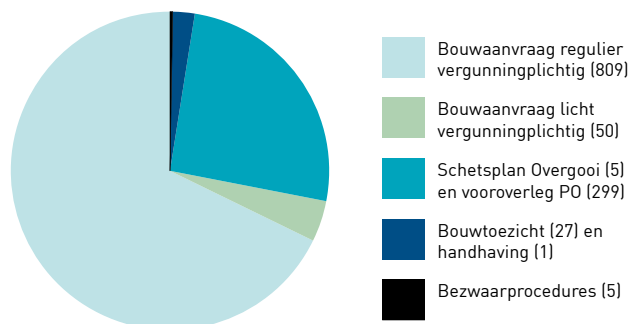
2. De cijfers

In 2009 heeft de welstandscommissie 1059 bouwplannen ter advies aangeboden gekregen en daarover 1196 adviezen uitgebracht. Het aantal uitgebrachte adviezen is daarmee ten opzichte van 2008, waarin over 797 dossiers 987 adviezen werden gegeven, een stijging van 21%.

Bouwplanbehandelingen 2008 (totaal 916)



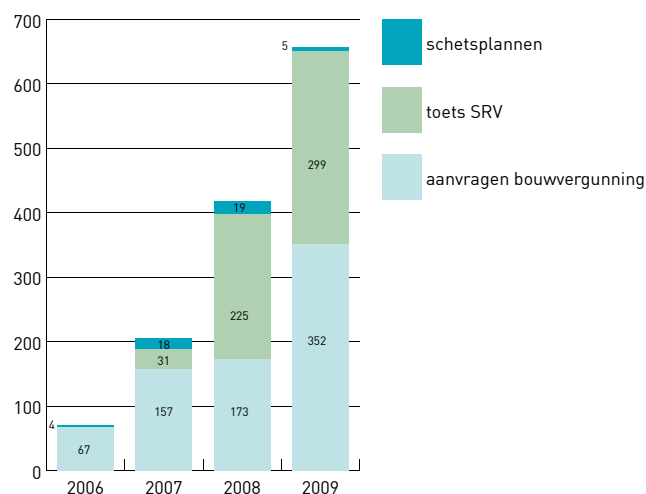
Bouwplanbehandelingen 2009 (totaal 1196)



De grote toename van bouwplanbehandelingen is te verklaren door het aanbod van plannen in het kader van het particulier opdrachtgeverschap. Ten opzichte van de cijfers uit 2008 is het aantal adviezen hiervan met betrekking tot een aanvraag voor een bouwvergunning iets meer dan verdubbeld. Voorafgaande aan een aanvraag om bouwvergunning voor een particuliere opdrachtgever wordt een plan ter vooroverleg aangeboden als pretoets. Bij deze toets bekijkt de commissie of een plan na de uitwerking zal kunnen voldoen aan de criteria uit de Welstandsnota. Deze toets wordt samen met de SRV-toets - de toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden - van de afdeling VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) uitgevoerd. Het aantal plannen dat ter vooroverleg aan de commissie werd aangeboden is in 2009 ten opzichte van 2008 gestegen met 33%.

Een andere opvallende toename is die van het aantal ter advies aangeboden dossiers lichte bouwvergunning. Een verklaring van deze stijging is te lezen in het VTH-deel van dit jaarverslag.

Adviezen mbt bouwdoossiers PO



In het verslagjaar kregen 966 plannen een positief advies (bouwvergunning licht en regulier) of had de commissie geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan (schetsontwerp en vooroverleg). Op 86 aangeboden plannen adviseerde de commissie 'positief met opmerkingen'. Een positief advies met opmerkingen geeft de commissie als een plan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand', waarbij een advies over een relatief kleine aanpassing het uiterlijk van het bouwwerk ten goede komt.

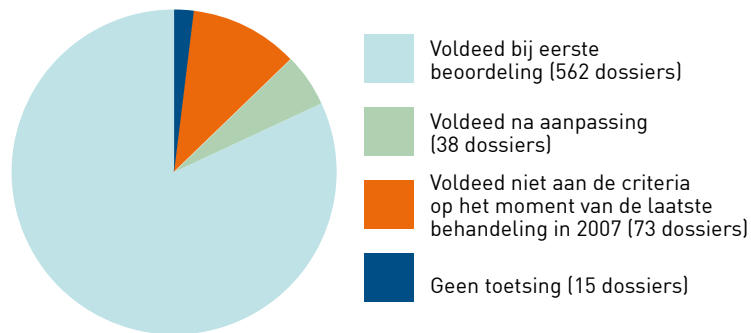
Niet alle plannen die aan de commissie worden voorgelegd voldoen aan de criteria in de Welstandsnota. Een plan krijgt dan een negatief advies (bij aanvragen voor een bouwvergunning) of een advies van bezwaren (bij schetsontwerp en vooroverleg).

Soms komt het voor dat een aangeboden plan onvoldoende informatie bevat om tot een eenduidig advies te komen. Het advies wordt dan aangehouden en de aanvrager krijgt de gelegenheid om de aanvraag aan te vullen met ontbrekende gegevens. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt (en in enkele gevallen waar dit niet gebeurt), wordt het advies voor een tweede maal geagendeerd. In 2009 betrof dit 29 dossiers. Over negen van deze plannen was uiteindelijk geen advies mogelijk.

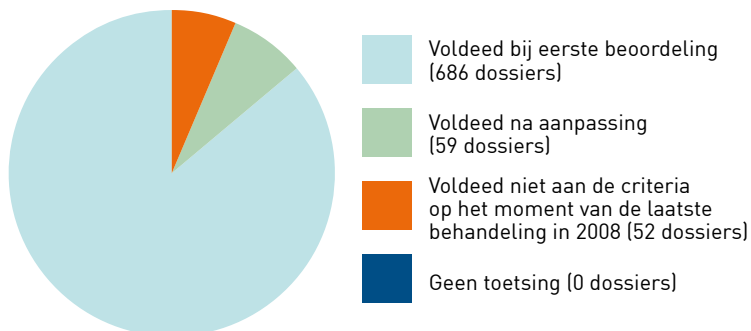
Adviesuitslagen	
positief advies	653
positief advies met opmerkingen	86
negatief advies	81
geen bezwaren	313
bezwaren	14
aangehouden	31
geen advies mogelijk	9
dossier niet aanwezig	6
naar volgende vergadering	3
totaal	1196

Van de aangeboden bouwdoossiers voldeden 976 dossiers direct aan de welstands-criteria. Nog eens 48 dossiers voldeden na één of meerdere aanpassingen. Hiermee is een directe stijging zichtbaar ten opzichte van voorgaande jaren. Dit is te verklaren doordat tegenwoordig vaker een dossier ter vooroverleg wordt aangeboden. Van de dossiers die niet voldeden aan de criteria op het moment van de laatste behandeling in 2009 werd er op tien dossiers in 2010 alsnog een positief advies gegeven. (zie VTH-deel)

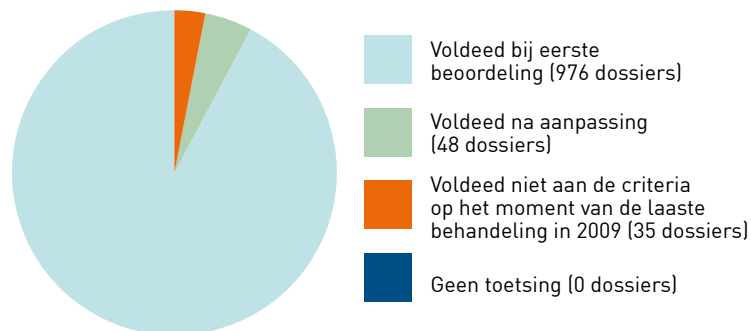
Toetsing bouwdoossiers aan de Welstandsnota in 2007 (688 dossiers)



Toetsing bouwdoossiers aan de Welstandsnota in 2008 (797 dossiers)



Toetsing bouwdoossiers aan de Welstandsnota in 2009 (1059 dossiers)



Tijdens de tweewekelijkse welstandsvergaderingen worden behalve de toetsing van bouwplandossiers informele bouwplanbesprekingen gevoerd. Tijdens een dergelijke bespreking krijgt de aanvrager de gelegenheid een bouwwerk dat hij voornemens is te bouwen voor te leggen aan de commissie. Hierover brengt de commissie dan een informeel advies uit. Informele bouwplanbesprekingen hebben in het verslagjaar 22 keer plaatsgevonden.

Ook wordt de commissie tijdens de vergaderingen geïnformeerd over plannen met stedenbouwkundige strekking. Deze toelichtingen hebben tot doel de commissie te informeren over ontwikkelingen op dit niveau. Deze informatie is van groot belang voor de commissie. Hiermee kan zij de stedenbouwkundige context - de te verwachten ontwikkelingen - die in een stad als Almere voornamelijk in ontwikkeling is, betrekken bij haar advisering over bouwplannen. In totaal heeft er twaalf keer een stedenbouwkundige toelichting plaatsgevonden.

De bouwplanbehandelingen in de welstandsvergaderingen zijn openbaar. Dit betekent dat de welstandsvergaderingen kunnen worden bezocht door bezoekers. Die kunnen zich aanmelden, of onaangekondigd de vergadering bijwonen. Het totaal aantal bezoekers in dit verslagjaar was 243 personen.

datum	type overleg of gebeurtenis	onderwerp	bezoekers aantal
7 januari 2009	vergadering welstandscommissie		
	stedenbouwkundige toelichting	Tom Poes, Almere Buiten, Stripheldenbuurt 3T	14
	stedenbouwkundige toelichting	Vervangende nieuwbouw De Overloop, Almere Haven	
	informatief overleg	Het Rekkelijke Huis, Homeruskwartier veld D	
21 januari 2009	vergadering welstandscommissie		4
4 februari 2009	vergadering welstandscommissie		6
	informatief overleg	Presentatie onderzoek reclamecriteria Welstandsnota	
18 februari 2009	vergadering welstandscommissie		9
	informele bouwplanbespreking	Renovatie van Eesterenplein, Almere Buiten	
	stedenbouwkundige toelichting	Oostkavels Stadscentrum Almere Stad	
	informatief overleg	2 Te bouwen bruggen Noorderplassen West	
4 maart 2009	vergadering welstandscommissie		12
	informele bouwplanbespreking	19 Woningen Noorderplassen West	
	informele bouwplanbespreking	Verhoogde busbaan oostkavels-stadhuis/Flevoziekenhuis	
18 maart 2009	vergadering welstandscommissie		3
1 april 2009	vergadering welstandscommissie		18
	informele bouwplanbespreking	Tuincentrum Almere Stad Muziekwijk	
	stedenbouwkundige toelichting	Homeruskwartier Oost en Centrum	
	informele bouwplanbespreking	Woningen, Columbuskwartier	
	stedenbouwkundige toelichting	El Greco, Almere Stad, Tussen de Vaarten	
	informele bouwplanbespreking	El Greco, Almere Stad, Tussen de Vaarten	
8 april 2009	extra vergadering	DNA van Almere, ontmoeting Peetvaders van Almere en welstandscommissie	
15 april 2009	vergadering welstandscommissie		9
29 april 2009	vergadering welstandscommissie		5
13 mei 2009	vergadering welstandscommissie		20
	informele bouwplanbespreking	Appartementen MO-veld C, Homeruskwartier,	

27 mei 2009	vergadering welstandscommissie		5
10 juni 2009	vergadering welstandscommissie		13
	informatieve bijeenkomst	Dorp, Stad en Land; presentatie digitale welstandsnota	
24 juni 2009	vergadering welstandscommissie		7
	informele bouwplanbespreking	Zorgcentrum Columbuskwartier, Almere Poort	
	informele bouwplanbespreking	Startershuisvesting Middachtenlaan, Almere Buiten	
8 juli 2009	vergadering welstandscommissie		18
	informele bouwplanbespreking	Ibba, 60 woningen	
	informele bouwplanbespreking	Basisschool Noorderplassen West	
	informele bouwplanbespreking	Nautiluscollege, Almere Stad Muziekwijk	
	informele bouwplanbespreking	Hofwoningen Buitenplaats, Almere Hout	
22 juli 2009	vergadering welstandscommissie		3
	stedebouwkundige toelichting	Nieuwe locatie starterswoningen 2P3 Sportpark Fanny Blankers-Koen, Almere Stad	
5 augustus 2009	vergadering welstandscommissie		6
19 augustus 2009	vergadering welstandscommissie		19
	informatief overleg	Wijzigingen blok 3, Centrum Almere Buiten	
	informele bouwplanbespreking	Woonkunstwerk Cascadepark Oost, Almere Poort	
	informele bouwplanbespreking	Buurtwinkelcentrum Noorderplassen West	
2 september 2009	vergadering welstandscommissie		12
	informele bouwplanbespreking	Bruggen/kunstwerken Almere Poort	
	informele bouwplanbespreking	Ruimtelab architecten; Tom Poes, gewijzigd plan, Almere Buiten, Stripheldenbuurt 3T	
	informele bouwplanbespreking	K3H Architecten; startershuisvesting Middachtenlaan, Almere Buiten	
	werkbezoek welstandscommissie	Noorderplassen West	
16 september 2009	vergadering welstandscommissie		8
	informatief overleg	Bespreking dummy herziening welstandsnota	
30 september 2009	vergadering welstandscommissie		11
	informele bouwplanbespreking	Busbaanbruggen Almere Poort	
	stedebouwkundige toelichting	Overgooi fase 2	
	informatief overleg	2e Bespreking herziening welstandsnota	
14 oktober 2009	vergadering welstandscommissie		5
	stedebouwkundige toelichting	(tijdelijk) Voetgangersbrug over Waterlandseweg, Stichtsekan	
	werkbezoek welstandscommissie	Centrum Almere Buiten	
	informatief overleg	3e Bespreking herziening welstandsnota	
28 oktober 2009	vergadering welstandscommissie		12
	stedebouwkundige toelichting	Maatschappelijke woonvoorziening 's Heeren Loo, Almere Stad, Tussen de Vaarten	
	stedebouwkundige toelichting	Schoolgebouw Meeregaard, Almere Stad, 2R8	
	informele bouwplanbespreking	Nautiluscollege, Almere Stad Muziekwijk	
	stedebouwkundige toelichting	Sfeerverbetering gebogen maaiveld Stadshart, Almere Stad	
11 november 2009	vergadering welstandscommissie		4
25 november 2009	vergadering welstandscommissie		9
	informele bouwplanbespreking	Reclameobjecten stadshart, Almere Stad	
	stedebouwkundige toelichting	Schoolgebouw Meeregaard, Almere Stad, 2R8	
9 december 2009	vergadering welstandscommissie		7
16 december 2009	vergadering welstandscommissie		4
	informele bouwplanbespreking	WOS (warmte overdracht station), Almere Poort	
Totaal aantal bezoekers			243



overige advisering en activiteiten door de welstandscommissie

Naast de behandeling van 'gewone' adviesvragen tijdens de welstandsvergaderingen is de commissie ook op andere, welstands- en welstandsgerelateerde onderdelen actief geweest. Deze onderdelen omvatten ondersteuning en advisering met betrekking tot het welstandsbeleid en het volgen van de laatste ontwikkelingen.

Zo heeft de commissie in 2009 haar aandeel geleverd aan een onderzoek naar hoe reclamecriteria op een andere wijze kunnen worden opgesteld. In voorgaande jaren is geconstateerd dat een relatief hoog aandeel van de negatieve adviezen reclameuitingen betreft. Er is daarom gewerkt aan het verduidelijken van de criteria. Dit heeft geresulteerd in een herformulering van hoofdstuk 6 uit de Welstandsnota die bij de herziening hiervan zal worden doorgevoerd.

Op 17 maart is de commissie op bezoek geweest bij de welstandscommissie in Utrecht om inzicht te krijgen in de werkwijze van een commissie waarvan de taakstelling is verbreed tot ruimtelijke kwaliteit. Tijdens een excursie naar de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn is deze werkwijze aanschouwelijk toegelicht.

In ditzelfde kader vond op 8 april een presentatie plaats van de groenstructuur van Almere aan de hand van het in november 2008 gepubliceerde boek 'het DNA van Almere' en de voorstellen met betrekking tot het structuurplan Almere 2.0. Deze bijeenkomst werd tevens bijgewoond door de ontwerpers die tijdens de startfase prominent betrokken waren bij de ontwikkeling van Almere.

De voorzitter van de welstandscommissie Almere, de heer prof. ir. D. H. Frieling, heeft op 19 maart deelgenomen aan een rondetafelgesprek, georganiseerd door de Commissie WWI van de Tweede Kamer over enige wetswijzigingen betreffende het welstandstoezicht.

Op 27 mei heeft de commissie enkele adviezen uitgebracht over het welstandsvrij maken van een deel van het Homeruskwartier en van Eudorp.

Ter gelegenheid van het uitkomen van het jaarverslag 2008 heeft het commissielid mevrouw ir. M. Maaskant op 24 september een presentatie gegeven over de werkwijze van de welstandscommissie in Almere.

3



3. Ruimtelijke kwaliteit

Verschillende ontwikkelingen geven aanleiding tot een herijking van de rol van het welstandstoezicht in Almere. Het geheel van deze ontwikkelingen leidt tot het advies om de taakstelling van het welstandstoezicht aan te passen in combinatie met vereenvoudiging van de toetsingsprocedure bij aanvragen tot bouwvergunning.

Een algemeen en permanent streven van elke organisatie is om de effectiviteit en efficiency van het eigen handelen te verhogen. In een democratisch bestel dient het openbaar bestuur er bovendien naar te streven om de transparantie van zijn handelen te vergroten. Beide doelstellingen zijn op zichzelf al aanleiding om ook het welstandstoezicht periodiek te herijken.

Meer in het bijzonder gericht op het bouwen als onderdeel van de inrichting van ons land leiden deze doelstellingen in Nederland tot het verruimen van de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen en een meer directe relatie tussen ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) en welstandstoezicht.

Toegesplitst op Almere vragen twee ontwikkelingen dan bijzondere aandacht: het sterk toenemende deel van particuliere opdrachten in de woningbouw en de schaal-sprong van Almere die ook voor de inrichting van de bestaande stad plaatselijk gevolgen zal hebben.

Het geheel van deze ontwikkelingen is aanleiding om in dit perspectief werkwijze en werking van het welstandstoezicht nog eens te bezien op zijn effectiviteit en efficiency. Deze evaluatie brengt de commissie van welstand tot het advies om de werking van het welstandstoezicht te verbeteren. Zij adviseert stedenbouwkundige plannen te toetsen op de eventuele noodzaak om de gebiedsgebonden criteria in de welstandsnota aan te passen (dan wel de voorschriften in het bestemmingsplan te verhelderen of aan te scherpen). Dit in combinatie met een vereenvoudiging van de toetsingsprocedure bij aanvragen tot bouwvergunning.

plaatsbepaling van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid en de welstandstoetsing zijn gebaseerd op de woningwet¹. Het welstandsbeleid van de gemeente Almere wordt sinds 2004 vastgelegd in de Welstandsnota's² en is aan de orde bij aanvragen voor een bouwvergunning.

Binnen het beleidskader toetst de welstandscommissie bouwaanvragen en brengt daarover advies uit aan B en W. De welstandstoetsing is zowel objectgericht (vorm, materiaal en kleur van het object) als gebiedsgericht (plaatsing in relatie met omgeving en te verwachten ontwikkeling daarin). Dit proces van welstandsadviesering wordt gefaciliteerd door het secretariaat van de welstandscommissie³.

Doel van het welstandsbeleid is om inhoud te geven aan de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur voor de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het grondgebied. In aansluiting op de regels in bestemmingsplannen omtrent plaats, aard en omvang van bebouwing en inrichting van openbare ruimten stelt dit bestuur via een welstandsnota ook regels voor het uiterlijk en plaatsing van individuele gebouwen en bouwwerken. De aanvragen tot bouwvergunning dienen aan deze regels in bestemmingsplan en aan de Welstandsnota te voldoen. Derden (andere belanghebbenden) kunnen het welstandsbeleid gebruiken om via zienswijzen, bezwaren of verzoeken tot handhaving te voorkomen dat er tegen deze regels of

¹ Respectievelijk Woningwet artikel 12a en 12b.

² Namens B en W opgesteld door de afdeling DSO/S+L, vastgesteld door de Raad. In 2010 staat de 2e integrale herziening van de Welstandsnota op de rol.

³ B en W vraagt advies aan de welstandscommissie, uitgevoerd door de afdeling SB/VTH.



zonder vergunning gebouwd wordt. Toetsing van bouwaanvragen en van eventuele zienswijzen, bezwaren en verzoeken tot handhaving vindt plaats door een onafhankelijke welstandscommissie, die een en ander aan de regels in deze nota toetst. De welstandsadvisering richt zich zowel op nieuwbouw als op het veranderen van bestaande objecten, maar blijft achterwege bij vergunningsvrije en licht vergunningsplichtige bouwwerken, evenals objecten in daartoe aangewezen welstandsvrije gebieden (behoudens bij excessen). In welstandsvrije gebieden mogen⁴ welstandseisen niet alsnog privaatrechtelijk (bij gronduitgifte) worden gecontracteerd. Dit kan in deze gebieden alleen via publiekrechtelijke voorschriften in een bestemmingsplan.

Kortom, het is de combinatie van ruimtelijk beleid en welstandsbeleid waarmee het gemeentebestuur inhoud geeft aan zijn verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit van Almere. Om de verschillende instrumenten voor ruimtelijke kwaliteitszorg, waarover het gemeentebestuur beschikt effectief en efficiënt in te zetten is dan wel een goede onderlinge afstemming van 'macro' instrumenten (als ontwikkelings-, bestemmings- en inrichtingsplannen) en 'micro' instrumenten (zoals de Welstandsnota) vereist.

landelijke ontwikkelingen

Op nationaal niveau zijn op dit terrein twee ontwikkelingen gaande. De eerste is het verruimen van de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt op 1 oktober 2010 van kracht.

Parallel daaraan wordt gestreefd naar een meer duidelijke en directe koppeling tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid van gemeenten. Zo zijn er voorstellen om veel van wat nu in de Welstandsnota wordt geregeld over te hevelen naar het bestemmingsplan. En in het verlengde daarvan het overhevelen van de wettelijke regeling van het welstandstoezicht van Woningwet naar Wet ruimtelijke ordening. Een verplichting om altijd en overal gedetailleerde bestemmingsplannen te maken druist in tegen de algemene trend tot het vaststellen juist van globale bestemmingsplannen, die een zekere bandbreedte in de precieze invulling van het plangebied tijdens de ontwikkelingsfase toelaten. Een verplichting tot het vaststellen van gedetailleerde bestemmingsplannen in een fase dat daaromtrent redelijkerwijs alleen nog maar globale uitspraken mogelijk zijn lijkt dan ook vragen om moeilijkheden. Dit zal in elk geval de efficiency van het hele ontwikkelingstraject niet bevorderen en waarschijnlijk de effectiviteit ervan evenmin ten goede komen. Het lijkt daarom verstandiger om bestemmingsplannen en welstandsnota naast elkaar te handhaven. Daarbij kunnen beide typen documenten onderling naar elkaar verwijzen en/of via tussentijdse aanpassingen met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Om deze en andere redenen zal nationale regelgeving op het gebied van onderlinge afstemming van ruimtelijk beleid en welstandsbeleid nog wel even op zich laten wachten. Ondertussen zal Almere hierin haar eigen werkwijze moeten definiëren en volgen. Desgewenst kan Almere daarbij de ervaringen benutten van gemeenten die hun welstandsbeleid al ontwikkeld hebben tot een breder beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Dit krijgt in de betreffende steden op verschillende manieren vorm. De algemene strekking ervan is dat een 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'

⁴ Arrest Hoge Raad 4 april 2003, AB2004, 60.



(lees verder CRK) in een vroegtijdig stadium wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen en ook adviseert over de inrichting van de openbare ruimte. In Almere kan worden volstaan met toetsen van stedenbouwkundige plannen op de eventuele noodzaak om de gebiedsgebonden criteria in de Welstandsnota aan te passen, dan wel de voorschriften in het bestemmingsplan met het oog op het welstandstoezicht te verhelderen of aan te scherpen.

ontwikkelingen in Almere

De ontwikkeling in Almere van particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw op een voor Nederland ongekende schaal is een in vele opzichten buitengewoon interessante ontwikkeling. Ook dit verdient uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passende aandacht. De ambitie om ernst te maken met de nationale richtlijn om een derde van de woningbouw door particulier opdrachtgeverschap te realiseren bevindt zich nu nog in een experimentele fase. Daarin worden vele verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap uitgetoetst en op hun resultaten getoetst. Die vormen betreffen zowel de aard van het opdrachtgeverschap (individueel en in kleine en grotere groepen), de aard van de initiatiefnemers (opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers), de aard van de te realiseren woningen (vrijstaand, twee onder één kap, rij of appartement), de stedenbouwkundige context (woongebied of stedelijk gebied met gemengde bestemming) en de vorm van welstandstoezicht (welstandsvrij, meer of minder uitgebreide welstandstoets).

In gebieden waar de woningbouw welstandsvrij is wordt dit in sommige gevallen, zoals in Homeruskwartier Oost, in feite geregeld via kavelpaspoorten (en een aan de aanvraag tot bouwvergunning voorafgaande instemming van de supervisor).

Bij individuele woningen speelt in versterkte mate de vraag over de samenhang tussen de architectonische kenmerken van het gebouw en de ruimtelijke kenmerken van de stedelijke omgeving. Zo lang het om vrijstaande woningen op individuele kavels gaat zullen er weinig problemen ontstaan, mede omdat volgroeide beplantingen na enige tijd het beeld bepalen. Zodra dichtheden toenemen, rijenhuizen en appartementen de overhand krijgen, erfscheidingen niet meer als hagen en heggen, maar als schuttingen en schuren vorm krijgen, komt de vraag sterker naar voren of de individuele kwaliteit van elke woning en erfscheiding naar het oordeel van de bewoners ook positief bijdraagt aan de gemeenschappelijke kwaliteit van de directe omgeving, de straat, het hofje of de buurt. Mede daarom heeft de welstandscommissie de afgelopen jaren in zijn jaarverslagen steeds aandacht aan deze ontwikkeling besteed. Bij de voorbereiding van een openbare bijeenkomst over dit onderwerp in Casa Casla bleek echter dat totnogtoe weinig systematisch informatie over dit voor Almere belangrijke onderwerp wordt verzameld.

Een volgende ontwikkeling van belang voor het welstandstoezicht is de zogeheten 'schaalsprong', de opgave voor Almere om in omvang ruwweg te verdubbelen. Dit is een opgave die ook in de bestaande stad plaatselijk tot meer of minder ingrijpende veranderingen zal leiden. Daarbij is te denken aan opgaven als aanpassingen in het verkeerssysteem, intensiveren van het gebruik van waterkanten, plantsoenen en parken en plaatselijke verdichting van de bebouwing. Bij de confrontatie tussen oud en nieuw zal de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande versus de toekomstige



situatie zonder twijfel regelmatig onderwerp zijn van verhitte publieke discussie. Een combinatie van zorgvuldige plannen, duidelijke regelgeving en onafhankelijk advies kan dan goede diensten bewijzen.

effectiviteit, efficiency en transparantie

Alle beleid van openbaar bestuur dient permanent op effectiviteit, efficiency en transparantie te worden getoetst. Regels dienen in een democratisch bestel om het samenleven van mensen zo vreedzaam mogelijk te doen verlopen, de belangen van de burger tegen aantasting daarvan door medeburgers en particuliere en publieke instellingen te beschermen en de gezamenlijke belangen van de burgerij naar vermogen te bevorderen. De prijs daarvan, de hieruit resulterende regeldruk wordt niet alleen door de burgerij als een last ervaren. Ook voor het openbaar bestuur, dat deze regels moet stellen en handhaven, geldt deze belasting door regeldruk in verhevigde en geconcentreerde mate. Het instrumentarium voor het welstands-toezicht, zowel als inzichtelijkheid en toegankelijkheid daarvan voor de burgerij, dient daarom ook regelmatig te worden geëvalueerd. De actuele herziening van de welstandsnota is een goede aanleiding om dit nu ook aan de orde te stellen. Op grond van haar ervaringen in de afgelopen jaren en met het oog op de eerder geschetste ontwikkelingen leidt de evaluatie van de commissie tot drie conclusies.

effectiviteit

Onderlinge afstemming tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid (inclusief toezicht en handhaving) is de sleutel tot effectief beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Nu via AromA weer overzicht en inzicht in de verschillende typen van ruimtelijke plannen beschikbaar komt kan in het verlengde daarvan ook eenvoudig worden vastgesteld over welke plannen in welk stadium de commissie wordt geïnformeerd en welke plannen aan de commissie voor advies met betrekking tot welstandstoezicht worden voorgelegd. De commissie veronderstelt dat dit voor bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en inrichtingsplannen voor openbare ruimte het geval zal zijn, met het oog op de voorgeschreven toetsing van bouwplannen aan hun omgeving.

Een praktische verbetering in de onderlinge afstemming is al bereikt door met ingang van 2010 een ontwerper van de afdeling Stedenbouw en Landschap te laten deelnemen aan de commissievergaderingen. Een goede gewoonte is daarmee in ere hersteld.

efficiency

De overgrote meerderheid van de plannen blijkt in de praktijk zonder meer aan de regels in bestemmingsplan en welstandsnota te voldoen. Door nu tegelijkertijd met de taakverbreding voor dit merendeel van de bouwaanvragen en andere plannen, waarover advies wordt gegeven, mandaat te geven aan één lid van de commissie worden procedures vereenvoudigd en versneld. Dit komt de dienstverlening aan de indieners van bouwaanvragen ten goede terwijl de plenaire vergadering van de commissie zich dan kan beperken tot de onderwerpen en plannen die de ruimtelijke kwaliteit van Almere in belangrijke mate bepalen en aanvragen tot bouwvergunning, die om welke reden ook niet aan de regels voldoen.



transparantie

Al jaren wordt gesproken over een digitaal informatiemodel (Informatiemodel Welstand) dat zorgt voor een toegankelijk en gebiedsgericht welstandsbeleid voor de burger. Almere heeft zich daarbij afhankelijk gemaakt van de voortgang van landelijke systeemontwikkeling op dit terrein. Zoals vaker het geval is met grote informatiesystemen, treden in de ontwikkeling daarvan voortdurend vertragingen op. Verschillende gemeenten hebben inmiddels zelf het heft in handen genomen door een eigen systeem te ontwikkelen. Almere beschouwt zichzelf als vooruitstrevend in digitale informatievoorziening aan de burgerij, maar laat het op dit punt helaas totnogtoe afweten. De commissie dringt daarom aan op actie.

Vergroten van transparantie is, naast dit generieke middel, ook gediend met specifieke activiteiten. De commissie heeft met het oog daarop het initiatief genomen tot een jaarlijkse presentatie aan de gemeenteraad aan de hand van het jaarverslag en tot tenminste één publieksbijeenkomst in Casa Casla ter bespreking van een actueel onderwerp van welstandstoezicht op ruimtelijke kwaliteit. In ditzelfde kader is ook te overwegen om jaarlijks een schouw te organiseren van de ruimtelijke kwaliteit van Almere, per keer te richten op een bepaald thema of deelgebied.

advies

Op grond van de beschreven ontwikkelingen en de mogelijkheden tot verbetering van effectiviteit, efficiency en transparantie van het welstandsbeleid adviseert de commissie als volgt:

1. Bevorder de ruimtelijke kwaliteit van Almere door betere onderlinge afstemming tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid. Bevorder de effectiviteit van het welstandsbeleid door de welstandscommissie relevante stedenbouwkundige plannen te laten toetsen op de eventuele noodzaak om de gebiedsgebonden criteria in de welstandsnota aan te passen dan wel de voorschriften in het bestemmingsplan met het oog op het welstandstoezicht te verhelderen of aan te scherpen.
2. Bevorder de efficiency van het welstandsbeleid door mandatering van commissieleden tot afdoening van het welstandsadvies voor de grote stroom van kleine bouwplannen. De plenaire commissie kan zich dan beperken tot de grote bouwplannen en dat deel van de kleine plannen, waarover het gemandateerde lid een negatief advies zou uitbrengen.
3. Bevorder de transparantie van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid via een digitaal gebieds- en adresgericht informatiemodel over de geldende regels voor de ruimtelijke kwaliteit van bouwplannen. Bevorder deze transparantie ook via presentaties aan en discussies met de gemeenteraad en het in dit onderwerp geïnteresseerde publiek.
4. Effectueer deze maatregelen via aanpassing van de samenstelling van commissie en secretariaat, verwerking van de maatregelen in de relevante documenten zoals AromA en Welstandsnota en eventuele overige aanpassingen zoals in vormen van overleg binnen de gemeente.

Dirk Frieling

4



4. De welstandscommissie in 2009

De welstandscommissie bestond op 1 januari 2009 uit een voorzitter en zes leden. Deze samenstelling is in dit jaar niet gewijzigd.

Vorzitter: dhr. prof. ir. D.H. (Dirk) Frieling, stedenbouwkundige te Amsterdam
De heer Frieling is ingaande 1 januari 2008 voor een eerste termijn benoemd tot 1 januari 2011. Hij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.

Commissielid: mevr. ir. N.O.M. (Niké) van Keulen, landschapsarchitect te Vught.
Mevrouw Van Keulen is per 1 juli 2004 voor een eerste termijn benoemd en per 1 juli 2007 voor een tweede termijn. Deze loopt tot 1 juli 2010. Zij kan daarna niet meer worden benoemd.

Commissielid: mevr. ir. L.L. (Laura) Weeber, architect te Rotterdam
Mevrouw Weeber is per 1 juli 2004 voor een eerste termijn benoemd en per 1 juli 2007 voor een tweede termijn. Deze loopt tot 1 juli 2010. Zij kan daarna niet meer worden benoemd.

Commissielid: mevr. ir. M.E. (Madeleine) Maaskant, architect te Amsterdam
Mevrouw Maaskant is per 1 juli 2005 voor een eerste termijn benoemd. Per 1 juli 2008 is zij voor een tweede termijn benoemd tot 1 juli 2011. Zij kan daarna niet meer worden benoemd.

Commissielid: dhr. ir. P. (Pim) Köther, architect te Amsterdam
De heer Köther is per 1 juli 2007 voor een eerste termijn benoemd tot 1 juli 2010. Hij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.

Per 1 februari 2008 is als commissielid benoemd dhr. J. J.A. (Jan) Bakers, architect te Utrecht
De heer Bakers is voor een eerste termijn benoemd tot 1 januari 2011. Hij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.

Per 1 juli 2008 is als commissielid benoemd dhr. ir. E. (Elmar) Egert, architect te Almere
De heer Egert is voor een eerste termijn benoemd tot 1 juli 2011. Hij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.

Art. 12b, lid 4 van de Woningwet regelt de benoemingstermijn van alle leden. Een eerste termijn van maximaal drie jaar en een eenmalige herbenoeming voor nog eens maximaal drie jaar.

5



5. Secretariaat welstandscommissie

De welstandscommissie wordt ambtelijk ondersteund door het secretariaat welstand. Dat is zo geregeld in het Reglement van orde in de bouwverordening. Het secretariaat is de intermediair tussen commissie en betrokkenen zoals de aanvrager, de opdrachtgever, de architect en de plantoetsers van VTH, die namens B en W het advies van de commissie vraagt.

De secretarissen verzorgen de voorbereiding van de vergaderingen en stellen de agenda op. De voorbereiding bestaat uit de controle van de bouwplannen vooraf op volledigheid en of de aanvragen daarmee voldoen aan de wettelijke indieningvereisten. Ook verzamelen zij alle relevante informatie over de te behandelen plannen die op de agenda komen. Daarbij maakt hij of zij een selectie uit de informatie die wel of niet van belang is voor de behandeling.

Tijdens de vergadering licht de secretaris de plannen toe aan de commissie en geeft daarbij uitleg over de stedenbouwkundige context waarin de plannen zijn gesitueerd. Na de vergadering maakt het secretariaat de uitslag van de vergadering binnen de organisatie bekend.

De adviezen van de commissie worden in principe binnen één week schriftelijk uitgewerkt, waarbij de secretaris verantwoordelijk is voor een correcte en begrijpelijke bewoording.

In een vroeg stadium van een bouwplan wordt vaak contact gezocht met één van de secretarissen. Voordat men overgaat tot uitwerking van het plan wil men graag inzicht zien te verkrijgen in het te verwachten advies van de commissie. Het secretariaat werkt zoveel mogelijk mee aan dergelijke verzoeken. Met name omdat eventuele te verwachten opmerkingen en of bezwaren meegenomen kunnen worden bij het ontwerpproces. Deze verzoeken tot vooroverleg kunnen ook door relatiebeheerders of stedenbouwkundige worden gedaan. Dit vooroverleg wordt door alle betrokken partijen erg gewaardeerd.

Ook een particulier die een woning wil bouwen of voornemens is zijn bestaande woning te verbouwen kan advies vragen aan de secretaris over de 'haalbaarheid' van zijn idee. Dit verzoek loopt meestal via een medewerker van de 'frontoffice VTH'.

Het secretariaat bestond in 2009 uit:

Dhr. F.A. (Frank) Keuls, secretaris

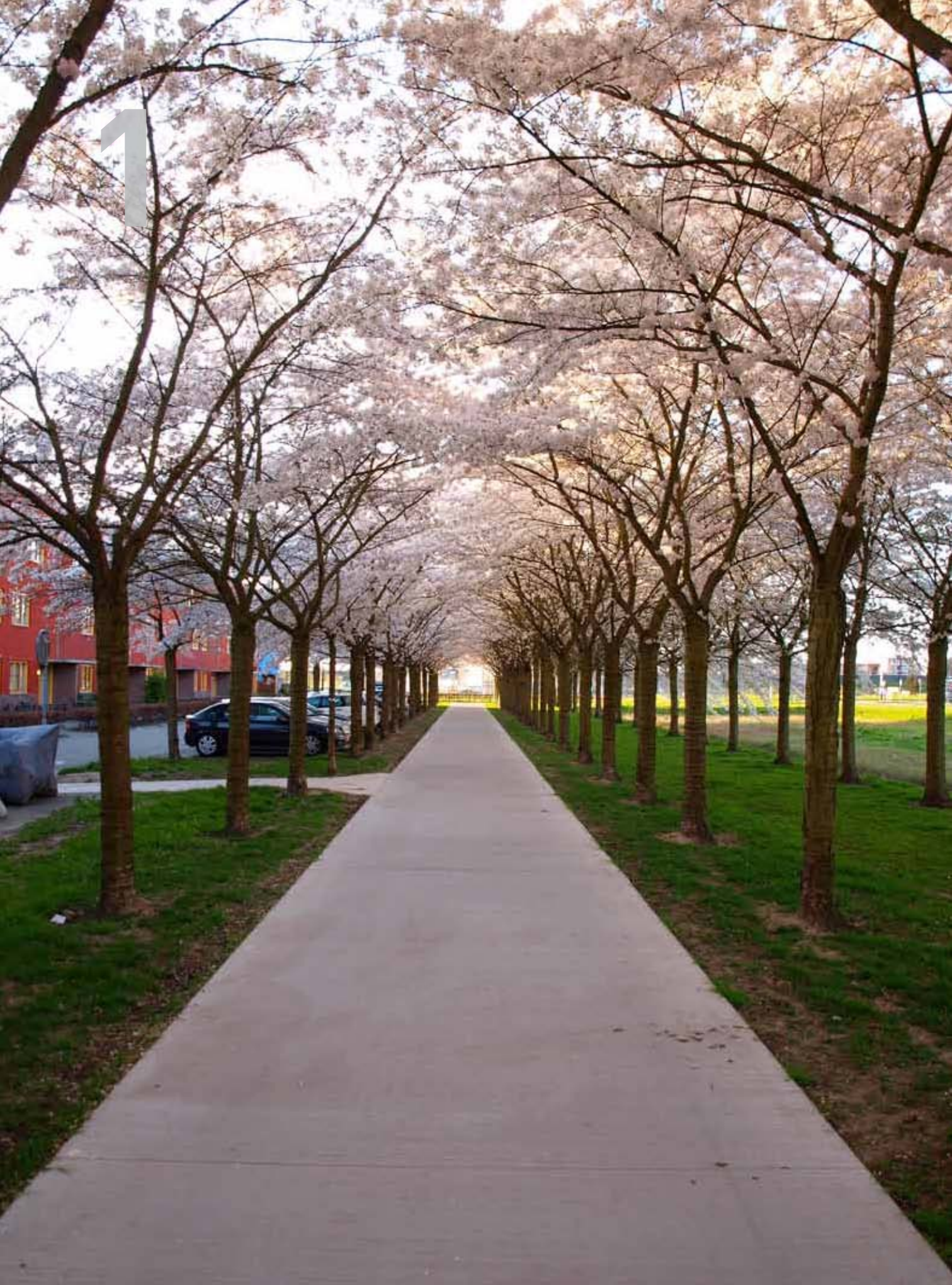
Mevr. ing. M.J. (Maaïke) van der Veer, secretaris

Mevr. R. (Remke) Brouwer, secretaris, werkzaam vanaf 2 februari 2009

Dhr. ing. (Ton) Kalkman, coördinator en plaatsvervangend secretaris

De heer Kalkman heeft in december 2009 wegens vervroegd uitdiensttreding zijn dienstverband beëindigd.

Deel 2 Jaarverslag Welstand B en W 2009



1. Inleiding afdelingsmanager VTH

Voor u ligt al weer het vijfde jaarverslag waarmee de welstandscommissie en het college van B en W samen inzicht geven in het gehele welstandstoezicht. De welstandscommissie brengt verslag uit over de uitgebrachte adviezen. De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) doet namens het College van B en W verslag van het resultaat van deze adviezen en van de 'welstandstoetsing' zonder welstandscommissie. Met dit jaarverslag legt VTH aan de raad en aan de burgers van Almere verantwoording af over het gehele welstandsproces.

Binnen VTH zijn de taken rondom het welstandstoezicht verdeeld over de teams Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Deze teams zijn verantwoordelijk voor de hoofdstukken 3, 4 en 5 in dit verslag. Het laatste hoofdstuk gaat in op de welstandsadviezen die in het kader van bezwaarprocedures zijn gevraagd.

Het is zeer waarschijnlijk dat op 1 oktober 2010 de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) wordt ingevoerd. Dit heeft ook gevolgen voor het welstandstoezicht. Naast het feit dat meer bouwactiviteiten zonder bouwvergunning mogelijk zijn, waardoor minder bouwactiviteiten preventief op welstand worden getoetst, zal ook de 'lichte' aanvraag om bouwvergunning komen te vervallen. Dit laatste impliceert dat er een einde komt deze ambtelijke toets, zodat alleen de welstandscommissie nog bevoegd is om te toetsen aan de welstandscriteria.

Ik wens u veel plezier met het lezen van dit verslag.

Peter Benschop

2

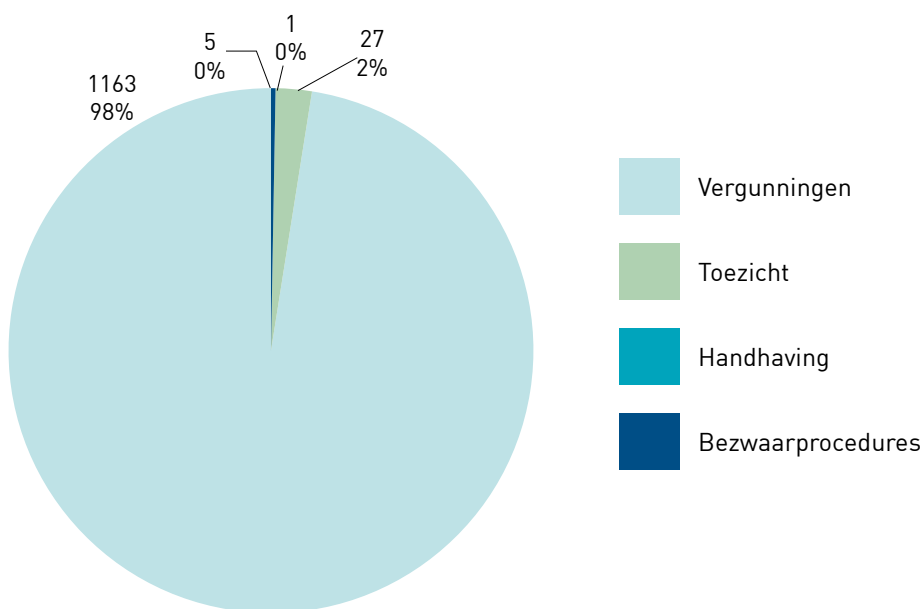


2. Jaarverslag welstand B en W

In 2009 heeft de afdeling VTH in totaal 1196 adviesvragen bij de welstandscommissie aangeboden. De aanvragen van het team Vergunningen vormen daarbinnen zondermeer het leeuwendeel. In de hieronder weergegeven grafiek is de onderlinge verhouding weergegeven.

In de volgende hoofdstukken wordt per groep ingegaan op het resultaat van welstandsadviezen en welstandstoetsing zonder welstandscommissie.

Adviesvragen 2009



3



3. Vergunningen

Het team Vergunningen toetst namens B en W bouwplannen aan de welstandscriteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota. Voor een groot deel van de bouwplannen adviseert de welstandscommissie B en W of ze wel of niet strijdig zijn met de welstandscriteria. Dit hoofdstuk gaat in op de welstandstoetsing en laat zien hoe er is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie.

werkwijze

Het team Vergunningen van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH), is belast met het behandelen van aanvragen om bouwvergunning. Conform de Woningwet worden deze aanvragen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen zijn vastgelegd in de welstandsnota. Het team Vergunningen maakt bij de welstandstoets van reguliere aanvragen en aanvragen fase 1 gebruik van de adviezen die de welstandscommissie daarover uitbrengt.

De toetsing in 2009 was gebaseerd op de tweede herziening van de welstandsnota vastgesteld op 13 juli 2007 en de partiële herzieningen van 18 december 2008 en 26 november 2009.

Het team Vergunningen stelt vast of de door de commissie uitgebrachte adviezen op de juiste wijze tot stand zijn gekomen en beoordeelt inhoudelijk of deze op de juiste welstandscriteria zijn gebaseerd ofwel een juiste interpretatie aan de criteria is gegeven. In de regel neemt het team Vergunningen namens B en W de welstandsadviezen over.

de aanvragen

In 2009 zijn er in totaal 1162 aanvragen voor een bouwvergunning ontvangen. Deze aanvragen betreffen aanvragen voor een lichte bouwvergunning, reguliere aanvragen voor een bouwvergunning en gefaseerde reguliere aanvragen voor een bouwvergunning. De gefaseerde reguliere aanvragen om bouwvergunning bestaan uit een fase 1 en een fase 2.

Naast de aanvragen om bouwvergunning zijn er in 2009 vijf schetsplannen ontvangen. Daarnaast zijn er in het kader van Particulier opdrachtgeverschap 351 aanvragen voor een toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden, de SRV-toets ontvangen. Deze toets komt verder in dit hoofdstuk aan de orde.

Aanvragen om bouwvergunning en schetsplannen in 2009	
Bouwplannen	Aantal
Aanvraag om lichte bouwvergunning	314
Aanvraag om reguliere bouwvergunning	748
Aanvraag om reguliere bouwvergunning fase 1	57
Aanvraag om reguliere bouwvergunning fase 2	43
Schetsplannen	5
Vooroverleg (SRV-toets)	351
Totaal	1518



Van de 1162 ingediende aanvragen om bouwvergunning zijn er 1044 in behandeling genomen. Wegens onvolledigheid zijn de overige 118 aanvragen buiten behandeling gelaten of zijn door de indiener ingetrokken.

Met betrekking tot de bouwaanvragen adviseert de welstandscommissie hoofdzakelijk over reguliere aanvragen en aanvragen fase 1. Aanvragen voor lichte bouwvergunning worden door het team Vergunningen namens B en W zelf aan de welstandscriteria getoetst. Deze verantwoordelijkheid is vastgelegd in de bouwverordening.

toetsing aanvragen voor lichte bouwvergunning

In 2009 waren van de 314 ontvangen aanvragen om lichte bouwvergunning er 46 strijdig met de loketcriteria uit de welstandsnota. Dit aantal ligt duidelijk hoger dan in 2008 met 19 strijdige aanvragen om lichte bouwvergunning. Mede hierdoor en uit oogpunt van zorgvuldigheid werd vaker dan in 2008 verondersteld dat toepassing van de criteria zou leiden tot een onjuiste beslissing. In overeenstemming met de bepaling uit de bouwverordening is 42 keer advies van de welstandscommissie gevraagd. De welstandscommissie heeft deze bouwplannen getoetst aan de algemene criteria uit de welstandsnota en daarbij geconcludeerd dat deze niet in strijd waren met redelijke eisen van welstand.

Over de 4 resterende aanvragen is geen advies aan de welstandscommissie gevraagd omdat de strijdigheid met de loketcriteria evident was, of omdat er meer gronden waren om de vergunning te weigeren.

resultaten adviezen welstandscommissie

Het team Vergunningen heeft in 2009 over 1040 bouwplannen advies gevraagd aan de welstandscommissie. Deze bouwplannen zijn in totaal 1163 keer door de welstandscommissie behandeld. 299 bouwplannen hadden betrekking op een preadvies in het kader van de SRV-toets. In vijf gevallen ging het om schetsplannen. De resterende 736 dossiers hadden betrekking op aanvragen om bouwvergunning. Over 29 van deze aanvragen heeft de welstandscommissie bij de laatste behandeling in 2009 geconcludeerd dat ze in strijd waren met redelijke eisen van welstand.

	Aantal
Bouwaanvragen met afwijzend welstandsadvies bij laatste behandeling 2009	29
Status op 1 april 2010	
Vergunning verleend: ambtshalve geconcludeerd dat bouwplan is aangepast	5
Vergunning verleend: afgeweken van afwijzend advies welstandscommissie.	5
Aanvraag 'ingetrokken' of 'buiten behandeling gelaten'	6
Vergunning verleend: aangepast bouwplan is door de welstandscommissie in 2010 behandeld en voldeed daarbij aan de welstandscriteria	4
Vergunning geweigerd	9



aanpassen

Van deze 29 bouwaanvragen is voor vijf dossiers een aanpassing binnengekomen, waardoor de plannen niet meer strijdig waren met de welstandscriteria en vervolgens de bouwvergunning kon worden verleend. Voor deze plannen is daarom niet opnieuw advies van de welstandscommissie gevraagd.

afwijken

Bij vijf bouwaanvragen is afgeweken van het welstandsadvies. In twee van deze gevallen is afgeweken van het welstandsvereiste zelf. Het ging daarbij om een aanvraag voor het plaatsen van een zuurstoftank bij een ziekenhuis. Er is daar ondanks strijdigheid met de welstandscriteria, uit maatschappelijk oogpunt – het ziekenhuis kan zonder deze voorziening onvoldoende zorg bieden – toch vergunning verleend. Bij een aanvraag voor een elektronisch reclamebord aan de gevel van de nieuwe bibliotheek werd het maatschappelijke en educatieve doel hiervan belangrijker geacht dan de welstandsbeleidsregel.

Bij een ander bouwplan is afgeweken omdat het volgen van de beleidsregel uit de welstandsnota niet in reële verhouding stond tot het doel van de beleidsregel. Het ging hierbij om een aanvraag voor reclameobjecten die op een groot aantal punten tijdens de behandeling in overeenstemming waren gebracht met de welstandscriteria. Echter op één punt bleek het niet mogelijk het reclameobject te laten passen binnen de zone voor reclame. B en W waren niettemin van oordeel dat de aanvraag niet in strijd was met redelijke eisen van welstand.

In twee gevallen werd, in afwijking van het advies van de welstandscommissie, een andere waardering gegeven aan de welstandscriteria. Het ging hierbij om een bouwplan voor een dakopbouw en een aanvraag voor het verplaatsen van starterswoningen naar een definitieve locatie. In beide gevallen is gemotiveerd waarom deze aanvragen, naar het oordeel van B en W, niet in strijd waren met redelijke eisen van welstand.

geen besluit of naar 2010

In de categorie 'ingetrokken' of 'buiten behandeling gelaten' bouwaanvragen met een afwijzend welstandsadvies was er in 2009 sprake van zes gevallen.

Van vier aanvragen zijn aangepaste ontwerpen in 2010 opnieuw door de welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft geconcludeerd dat de gewijzigde ontwerpen voldeden aan de welstandscriteria.

weigeren

Bij de overige negen bouwaanvragen is op grond van het welstandsadvies of mede op basis daarvan de bouwvergunning geweigerd. In veel gevallen waren deze bouwplannen ook strijdig met andere bouwregelgeving.

particulier opdrachtgeverschap

Voor er in het kader van het 'individuele particuliere opdrachtgeverschap' een bouwaanvraag wordt ingediend, vindt er eerst een toets aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV) plaats. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn privaatrechtelijk gestelde bouwregels.



De toets wordt gedaan door de afdeling Vergunningen in opdracht van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO). Omdat het hier gaat om een op privaatrechtelijke gronden gebaseerde toets, die direct verband houdt met de verkoop van de grond, wordt de beslissing over deze toets verzorgd door DSO. Als deze beslissing positief uitvalt en de bouwvergunning is verleend kan de 'particulier' de grond in eigendom krijgen.

Met de toets aan de SRV wordt tevens gekeken of het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan en geeft de welstandscommissie een préadvies over het ontwerp.

Om goed voorbereid aan de SRV-toets en de aanvraag om bouwvergunning te beginnen, bestaat er de mogelijkheid om het bouwplan met VTH te bespreken. Met een bouwplantoetsers en een welstandssecretaris wordt tijdens het bouwplanspreekuur het plan op hoofdlijnen getoetst aan de SRV, de bestemmingsplaneisen en de welstandscriteria.

De SRV-toets gaat gewoonlijk vooraf aan het indienen van een aanvraag om bouwvergunning. Wanneer vervolgens voor de woning een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, worden de verder uitgewerkte bouwplannen opnieuw en openbaar behandeld door de welstandscommissie.

In 2009 zijn er 351 aanvragen voor een SRV-toets ontvangen.

De welstandscommissie heeft in 2009 in het kader van de SRV-toets 325 adviezen over 299 dossiers uitgebracht. Daarvan hadden er vijf bij de laatste behandeling in 2009 een afwijzend advies van de welstandscommissie gekregen. Van deze plannen zijn er twee aangepast en in 2010 positief beoordeeld door de welstandscommissie. Over twee andere bouwplannen is (nog) geen beslissing genomen. Het resterende bouwplan met negatief advies was tevens strijdig met de Stedenbouwkundige randvoorwaarden. Er is afwijzend op deze toets besloten.

4



4. Toezicht

In de Woningwet is vastgelegd dat B en W voorzien in het bouw- en woningtoezicht. Deze taak bestaat ondermeer uit het uitoefenen van toezicht op de naleving van bouwvoorschriften. Deze taak wordt in de gemeente Almere uitgevoerd door het team Toezicht en Constructie van de afdeling VTH. De toezichthoudende ambtenaren van dit team controleren of bouwwerkzaamheden overeenkomen met verleende bouwvergunningen.

afwijkende bouw

Als de toezichthouders constateren dat er afwijkend van de bouwvergunning is of wordt gebouwd, dan geldt er een beginselplicht tot handhaving. Volgens de wet is het namelijk verboden te bouwen zonder bouwvergunning of in afwijking daarvan. Tijdens het handhavend optreden tegen deze overtredingen wordt onderzocht of het gebouwde eventueel te legaliseren is. Als de afwijking betrekking heeft op het uiterlijk van het bouwwerk, wordt meestal opnieuw advies aan de welstandscommissie gevraagd. Aan de hand van de mate van afwijking bepaalt de toezichthouder hoe het bouwwerk gelegaliseerd wordt en – op basis van het advies van de welstandscommissie – of het bouwwerk op dit punt gelegaliseerd wordt.

Daarbij zijn de volgende scenario's denkbaar:

1. De afwijking in het uiterlijk van het bouwwerk is zo minimaal en ondergeschikt dat handhavend optreden niet passend of in verhouding is. Denk hierbij aan kleine maatafwijkingen of lichte kleurverschillen. De mogelijke strijdigheid met het welstandsbeleid wordt dan niet op voorhand waargenomen. Wanneer de inspecteur, eventueel na overleg met teamleider of coördinator, tot dit oordeel komt wordt er geen actie ondernomen tegen de afwijking. Er wordt dan ook geen advies van de welstandscommissie gevraagd.
2. Met de geconstateerde afwijking verandert het uiterlijk van het gebouw. De bouwmassa, maatvoering, functies en constructie zijn echter niet of nauwelijks veranderd. Denk aan een andere gevelindeling of ander materiaalgebruik. Deze wijzigingen worden met revisietekeningen vastgelegd en aan de vergunning toegevoegd. Wanneer is afgeweken van lichte bouwvergunningen wordt deze afwijking getoetst aan de (loket)criteria uit de welstandsnota. Bij reguliere bouwvergunningen wordt advies aan de welstandscommissie gevraagd. De volgende trajecten kunnen dan gaan spelen:
 - a. De aanpassing van het bouwplan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en de revisietekeningen worden aan het oorspronkelijke bouwplan toegevoegd (revisieprocedure). Een nieuwe aanvraag voor een bouwvergunning is dan niet nodig.
 - b. De aanpassing van het bouwplan voldoet niet aan de criteria van de welstandsnota. In dat geval wordt er door het team Toezicht en Constructie gevraagd om een gewijzigd voorstel in te dienen of er wordt overgegaan tot handhaving.
3. De afwijkingen hebben op meer zaken betrekking dan alleen het uiterlijk van het bouwwerk. Bouwmassa's, maatvoering, functies en/of constructies veranderen dan ook. In deze gevallen wordt aangestuurd op het indienen van een nieuwe bouwaanvraag. Deze zal dan opnieuw aan het welstandsbeleid worden getoetst.



In 2009 heeft het team Toezicht en Constructie over 23 bouwplannen die afwijken van de vergunning advies gevraagd van de welstandscommissie. Deze bouwplannen zijn in totaal 27 keer door de welstandscommissie behandeld. Bij alle bouwdoSSIERS voldeed het bouwwerk bij de laatste behandeling aan de welstandscriteria. De bouwwerken zijn met een revisieprocedure of door het aanvragen van een nieuwe bouwvergunning gelegaliseerd en uitgevoerd.

5



5. Handhaving

Het team Handhaving van de afdeling VTH levert een bijdrage aan het beheren van de bestaande stad en richt zich daarbij onder andere op het handhaven van bouwregelgeving.

legaliseren of handhaven

Bouwen zonder vergunning is een overtreding. Bij het handhavend optreden tegen overtredingen vindt, net als bij bouwtoezicht, legalisatieonderzoek plaats. In het geval van een regulier vergunningplichtige aanvraag wordt om advies van de welstandscommissie gevraagd. In het geval van een lichte bouwvergunning kunnen de bouwwerken ambtshalve getoetst worden aan de Welstandsnota. Deze toetsen scheppen duidelijkheid over de vraag of het bouwwerk voldoet aan de welstandscriteria als er later een aanvraag voor een bouwvergunning wordt ingediend.

Om op te treden moet daarnaast in sommige situaties bepaald worden hoe ernstig een (vergunningsvrij) bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het welstandsbeleid is daarover duidelijk: '... een buitensporigheid in het uiterlijk (van een bouwwerk) die ook voor niet-deskundigen evident is'. Een welstandsadvies is daarom niet verplicht. Om Handhaving ondersteuning te geven wordt steeds vaker advies van de welstandcommissie gevraagd.

In 2009 is de excessenregeling niet toegepast maar is er wel advies gevraagd over een zonder bouwvergunning geplaatst reclameobject. De welstandscommissie heeft geconstateerd dat het bouwwerk niet voldoet aan de reclamecriteria uit de welstandsnota. Het advies wordt betrokken bij de verder behandeling van deze zaak, aangezien er meerdere aspecten aan de orde zijn.

6



6. Bezwaarprocedures

Niet alleen in het kader van het beoordelen van een aanvraag om bouwvergunning of naar aanleiding van handhavingzaken vraagt VTH, namens B en W, om welstandsadviezen. Ook in bezwaarprocedures kan het voorkomen dat om een welstandsadvies wordt verzocht. In bezwaarprocedures - na verlenen of weigeren van bouwvergunningen - kunnen welstandsaspecten namelijk uitdrukkelijk onderwerp van discussie zijn. Ook als het college handhavend optreedt tegen 'bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning' kan een welstandsbeoordeling in een daaropvolgende bezwaarprocedure onderwerp van geschil zijn.

In 2009 heeft VTH in vijf bezwaarprocedures aanleiding gezien om een advies van de welstandscommissie in te winnen.

In drie gevallen ging het om bezwaren tegen geweigerde lichte bouwvergunningen voor dakkapellen. Deze bouwvergunningen zijn geweigerd vanwege strijdigheid met de loketcriteria uit de welstandsnota. In deze drie zaken heeft het college, nadat de welstandscommissie geconstateerd had dat de bouwplannen wel voldeden aan de algemene welstandscriteria alsnog bouwvergunning verleend. Voor een andere zaak speelde inhoudelijk hetzelfde, maar hierbij was tegen het buiten behandeling laten bezwaar gemaakt. Ook bij deze zaak heeft het college alsnog bouwvergunningen verleend. Een vijfde zaak betrof een bezwaar tegen een aanvraag voor een kelder onder een garage. Deze aanvraag was geweigerd omdat niet aannemelijk was gemaakt dat voldaan werd aan voorschriften van het bouwbesluit. Hoewel niet zichtbaar van buiten is uit zorgvuldigheid advies van de welstandscommissie gevraagd. Dit heeft geresulteerd in een positief advies. Omdat het bouwplan ondertussen in overeenstemming was gebracht met voorschriften van het bouwbesluit, heeft het college alsnog bouwvergunning verleend.

Tot besluit

Met dit jaarverslag hebben de welstandscommissie en de afdeling VTH van de dienst Stadsbeheer, als gemandateerde van B en W, gezamenlijk hun taken en werkzaamheden rond het welstandstoezicht duidelijk willen maken. De welstandsnota en de daarin opgenomen criteria spelen bij de verlening / weigering van bouwvergunningen en bij handhaving een centrale rol. De daarin te nemen beslissingen zijn voorbehouden aan B en W.

De van toepassing zijnde wet- en regelgeving is o.a. te vinden via de website van de gemeente Almere: www.almere.nl/welstandscommissie.

Colofon

Eindredactie

Remke Brouwer

Productie

Madeleine Maaskant

Remke Brouwer

Tekstbijdragen

Dirk Frieling

Niels ten Wolde

Remke Brouwer

Foto's

Secretariaat welstandscommissie

Foto's binnenwerk

Secretariaat welstandscommissie

Vormgeving

SBZ/Communicatie/Vormgeving

Almere, juni 2010

Gemeente Almere

Stadhuisplein 1

Postbus 200

1300 AE Almere