

Jaarverslag 2010

Welstandscommissie
Welstand B en W



Gemeente Almere



Jaarverslag 2010

Welstandscommissie

Welstand B en W

Gemeente Almere





Zoektocht

Voorwoord Wethouder

Het welstandstoezicht bevindt zich, in de tijd gezien, in een periode van omslag. Er is veel aan het veranderen. Uitgangspunten, doelstellingen en effectiviteit staan ter discussie. Het welstandstoezicht staat dus voor een uitdaging. Op rijksniveau komt de regelgeving steeds meer op losse schroeven te staan. Het doel is de bouwregelgeving te vereenvoudigen en de regeldruk voor de burger te verminderen. Ook op gemeenteniveau vindt discussie plaats. Welstandscommissies zijn op zoek naar hun nieuwe rol.

Zoektocht

Ook in Almere is al lange tijd een zoektocht gaande: naar een andere werkwijze in de stedenbouw. Kern van die werkwijze is om in de stedenbouw de eindgebruiker, de bewoner, centraal te stellen en niet meer de vanzelfsprekendheid van een eindbeeld. De traditionele beeld/kwaliteitsplannen zijn niet meer van deze tijd. Het resultaat van de nieuwe werkwijze levert stadsbeelden op die niet tot in detail voorspelbaar zijn, maar wel veel spannender. De organische stedenbouw is in opkomst. Almere is trendsetter in deze nieuwe visie op stedenbouw en voorbeeld voor veel gemeenten, binnen en buiten Nederland.

In Almere werd in de afgelopen jaren de – gebruikelijke – grootschalige productie van projectwoningen ingeruild voor een veelvoud van kleinschalige initiatieven. Het beperkte aantal institutionele opdrachtgevers werd verbreed met een veelheid aan particuliere opdrachtgevers. Het aanboddenken werd ingewisseld voor een vraaggestuurde bouweconomie. Er ontstond een 'economie van onderop'. De eindgebruiker kwam centraal te staan. De gemeente creëerde de kaders. De invulling was aan de mensen zelf, met alle creativiteit, energie en enthousiasme die daarmee gepaard gaat. Het resultaat is te zien in Almere Poort, in Noorderplassen-West, in Overgooi, in Vogelhorst. Het is volop diversiteit.

Succesvol

Die aanpak heeft zich verbreed naar institutionele eindgebruikers, corporaties en beleggers. De gemeente zocht naar samenwerking met partijen die bereid waren zich structureel aan de stad te verbinden. Partijen die zich committeren aan de straat, aan de wijk en aan de stad. En deze strategie blijkt succesvol. In één jaar hebben we twee majeure contracten voor omvangrijke gebiedsontwikkelingen getekend. Met Amvest, die de Kustzone in Almere Poort gaat ontwikkelen. Het gaat om 3000 woningen en een fors commercieel programma. Aan de oostkant van de stad zal Nederlands' grootste woningcorporatie Ymere Hout Noord ontwikkelen; een wijk met 4300 woningen, waarin initiatieven van de toekomstige bewoners en ondernemers centraal staan. Deze partijen maken plannen waarvan de eindbeelden niet vastliggen, zelfs niet bestaan!

De welstandscommissie zal een antwoord moeten formuleren op de vraag hoe ze deze plannen wil beoordelen.

Kwaliteitsbevordering

Er is dus veel aan het veranderen in de hedendaagse stedenbouw. De toekomst zal anders zijn. In sommige wijken worden nog wel hoge, specifieke architectonische eisen gesteld, andere wijken zijn (nagenoeg) welstandsvrij. In die zin is de toekomst voor het welstandstoezicht óók een uitdaging. Kwaliteitsbevordering is nodig. De vraag is hoe? In deze zoektocht zal de welstandscommissie zijn eigen weg moeten vinden.

Voor u ligt het 'Jaarverslag Welstand 2010'. Twee wettelijke verslagen, het 'Jaarverslag welstandscommissie' en het 'Jaarverslag welstandstoezicht'. Deze zijn voor u samengevoegd in één document. Met dit gecombineerde verslag bieden wij inzicht over de wijze van uitvoering van het welstandsbeleid.

Dit jaar ontbreekt een inleiding door de voorzitter van de welstandscommissie professor Dirk Frieling. In april 2011 is er met zijn overlijden een eind gekomen aan een bevlogen voorzitterschap van ruim drie jaar. Aan het begin van dit jaarverslag wordt stil gestaan met een In Memoriam voor deze respectabele voorzitter.

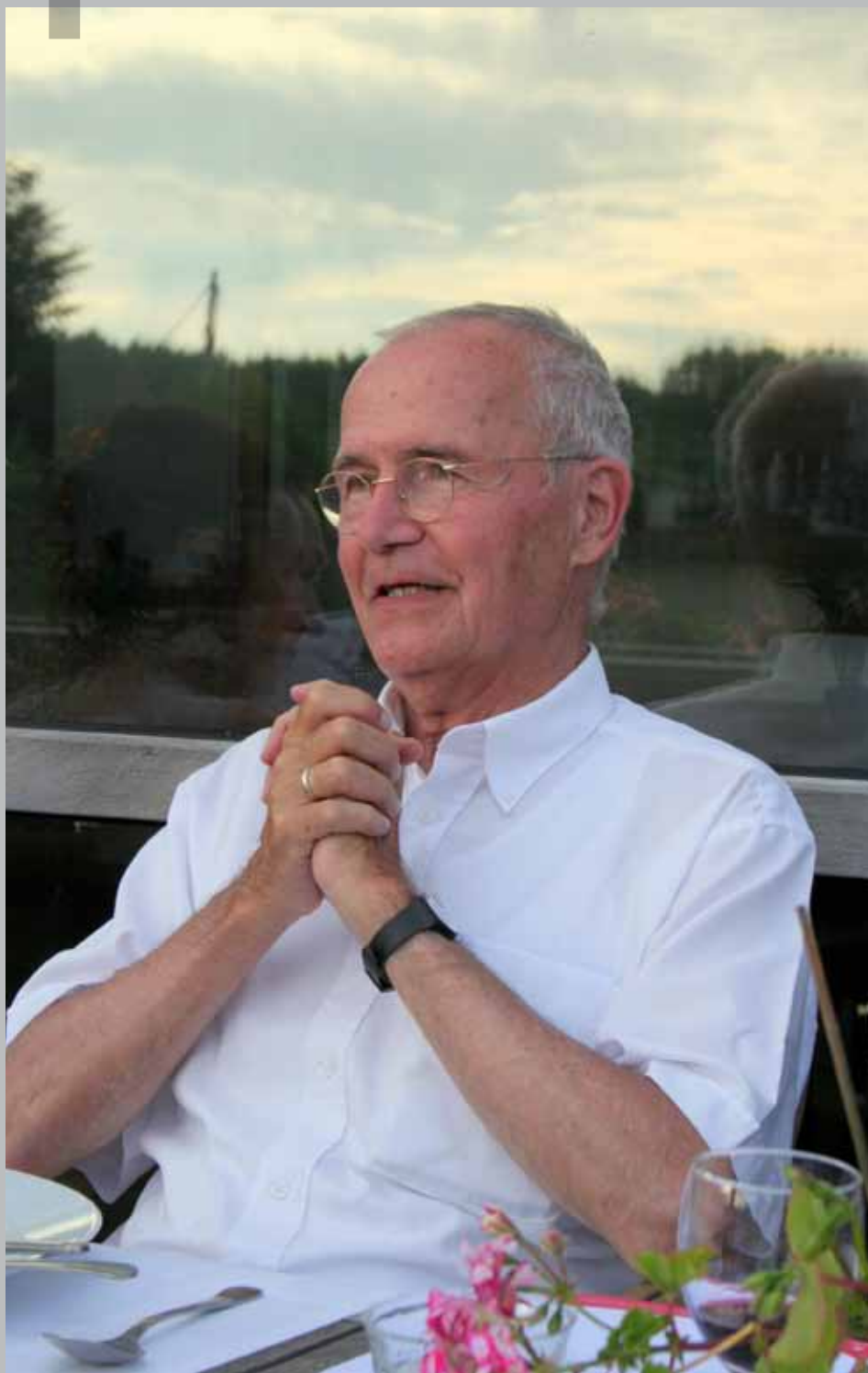
Adri Duivesteijn
Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling Almere

Inhoudsopgave

Zoektocht - Voorwoord wethouder	3
Deel 1	
Jaarverslag welstandscommissie	7
1. In Memoriam Dirk Frieling	9
2. De welstandscommissie in 2010	13
3. Secretariaat welstandscommissie	17
4. De cijfers	19
5. Ruimtelijke kwaliteit (-szorg)	27
6. Aanbevelingen	31
Deel 2	
Jaarverslag Welstandstoezicht B en W	33
1. Inleiding afdelingsmanager VTH	35
2. Jaarverslag welstand B en W	39
3. Vergunningen	41
4. Toezicht en handhaving	47
5. Bezwaarprocedures	51
Tot besluit, verwijzingen en colofon	52

Deel 1 Jaarverslag welstandscommissie

1



“Willen er zo graag iets moois van maken”

In de nacht van woensdag 6 op donderdag 7 april 2011 is Dirk Frieling, één van de ‘Founding Fathers’ van Almere en voorzitter van de welstandscommissie, overleden. Tijdens zijn uitvaart, op 13 april 2011, sprak wethouder Adri Duivesteijn onderstaande tekst uit.

*Het IJmeer in het zomeravondlicht.
Ik weet, dat laat zich niet beschrijven.
het beeld zal in mij opgeslagen blijven,
geheel onvindbaar zonder dit gedicht.*

Dit gedicht, ‘Pro Memorie 1’, is van de hand van Dirk Frieling, gepubliceerd in het zojuist verschenen boek ‘DIRK, onbewezen zaken uit het gerijmde’. Dirk laat daarin zien dat, “geheel onvindbaar zonder dit gedicht”, gedachten pas dán haar bestaansrecht verwerven, wanneer zij letterlijk zijn opgeschreven, zijn uitgewerkt en “tot plan” zijn verheven. Opnieuw in zijn eigen woorden:

*Er is een plan,
Ik weet er niet het fijne van.
Zoals ik je ook niet vertellen kan,
wat precies en waar precies
en wie precies wanneer precies of hoe dat precies in elkaar zit.
Maar wel weet ik dit,
er is een plan
(...)
dus nu ter zake.
Er is een plan.
Ga dat nu maken.*

Was het dit besef dat Dirk Frieling in 1971 deed besluiten in te gaan op die uitdagende advertentie van de Rijksoverheid met die vragende titel: ‘Burgemeester van zo’n nieuwe stad?’. Het moet hem getriggerd hebben. Een jaar later was hij hoofd van het projectbureau, dat belast was met het ‘Project Almere’. Dirk Frieling werd daarmee verantwoordelijk voor wat misschien wel de meest unieke nieuwe stad in Nederland is geworden. Een stad die niet alleen in Nederland maar ook ver daarbuiten zijn gelijke niet kent. Midden in het open polderland, gemaakt en maakbaar.

Dirk Frieling trof in zijn projectbureau een verzameling individualisten, elk met een eigen achtergrond en een eigen idee over ‘the road to Almere’. Het was de tijd dat hiërarchieën wankelden, en collectieven stonden voor nieuwe vormen van leiderschap. Maar maak je zo een nieuwe stad?

De verhalen over vroeger zijn eenduidig. Van aantreden af nam Dirk Frieling het initiatief zoals hij dat later nog zo vaak zou doen. Nieuwsgierig, onderzoekend, uitnodigend, luisterend naar de vele verschillende inzichten, argumenten wegend om uiteindelijk gedecideerd richting te geven in wat zijns inziens de rode draad zou kunnen gaan worden in het ‘Project Almere’. Zijn zoektocht was, alsof het een

toneelstuk of een musical betrof, gericht op de kern van het verhaal, om vervolgens betekenis te geven aan al die afzonderlijk rollen van de spelers die zouden bijdragen aan het door hem geregisseerde stuk 'Project Almere', dat uiteindelijk zou worden tot die stad van blauw en groen voor mensen van vlees en bloed.

Dirk Frieling, de regisseur. Misschien maakte dat hem wel tot de juiste man op de juiste plaats. Niet de grote ideoloog, al helemaal niet de alleenheerser, maar wel degelijk de visionair die vaak bescheiden maar o zo pertinent de opdracht helder voor zich zag:

*Nederland is werk van eigen handen.
Alles krijgt van ons een eigen plek:
de mussen in de goot,
de kikkers in de sloot.
Want zo schrijven wij het voor in ons bestek.*

[...]

*Nederland is werk van eigen handen.
Nuchter. Introvert. En eigenwijs.
Tussen land en zee,
omstreeks N.A.P.
daar ontwerpen wij een eigen paradijs.
Dat behoort tot onze burgerlijke taken.
Willen er zo graag, willen er zo graag,
willen er zo graag iets moois van maken.*

Dirk Frieling wist als geen ander dat iedere potloodstreep het leven van alledag voor honderdduizenden zou gaan bepalen. Geladen met zijn intense ervaringen van het wonen in de Bijlmermeer, wist hij dat de kans op goed wonen, de kans te kunnen ondernemen, de kans om samen één samenleving te worden nú zouden worden vastgelegd. Nú werd de basis gelegd voor al die toekomstige Almeerders, om trots te kunnen zijn op de plek waar je geboren bent, de stad van je jeugd, van waaruit je de wereld zult gaan ontdekken.

Over wat "iets moois" is kan men heftig van mening verschillen. Het 'Project Almere' werd deel van polemieken en pennenstrijd. Zomaar midden tijdens de Nieuwmarktrellen, vonden Aldo van Eijck en Theo Bosch tijd om Almere te verguizen. Zij, zo meldden ze, zouden principieel nooit een opdracht tot bouwen in Almere aanvaardden. Want Almere was overloopstad, slaapstad, suburb, antistad. Het kan niet anders dan dat dit discours Dirk Frieling pijn moet hebben gedaan. 'Zijn Almere' werd wel heel erg weinig tijd gegund om echt stad te worden. Gek eigenlijk, want heeft een stad niet ook jaarringen nodig, tijd voor meerdere generaties en zeker ook voor transformaties, waardoor een eigen identiteit ontstaat?

Maar het kan verkeren. Jaar na jaar werd Almere groter, sterker en ontwikkelde een eigen identiteit, met zijn kernen omgeven door water en groen. En het moet voor Dirk Frieling toch aangenaam zijn geweest dat eerst Aldo en daarna Theo, of was het andersom, hun principiële bezwaren terzijde schoven, om met hun werk 'die antistad' te verrijken. Maar de echte vuurproef moest nog komen; kan Almere groeien?

De Structuurvisie Almere 2.0 laat daarover geen misverstand bestaan: "Almere kan ook groeien. Nu Almere opnieuw voor een aanzienlijke opgave staat wordt duidelijk welke kansen de Ameerse Foundings Fathers creëerden toen zij het idee van een klassieke stad verwierpen, en in het structuurplan Almere (1977) kozen voor een meerkernen stad. Het plan dat aanvankelijk werd verguisd blijkt nu een solide basis voor de ontwikkeling van een volwassen, gezonde en duurzame stad." Deze erkenning moet ook voor Dirk Frieling een verrassing zijn geweest. Het was duidelijk dat hij, hoe hij ook van zijn Almere overtuigd was en de ander niet zocht om zijn eigen gelijk bevestigd te krijgen, zichtbaar genoot van deze rehabilitatie. Een stad vormt zich letterlijk doordat er nieuwe lagen bijkomen. Het geeft klank en kleur. Het is echter ook een trieste onvermijdelijkheid dat met het overlijden van één van de 'Founding Fathers', Dirk Frieling, Almere alweer wat meer volwassen geworden is. De plannenmakers die het nog allemaal zelf kunnen navertellen worden schaarser. De verhalen uit de eerste hand maken plaats voor de verhalen uit de overlevering. Wat niet mag gebeuren, is dat de mensen van het eerste uur vergeten worden, dat de verhalen verloren gaan. Juist nu dringt de vraag zich op hoe die rijkdom van de wording van de stad Almere opnieuw betekenis kan krijgen. Hoe kunnen wij het fenomeen 'mensen maken de stad' laten beginnen bij een herinnering aan de 'Founding Fathers'? Het gemeentebestuur van Almere zou heel graag zien hoe wij ergens een plek kunnen creëren, waar eenieder van ons maar vooral Almeerders die ons nog zullen volgen, kan terugkeren naar de tijd dat deze stad werd gemaakt; gemaakt door de mensen van het projectbureau Almere, onder leiding van die altijd bijzonder stijlvolle, bescheiden maar tegelijkertijd zo pertinente regisseur, Dirk Frieling.

Nuchter. Introvert. En eigenwijs.

(...) daar ontwerpen wij een eigen paradijs.

*(...) Willen er zo graag, willen er zo graag,
willen er zo graag iets moois van maken.*

2



2. De welstandscommissie in 2010

Samenstelling van de welstandscommissie in 2010

In 2010 waren in de welstandscommissie de volgende disciplines vertegenwoordigd: vier architectleden, een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect.

Een interdisciplinaire samenstelling zorgt er voor dat de beoordeling niet beperkt blijft tot het bouwwerk, maar dat eveneens aandacht besteed kan worden aan de inbedding van een plan in zijn omgeving. De leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk (raadsleden, wethouders en gemeenteambtenaren kunnen geen lid zijn van de commissie). Het reglement van orde op de welstandscommissie is te vinden in de bijlage van hoofdstuk 9 van de gemeentelijke Bouwverordening.

De welstandscommissie bestond op 1 januari 2010 uit een voorzitter en zes leden.

Voorzitter: dhr. prof. ir. D.H. (Dirk) Frieling, stedenbouwkundige te Amsterdam.
De heer Frieling is per 1 januari 2008 voor een eerste termijn benoemd tot 1 januari 2011.

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. Zij is per 1 juli 2010 afgetreden.

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. Zij is per 1 juli 2010 afgetreden.

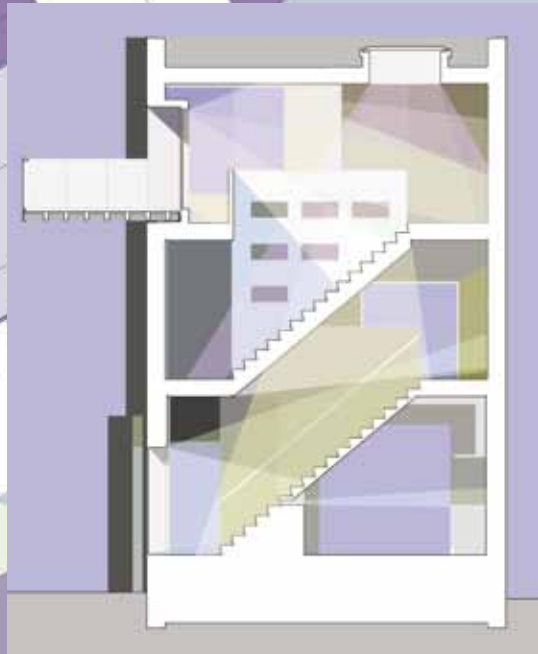
Commissielid: mevr. ir. M.E. (Madeleine) Maaskant, architect te Amsterdam.
Mevrouw Maaskant is per 1 juli 2005 voor een eerste termijn benoemd. Per 1 juli 2008 is zij voor een tweede termijn benoemd.

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.
Per 1 juli 2010 is hij voor een tweede termijn benoemd.

Commissielid: dhr. J. J.A. (Jan) Bakers, architect te Utrecht.
Dhr. Bakers is voor een eerste termijn benoemd tot 1 januari 2011.
Inmiddels is hij voor een tweede termijn benoemd.

Commissielid: 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.

Per 1 november 2010 is als commissielid benoemd mevr. ir. M. (Monica) Ketting, architect te Amsterdam.
Mevrouw Ketting is voor een eerste termijn benoemd tot 1 november 2013. Zij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.



Een landschap met heel veel bouwkvavels

De gemeente Almere geeft volop de ruimte om je eigen huis te bouwen. Maar hoe verhouden al die huizen zich tot het aanpalende landschap?

Het landschap van Almere is meer dan de som van heel veel bouwkvavels. Bossen en plassen geven houvast aan die uitgestrekte huizenzee. Lange zichtlijnen leggen verbanden met de rest van de polder, de kust en het buitendijkse water. Soms komt in de welstandscommissie ineens een ontwerp langs dat moeiteloos het verband legt tussen huis en polder.

In het woonhuis dat Yushi Uehara (Zerodegree Architecture) ontwierp voor kavel CK026 in het Homeruskwartier, wordt met grote precisie het landschap van Almere naar binnengehaald. De bouwkvavel ligt aan een vaart die in westelijke richting naar het IJmeer leidt en in oostelijke richting naar het Cascadepark. De zichtlijnen vanuit het huis zijn zo ontworpen dat je uitkijkt over water of groen; over de vaart, het park of de tuin. Aan de zijde met het mooiste uitzicht is slechts één raam opgenomen, linksboven in de gevel.

Het project is nader toegelicht in de commissievergadering. Dat was mooi, maar volstrekt overbodig. Bouwkvavel CK026 was al bij voorbaat met veel complimenten door de welstand gekomen.

Berdie Olthof, landschapsarchitect

Per 1 oktober 2010 is als commissielid benoemd mevr. ir. B. (Berdie) Olthof, landschapsarchitect te Amsterdam.

Mevrouw Olthof is voor een eerste termijn benoemd tot 1 oktober 2013. Zij kan daarna nog voor een tweede termijn worden benoemd.

Op 1 september 2010 is mevr. Maaskant afgetreden als commissielid. Vooralsnog is er geen invulling gegeven aan deze vacature.

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. De leden van de welstandcommissie worden benoemd door de gemeenteraad.

Vergaderwijze

De eerste helft van 2010 vergaderde de commissie elke twee weken op de woensdag. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de doorlooptijd van de vergunningaanvraag verkort. Om deze reden en uit kostenoverwegingen is toen gekozen voor een andere vergaderwijze. Waar de commissie elke twee weken een 'grote' zitting hield is dit teruggebracht naar één 'grote' vergadering per maand en één vergadering met een 'kleine' commissie. In de tussenliggende weken is er nu een gemandateerde zitting waar eenvoudige plannen door een door de commissie aangewezen commissielid worden getoetst.

De welstandsvergaderingen zijn openbaar en voor iedereen toegankelijk. Uiterlijk de zaterdag voorafgaand aan de vergadering wordt de lijst met adviesvragen bekend gemaakt op de website van de gemeente.

3

Samenhang :

“situatie waarin of manier waarop
dingen verband met elkaar houden “
“wat met elkaar te maken heeft”

Eenheid :

“zelfstandig onderdeel van een groter
geheel”
“bij elkaar horend”
“het één of volledig lijken te zijn”

Diversiteit :

“verscheidenheid, het uiteenlopen”
“de verschillen in waarden, attitudes,
cultuur, overtuigingen, etnische
achtergrond, seksuele geaardheid,
kennis, vaardigheden en levenservaring
tussen individuen binnen een groep”
“het erkennen en waarderen van
verschillen tussen personen”

Samenhang, eenheid, diversiteit, termen die in de planning/discussie regelmatig gebruikt worden om richting en sfeer te bepalen voor een stadsdeel, een wijk. Kiezen we voor een plan met veel samenhang, alles zorgvuldig op elkaar afgestemd, rust uitstralend, één duidelijke sfeer genererend dan zullen de verschillen tussen de bewoners ook niet zo groot zijn. Of maken we een beter plan met een grote diversiteit, een breed aanbod waardoor er een wijk zal ontstaan die bestaat uit bewoners uit verschillende lagen van de bevolking. De segregatie/integratie problematiek is een belangrijk onderwerp in deze discussie. Het gevaar is dat de nuance gaat ontbreken als er een richting wordt gekozen, waardoor in het ene geval er een saaiheid ontstaat en in het andere een ongecontroleerde onrust.

Een veel intelligenter en rijker plan maak je als je een ontwerp weet te ontwikkelen waar een duidelijke samenhang in de diversiteit is.

Monica Ketting, architect

3. Secretariaat welstandscommissie

De welstandscommissie wordt ambtelijk ondersteund door het secretariaat welstand. Het secretariaat is de intermediair tussen commissie en betrokkenen zoals de aanvrager, de opdrachtgever, de architect en de dossierverantwoordelijke 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 de volledigheid en of de aanvragen daarmee voldoen aan de wettelijke indieningvereisten en het verzamelen van alle relevante informatie over de te behandelen plannen die op de agenda komen.

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.

Naast deze reguliere werkzaamheden is het secretariaat actief in het signaleren van recente welstandgerelateerde ontwikkelingen met betrekking tot stedenbouwkundige, beleidsmatige en juridische onderwerpen. De secretarissen spelen daarin een actieve, ondersteunende en initiërende rol. De onderwerpen die in 2010 in het bijzonder aan de orde zijn geweest zijn de Wabo en de daarmee samenhangende gevolgen zoals het aanpassen van de Welstandsnota en procesmatig zoals de ontwikkeling en ingebruikname van de bijbehorende nieuwe software. Ook met betrekking tot de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteitszorg is het secretariaat een belangrijke schakel tussen welstandscommissie en de dienst stedelijke ontwikkeling (DSO).

Het secretariaat bestond in 2010 uit:

Dhr. F.A. (Frank) Keuls, secretaris
Mevr, ing. M.J. (Maaïke) van der Veer, secretaris
Mevr. R. (Remke) Brouwer, secretaris

Het welstandssecretariaat onderhoudt een intensieve band met de DSO. Adviesvragen die van wezenlijke invloed zijn op de kwaliteit van de stedelijke openbare ruimte worden nauw afgestemd. Sinds begin 2010 wordt tijdens behandeling van beeldbepalende adviesvragen de welstandsvergadering bijgewoond door een adviseur van DSO. De adviseur fungeert als directe vraagbaak voor de commissie. Met deze aanvulling is er een goede afstemming op het gebied van effectieve ruimtelijke kwaliteitszorg tijdens de advisering van plannen.

4

Wat een tegenstelling lijkt te zijn blijkt onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het een is pas herkenbaar door de aanwezigheid van het ander. Wel kan door overmaat van het een of het ander een onevenwichtig beeld ontstaan. Zoveel eenheid als nodig en zoveel diversiteit als mogelijk zouden tot een geslaagde ruimtelijke compositie kunnen leiden. In een tijd waarin het particulier opdrachtgeverschap hoogtij viert kan de stedenbouwkundige structuur voor de wenselijke samenhang zorgen. Straten die door bomen tot lanen worden geven rust in het beeld waardoor de individuele expressie van de afzonderlijke huizen prettig wordt gerelativeerd.

Elmar Egert, architect

4. De cijfers

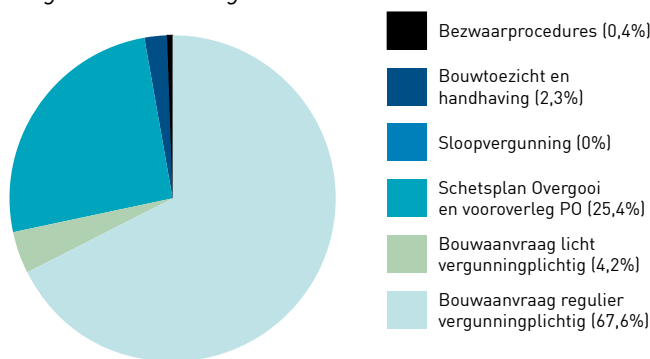
In 2010 heeft de welstandscommissie 748 bouwplannen ter advies aangeboden gekregen en daar 846 adviezen over uitgebracht. Daarnaast heeft zij in het kader van bezwaarprocedures, handhaving en toezicht respectievelijk vijf, twee en dertien adviezen uitgebracht over evenzoveel dossiers. Dat brengt het totaal in 2010 door de welstandscommissie uitgebrachte adviezen tot 866. Het aantal uitgebrachte adviezen is daarmee ten opzichte van 2009, waar 1196 adviezen werden uitgebracht over 1059 dossiers, gedaald met 28%.

De invoering van de WABO

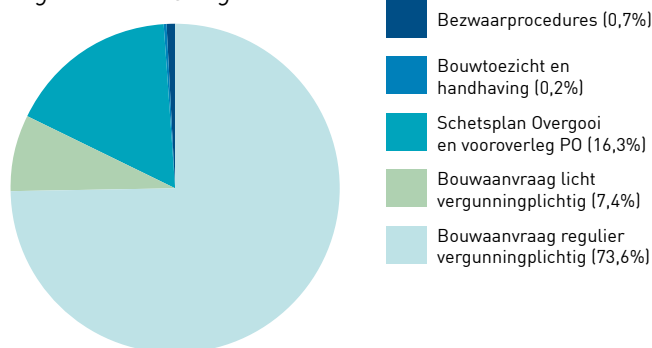
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het verschil met de voorgaande wetgeving is o.a. het vervallen van het onderscheid tussen lichte en reguliere bouwaanvragen.

Omdat bij een omgevingsvergunning voor verschillende activiteiten een aparte aanvraag wordt ingediend komt het voor dat waar voorheen een bouwvergunning als adviesvraag aan de commissie werd voorgelegd, nu over meerdere activiteiten op een zelfde locatie advies wordt gevraagd. Dit geeft een afwijkend beeld ten opzichte van het aantal behandelde adviesvragen van voorgaande jaren.

grafiek adviesvragen 2009



grafiek adviesvragen 2010



Om toch een vergelijking te kunnen maken met het voorgaande jaar zijn de totalen uit 2010 van voor de invoering van de Wabo in de onderstaande grafiek procentueel verwerkt.

Particulier Opdrachtgeverschap (PO)

In 2010 heeft de welstandscommissie van de in totaal 310 ingediende woningbouwplannen (Wabo- en bouwvergunning) en 309 vooroverlegdossiers en drie schetsplannen, 290 adviesvragen behandeld; Dit waren 158 adviesvragen in de vorm van vooroverleg in het kader van de SRV-toets (toets stedenbouwkundige randvoorwaarden) en 132 adviesvragen als toets in het kader van een vergunningaanvraag. De sterke daling van het aantal adviesvragen is het gevolg van het welstandsvrij verklaren van de particuliere kavels in Homeruskwartier oost en prijsvraaggebied De Eenvoud in Noorderplassen West. Bouwplannen die betrekking hebben op deze gebieden worden niet meer aan de welstandscommissie voorgelegd.

Voordat een aanvraag voor een bouw- of omgevingsvergunning door een particuliere opdrachtgever wordt ingediend, wordt het voorgenomen plan ter vooroverleg aan de commissie aangeboden. Tijdens dit vooroverleg bekijkt de commissie of een plan na uitwerking voldoet aan de criteria uit de Welstandsnota. Van de 162 plannen die ter vooroverleg werden aangeboden maakte de commissie tegen zeven bezwaar. Nog eens twee plannen waren niet volledig genoeg om van een advies te kunnen worden voorzien en één plan is voorzien van een opmerking. Al deze plannen zijn daarna een tweede maal ter advies voorgelegd waarbij de bezwaren van de commissie waren weggenomen.

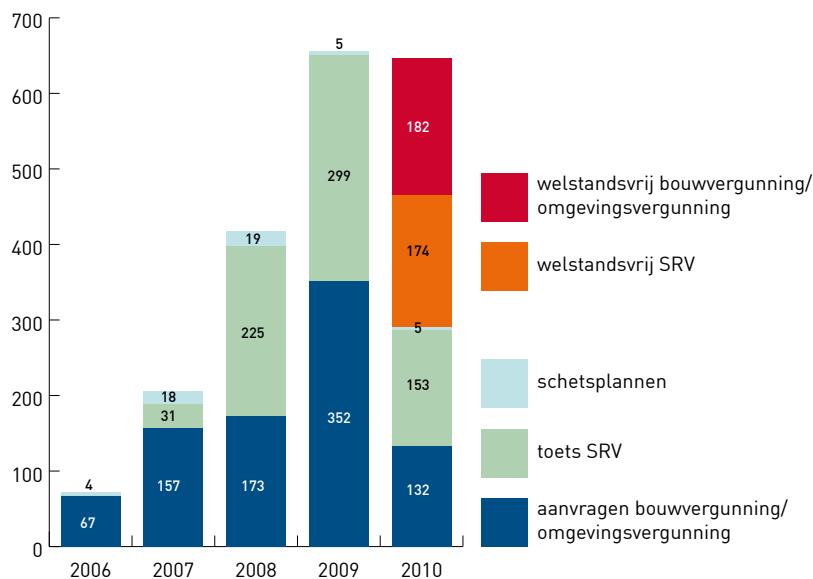
Het vooroverleg maakt dat op de uiteindelijke bouwplannen nauwelijks nog een negatief advies wordt afgegeven. Slechts drie bouwplannen werden beoordeeld met een negatief advies. Daarbij dient te worden vermeld dat twee van deze plannen niet ter vooroverleg waren aangeboden. Na aanpassingen zijn deze opnieuw aan de commissie voorgelegd en voorzien van een positief advies.

alle resultaten van de adviesvragen

In het verslagjaar ontvingen 639 plannen een positief advies (vergunning in het kader van bouwen en handelsreclame) of had de commissie geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan (schetsontwerp en vooroverleg). Op 45 aangeboden plannen adviseerde de commissie 'positief met opmerkingen'. Een advies 'positief 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.

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 de adviesvraag voor een tweede maal geagendeerd. In 2010 betrof dit 49 dossiers. Over 16 van deze plannen was uiteindelijk geen advies mogelijk.

Adviezen mbt bouwdoossiers PO

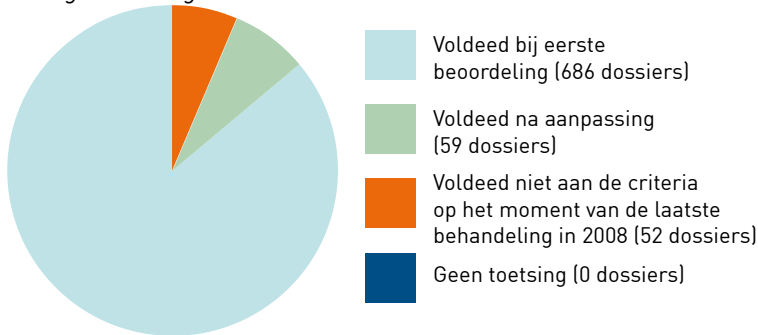


Niet alle plannen die aan de commissie worden voorgelegd voldoen aan de criteria in de Welstandsnota. Een plan krijgt dan een negatief advies (bij aanvragen voor een bouw- of omgevingsvergunning) of een advies van bezwaren (bij schetsontwerp en vooroverleg voor de Wabo).

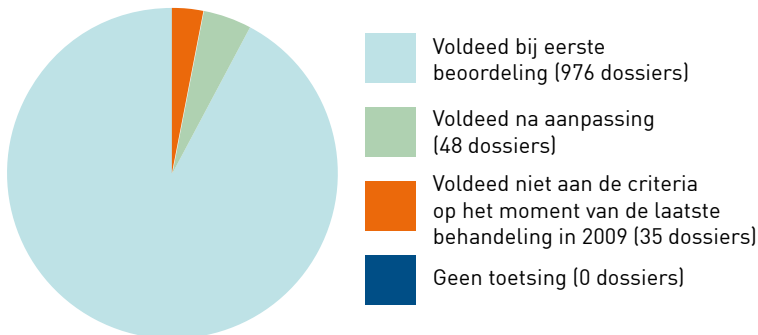
Adviesuitslagen 2009		Adviesuitslagen 2010 inclusief Wabo aanvragen	
Positief advies	653	Positief advies 422+127	549
positief advies met opmerkingen	86	positief advies met opmerkingen	46
Negatief advies	81	Negatief advies 87+13	100
geen bezwaren	313	geen bezwaren	102
bezwaren	14	bezwaren	7
aangehouden	31	aangehouden	38
geen advies mogelijk	9	geen advies mogelijk 6+10	16
dossier niet aanwezig	6	dossier niet aanwezig	8
naar volgende vergadering	3	naar volgende vergadering	3
totaal	1196	totaal	866

Van de aangeboden bouwdoossiers voldeden 644 dossiers direct aan de welstandscriteria. Nog eens 40 dossiers voldeden na één of meerdere aanpassingen. Van de dossiers die niet voldeden aan de criteria op het moment van de laatste behandeling in 2010 werd er op 3 dossiers in 2011 alsnog een positief advies afgegeven. (zie VTH-deel)

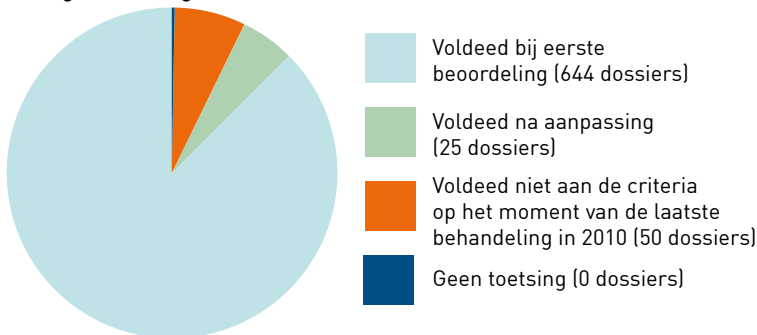
Invoegen toetsing wn bouwdoossiers 2008



Invoegen toetsing wn bouwdoossiers 2009



Invoegen toetsing wn bouwdoossiers 2010



Overig overleg en activiteiten tijdens de welstandsvergadering

Tijdens de tweewekelijkse welstandsvergaderingen worden behalve de toetsing van bouwplandossiers informele bouwplanbesprekingen gevoerd. Dit betreft veelal complexe plannen. 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 24 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. Deze kunnen zich aanmelden, of onaangekondigd de vergadering bijwonen. Het totaal aantal bezoekers in dit verslagjaar was 163 personen.

overzicht 2010

datum	stedebouwkundige toelichting onderwerp
06-01-10	Montessori Lyceum Almere Buiten
03-02-10	Lagekant
03-02-10	Hotel Hoge kant
17-03-10	herinrichting Grote Markt
17-03-10	kantoren Lagekant
17-03-10	project Klokhuis
26-05-10	Almere Haven
23-06-10	bowlingcentrum Trekweg
23-06-10	kinderkliniek Cascadepark
18-08-10	vervangenabri's en straatmeubilair
17-09-10	locatie Metropool, Stationsplein
29-09-10	integrale visie op stadscentrum Almere Stad
	informele bouwplanbespreking onderwerp
20-01-10	Montessori Lyceum Almere Buiten
20-01-10	bruggen en duikers Cascadepark/Homeruskwartier
17-02-10	Villa Corsini Due
17-02-10	woningen, bedrijfsruimten, voorzieningen 3KNS
03-03-10	reclameobjecten Stadshart
31-03-10	PEVA, Het Atelier
31-03-10	zwembad van Rheenen Sport, Fanny Blanker Koensportpark
14-04-10	veld B, Homeruskwartier West
14-04-10	verdubbeling spoor Poort/ spoorzone
26-05-10	zwembad van Rheenen Sport, Fanny Blanker Koensportpark
09-06-10	reclame/belettering Kunstlinie/Schouwburg Almere

23-06-10	reclame/belettering Kunstlinie/Schouwburg Almere
07-07-10	bowlingcentrum Trekweg
18-08-10	restaurant Audioweg
17-09-10	renovatie de Meergronden, Almere Haven
17-09-10	locatie Metropool, Stationsplein
27-10-10	Veld E Homeruskwartier West
27-10-10	Buurtcentrum Indische Buurt, 3KNS, Almere Buiten
10-11-10	kantoorpanden Rotteveel Lagekant
10-11-10	veld I Homeruskwartier Oost
24-11-10	Veld E Homeruskwartier West
24-11-10	Buurtcentrum Indische Buurt, 3KNS, Almere Buiten
24-11-10	Kwintus zwerfjongerenopvang 3KNS
08-12-10	Buurtcentrum Indische Buurt, 3KNS, Almere Buiten
	informatief overleg onderwerp
03-02-10	centrumgebied Homeruskwartier
03-03-10	stand van zaken Welstandsnota
17-09-10	oplossing windhinder Stadshart
13-10-10	toelichting WABO-welstand
10-11-10	oplossing windhinder Stadshart/ reclameobjecten/ etc
08-12-10	AromA
08-12-10	Stijlboek de Wierden
	overig
28-04-10	werkbezoek Almere Poort
30-06-10	werkbezoek Almere Overgooi/Stichtsekant/Vogelhorst en buitengebied
13-10-10	werkbezoek Almere Haven

5

Mij lijkt niets saaier en vervelender dan een leven zonder weerstand zoals bij een absolute vrijheid het geval is. Dit geldt ook voor een stad waar men uitsluitend streeft naar een maximale diversiteit.

Binnen duidelijk gestelde stedenbouwkundige kaders kan de vrijheid in diversiteit echter leiden tot grootse steden zoals Amsterdam, New York of Barcelona. Allen steden met een grote samenhang en een grote diversiteit, allen steden ook met een duidelijke onderlegger van straten, pleinen en parken.

Kiezen voor diversiteit in de bebouwing is dan ook kiezen voor een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte, met duidelijke grenzen tussen openbaar en privé. Een openbare ruimte die niet teveel gedomineerd wordt door geparkeerde auto's maar ruimhartig is naar de voetganger.

Pim Köther, Architect



5. Ruimtelijke kwaliteit (-szorg)

Ruimtelijk beleid en welstandsbeleid zijn belangrijke instrumenten voor het bestuur om de kwaliteit van de leefomgeving, de stad, te bevorderen. Voor een integrale visie op, en aanpak van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad is een meer duidelijke en directe koppeling tussen beide beleidsvelden van toegevoegde waarde. De koppeling van deze twee beleidsvelden vatten we samen in de term 'Ruimtelijke kwaliteitszorg'. Vormgeven aan ruimtelijke kwaliteitszorg in Almere biedt een uitstekende kans om welstandstoezicht en stedenbouw een kwaliteitsimpuls te geven, afzonderlijk, maar vooral in samenhang.

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 rol van het welstandstoezicht aan te passen in combinatie met vereenvoudiging van de toetsingsprocedure bij aanvragen tot bouwvergunning.

Op nationaal niveau zijn op dit terrein twee ontwikkelingen gaande. De eerste is het verruimen van de mogelijkheden tot vergunningvrij, en dus welstandsvrij bouwen. De Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, biedt die verruiming van mogelijkheden. 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 de Woningwet naar Wro (Wet ruimtelijke ordening). Deze samenvoeging van regelgeving zou met de inwerkingtreding van de Wabo inmiddels ook heel goed via de Wabo kunnen verlopen. Volgens die denklijn bestaat de kans dat het welstandstoezicht, samen met veel meer onderdelen van de woningwet overgeheveld worden naar de Wabo. Diezelfde overheveling zou dan ook kunnen gaan gelden voor de bestemmingsplanbepalingen in de Wro.

Een verplichting om altijd gedetailleerde bestemmingsplannen te maken gaat echter in tegen de algemene trend tot werken met 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, is dan ook vragen om moeilijkheden. Dit zal in elk geval de efficiency van het hele ontwikkelingstraject niet bevorderen en waarschijnlijk de effectiviteit ervan evenmin. Het is 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 heeft Almere in het verslagjaar besloten om hierin zijn eigen werkwijze vast te gaan stellen en te volgen. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van ervaringen van gemeenten die hun welstandsbeleid en ruimtelijk beleid al op een meer integrale wijze benaderen. Dit krijgt in de betreffende steden op verschillende manieren vorm. De algemene strekking ervan is dat een *'commissie*



ruimtelijke kwaliteit (CRK) in een vroegtijdig stadium wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen en ook adviseert over de kwaliteit van de openbare ruimte.

Om de begrippen 'ruimtelijke kwaliteitszorg' en 'CRK' een Almeerse invulling te geven, is na overleg tussen de welstandscommissie en de afdelingen DSO/stedebouw & landschap en VTH/Welstand een gezamenlijk initiatief gestart met een integrale benadering van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en welstandstoezicht. Per september 2010 is namens bovenstaande partijen een onderliggende notitie 'Ruimtelijke kwaliteitszorg Almere' aan wethouder Duivesteijn gezonden.

Belangrijke doelstellingen en randvoorwaarden voor het welslagen van ruimtelijke kwaliteitszorg binnen Almere zijn:

doel 1: Kwaliteitsimpuls welstandstoezicht.

- 'Betere' advisering. Het vroegtijdig en integraal informeren van de welstandscommissie over ruimtelijke ontwikkelingsplannen leidt tot een kwalitatief betere en meer efficiënte welstandsadviesering over individuele bouwplannen.
- Focus verschuiven. De focus van welstandstoezicht verschuift van het eindbeeld naar de aard en bedoeling van bouwplannen, ofwel het proces van ruimtelijke ontwikkeling.

doel 2: Stedebouw met een integrale visie op de stad.

- Versterken integrale visie op de stad. Ruimtelijke kwaliteitszorg leidt tot een projectoverstijgende samenhang tussen individuele ruimtelijke plannen.
- Multidisciplinaire verrijking. Ruimtelijke kwaliteitszorg leidt middels een gerichte dialoog tussen 'inhoudelijk deskundigen' (welstandscommissie, stedenbouwkundigen en eventueel overige relevante deskundigen) tot verrijking van ruimtelijke plannen.

doel 3: Synergie tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid.

- Ruimtelijke kwaliteitszorg is informeren, inspireren en integreren.
- Ruimtelijke kwaliteitszorg staat borg voor een duurzaam geheugen voor ruimtelijke ontwikkeling binnen Almere.

Randvoorwaarden:

- De toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteitszorg is inhoudelijk en informeel;
- Ruimtelijke kwaliteitszorg dient financieel gedragen te worden;
- De plaats van de ruimtelijke kwaliteitszorg binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt beleidsmatig verankerd in het AromA (Algemeen ruimtelijk ontwikkelingsmodel Almere). Hiermee wordt een integrale advisering bevorderd.

Om vorm te geven aan bovenstaande doelstellingen zijn de welstandscommissie, DSO/S+L en VTH/Welstand per eind 2010 gestart met eens per maand, tijdens de 'grote' welstandsvergaderingen, de agenda gedeeltelijk te reserveren voor een vergadering van de 'commissie ruimtelijke kwaliteit' (CRK). Halverwege 2011 wordt een eerste evaluatie uitgevoerd over de resultaten van dit gezamenlijk initiatief en per eind 2011 wordt besloten of en hoe de ruimtelijke kwaliteitszorg in deze vorm gecontinueerd wordt. In het volgende jaarverslag komt deze evaluatie aan de orde.

6



6. Aanbevelingen

Aanpassing van de Welstandsnota aan de Wabo

Het van kracht worden van de Wabo heeft gevolgen voor het welstandsbeleid. De ambtelijke toetsing bestaat niet meer en de terminologie is gewijzigd. De commissie adviseert daarom de Welstandsnota Wabo-proof te maken.

Afstemming tussen bestemmingsplan en welstandsbeleid

De Wabo verruimt de vrijheid van de burger om vergunningsvrij te bouwen aanzienlijk. Op achter- en zijerven kan meer dan voor 1 oktober 2010 zonder vergunning worden gebouwd. Nu ook de trend naar het ontwerpen van globale bestemmingsplannen zich sterker ontwikkelt, betekent dit dat in kwetsbare gebieden minder eenvoudig op verschijningsvorm kan worden gestuurd. Vooral wat betreft plaatsing en kleur- en materiaalgebruik. Kwetsbaar zijn bijvoorbeeld gebieden waar karakteristieke de identiteit van de omgeving bepalen. De aanbeveling van de commissie is dan om de ontwikkeling van de nieuwe generatie bestemmingsplannen nauwkeurig af te stemmen met het welstandsbeleid.

Verankering ruimtelijke kwaliteitszorg binnen Aroma

De ontwikkeling CRK is erop gericht om ruimtelijke kwaliteit op een vanzelfsprekende manier te leren verankeren in projecten. Het doel is enerzijds om de discussie over kwaliteit al in een vroeg stadium te kunnen voeren en niet pas op het moment dat een bouwplan bij de welstandscommissie belandt. Anderzijds is deze ontwikkeling erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit(-zorg) van Almere door betere onderlinge afstemming tussen ruimtelijk beleid en welstandsbeleid te waarborgen. Een verankering van de CRK binnen de Aroma is daarbij van essentieel belang.

Uitnodiging tot stadsschouw

In een tijd van deregulering is het méér dan ooit zinvol om middels een stadsschouw van gedachten te wisselen met de welstandscommissie over hoe men als gemeente op passende wijze invloed kan uitoefenen op de kwaliteit van de ruimte. Deze stadsschouw kan tot doel hebben de betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de manier waarop daaraan vorm wordt gegeven te bevorderen. De commissie wil daartoe dan ook de raad van harte uitnodigen.

Deel 2 Jaarverslag Welstandstoezicht B en W

1



1. Inleiding afdelingsmanager VTH

Voor u ligt het vijfde jaarverslag van het College van B en W inzake het welstandstoezicht binnen Almere. De welstandscommissie rapporteert over het verloop van de welstandsadvisering, B en W doet dat over de wijze waarop zij met deze adviezen is omgegaan. Met de gezamenlijke rapportage wordt verantwoording afgelegd aan de raad over het gehele welstandsproces.

Het jaar 2010 heeft welstandstechnisch gezien in het teken gestaan van de invoering van de Wabo, bezuinigingen en de continuering van het succes van particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast hebben de welstandscommissie en B en W, onder de vlag van 'ruimtelijke kwaliteitszorg', energie gestoken in de verbetering van de samenwerking in de welstandsketen.

De Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De invoering van deze wet heeft ook gevolgen gehad voor het welstandstoezicht binnen Almere. Zo zijn veel meer bouwactiviteiten vergunning- en dus welstandsvrij geworden en kent deze wet geen licht vergunningplichtige bouwwerken meer. Dit laatste houdt in dat de loketcriteria uit de Welstandsnota buiten werking werden gesteld. Dankzij goed anticiperen op de wijzigingen heeft het welstandstoezicht hiervan niet te lijden gehad.

Bezuinigingen

Tengevolge van de financiële crisis is het aantal bouwactiviteiten, met name in de zwaardere utiliteitsbouw en grote woningbouwprojecten, fors teruggelopen. Gevolg daarvan is dat er minder vergunningaanvragen zijn en dus minder werk voor welstand is. Bovendien was te verwachten dat door de invoering Wabo het aantal vergunningaanvragen nog verder terug zou lopen. Anticiperend op minder welstandswerk is besloten om de pensionering van de coördinator van het secretariaat van de welstandscommissie per 1 januari 2010 aan te grijpen om dit secretariaat met één medewerker in te krimpen. Los van het feit dat de Wabo niet per 1 juni, maar pas per 1 oktober 2010 in werking trad heeft deze actie goed uitgepakt. Daarnaast heeft het secretariaat van de welstandscommissie op inventieve wijze een nieuw vergaderschema opgesteld waardoor zij wekelijks (ipv twee-wekelijks) plannen van advies kon voorzien en er bovendien op vergaderkosten bezuinigd kon worden. In 2011 wordt opnieuw gezocht naar efficiency/winst, met maximaal behoud van kwaliteit uiteraard.

PO

Het succes van PO in Almere heeft zich ook in 2010 voortgezet. Bij PO verschuift de aandacht voor welstand zich vaak naar het zogenaamde vooroverleg. Zonder het ontwerpen over te nemen probeert de commissie de planvorming in goede banen te leiden, zodanig dat plannen verrijkt worden en soepel door de finale vergunningprocedure komen. De praktijk wijst uit dat het vooroverleg welstand vaak op prijs wordt gesteld door particulieren (en ondernemers).



Ruimtelijk kwaliteitszorg

Begin 2010 hebben wethouder Duivesteijn en de voorzitter van de welstandscommissie Dirk Frieling zich richting VTH en DS0/S+L uitgesproken voor een kwaliteitsimpuls voor welstand en een verbetering van de samenwerking tussen stedebouw en welstand. Om hieraan gehoor te geven hebben de welstandscommissie, DS0/S+L en VTH in oktober 2010 aan de wethouder een notitie gestuurd over de waarde en de aanpak van ruimtelijke kwaliteitszorg in Almere. Na goedkeuring van de wethouder op deze notitie zijn de drie betrokken partijen per eind 2010 met het formeren van een CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) een pilot gestart om te gaan experimenteren met ruimtelijke kwaliteitszorg, zodanig dat het welstandstoezicht daardoor een kwaliteitsimpuls krijgt. Dit experiment zal per eind 2011 worden geëvalueerd en op waarde worden geschat. In het jaarverslag van 2011 zal hier verslag over worden gedaan.

Kortom, het jaar 2010 was een bewogen jaar voor welstand. Een jaar waarin veranderingen opgevat zijn als kansen en naar onze mening omgebogen zijn tot verbeteringen.

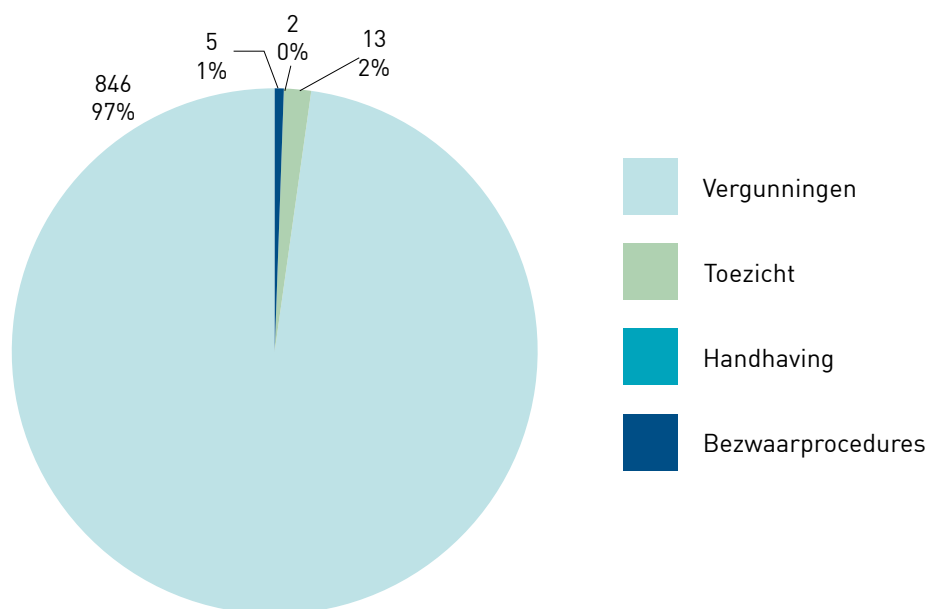
Ik wens u veel plezier met het lezen van dit verslag.
Peter Benschop

2. Jaarverslag welstand B en W

In 2010 heeft de afdeling VTH in totaal 866 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 paragrafen wordt per groep ingegaan op het resultaat van welstandsadviezen en welstandstoetsing zonder welstandscommissie.

Adviesvragen 2010



3



3. Vergunningen

Het team Vergunningen is namens Burgemeester en Wethouders verantwoordelijk voor de toetsing van bouwplannen aan de welstandscriteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota. Vergunningen ontvangt daarvoor advies van de welstandscmissie. Dit hoofdstuk gaat in op de welstandstoetsing en laat zien hoe er is omgegaan met de adviezen van de welstandscmissie.

Nieuwe wetgeving

Op 1 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) ingevoerd. Met deze nieuwe wet is het mogelijk en soms verplicht om aan elkaar gerelateerde activiteiten in één vergunning aan te vragen. Bijvoorbeeld voor de nieuwbouw van een chemische fabriek worden nu de milieuactiviteit en de bouwactiviteit in één aanvraag behandeld. Ook zijn met de WABO meer bouwwerken vergunningsvrij geworden en is de "lichte bouwvergunning" komen te vervallen. Er zijn daarvoor twee typen aanvragen in de plaats gekomen. Het leeuwendeel wordt gevormd door aanvragen met een reguliere voorbereidingsprocedure. Complexe aanvragen volgen de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor alle aanvragen voor een bouwactiviteit, behoudens die betrekking hebben op welstandvrije gebieden of objecten, wordt nu advies van de welstandscmissie gevraagd.

Werkwijze

Het team Vergunningen van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH), is belast met het behandelen van aanvragen voor Omgevingsvergunning (WABO). Tot 1 oktober 2010 waren dat aanvragen om bouwvergunning. De aanvragen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, die zijn vastgelegd in de Welstandsnota. De welstandscmissie adviseert aan het team Vergunningen of aanvragen voldoen aan de welstandscriteria.

De toetsing in 2010 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 Burgemeester en Wethouders de welstandsadviezen over.

De aanvragen

In 2010 zijn er 836 aanvragen voor een bouwvergunning en 346 aanvragen voor Omgevingsvergunning ontvangen. Naast deze aanvragen zijn er in 2010 zes schetsplannen ontvangen. Daarnaast zijn er in het kader van Particulier opdrachtgeverschap 309 aanvragen voor een toets aan stedenbouwkundige randvoorwaarden, de SRV-toets ingediend. Deze toets komt verder in deze paragraaf aan de orde.

Aanvragen in 2010	
Bouwplannen	Aantal
Aanvraag Lichte bouwvergunning (tot 1-10-2010)	246
Aanvraag Reguliere bouwvergunning (tot 1-10-2010)	590
Aanvraag Omgevingsvergunning (vanaf 1-10-2010)	346
Schetsplannen	6
Aanvraag toets stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRV-toets)	309
Totaal	1497

Tot 1 oktober 2010 adviseerde de welstandscommissie hoofdzakelijk over reguliere aanvragen. Aanvragen voor lichte bouwvergunning werden door het team Vergunningen namens Burgemeester en Wethouders zelf aan de welstandscriteria getoetst. Deze verantwoordelijkheid lag vast in de bouwverordening. Voor alle aanvragen die sinds 1 oktober 2010 zijn ingediend, behoudens die betrekking hebben op welstandvrije gebieden of objecten, wordt advies van de welstandscommissie gevraagd.

Toetsing aanvragen voor lichte bouwvergunning

In 2010 waren van de 246 ontvangen aanvragen om lichte bouwvergunning er 34 strijdig met de loketcriteria uit de Welstandsnota. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is in deze gevallen gemeend dat toepassing van de criteria zou kunnen leiden tot een onjuiste beslissing. In overeenstemming met de bepaling uit de bouwverordening is hiervoor advies van de welstandscommissie gevraagd. De welstandscommissie heeft deze aanvragen getoetst aan de algemene criteria uit de Welstandsnota en daarbij geconcludeerd dat er uiteindelijk 30 niet in strijd waren met redelijke eisen van welstand. Twee keer heeft de commissie geconstateerd dat het bouwplan niet voldeed aan de welstandscriteria. De vergunningen voor deze aanvragen zijn op basis hiervan geweigerd. Bij de overige twee aanvragen waarbij de welstandscommissie negatief adviseerde, is afgeweken van het advies en de vergunning verleend. Meer hierover in paragraaf "afwijken."

Resultaten adviezen welstandscommissie

Het team Vergunningen heeft in 2010 over 738 bouwplannen advies gevraagd aan de welstandscommissie. Deze bouwplannen zijn in totaal 846 keer door de welstandscommissie behandeld. 137 bouwplannen hadden betrekking op een preadvies in het kader van de SRV-toets. In drie gevallen ging het om schetsplannen Overgooi. Over vijf bouwplannen is in het kader van vooroverleg bedrijven door de welstandscommissie advies uitgebracht. De resterende 593 dossiers hadden betrekking op 496 aanvragen om bouwvergunning en 97 aanvragen voor een omgevingsvergunning. Over 48 van deze aanvragen bouwvergunning en aanvragen omgevingsvergunning heeft de welstandscommissie bij de laatste behandeling in 2010 geconcludeerd dat ze in strijd waren met redelijke eisen van welstand.

	Aantal
Aanvragen bouwvergunningen en aanvragen omgevingsvergunning met afwijzend welstandsadvies bij laatste behandeling 2010	48
Status op 1 mei 2011	
Vergunning verleend: ambtshalve geconcludeerd dat bouwplan is aangepast	9
Vergunning verleend: afgeweken van afwijzend advies welstandscommissie.	10
Aanvraag 'vergunningvrij', 'ingetrokken' of 'buiten behandeling gelaten'	5
Vergunning verleend: aangepast bouwplan is door de welstandscommissie in 2011 behandeld en voldeed daarbij aan de welstandscriteria	3
Vergunning geweigerd	21

Aanpassen

Van deze 48 aanvragen is voor acht 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 negen aanvragen bouwvergunning en één aanvraag omgevingsvergunning is afgeweken van het welstandsadvies.

In negen van deze gevallen is afgeweken van het welstandsvereiste zelf. Bij de eerste ging het om een aanvraag voor het bouwen van een bedrijfsgebouw. Er is ondanks door de welstandscommissie waargenomen strijdigheid met de welstandscriteria toch vergunning verleend voor een bedrijfsgebouw met als functie het leveren van diensten in de gezondheidszorg. De strijd met de welstandscriteria had betrekking op de getrapte plattegronden ter plaatse van de laad- en losdeuren. Deze getraptheid vloeit echter voort uit voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid. Er werd bovendien verwacht - door de afdeling economische zaken - dat de spin-off van dit project een gunstige werking zou hebben op verdere ontwikkelingen op dit bedrijventerrein. Wanneer de bouw van het bedrijfsgebouw niet door zou gaan, zou dit effect verloren gaan.

Het tweede negatieve welstandsadvies richtte zich op de plaatsing van een fietsenstalling. Uit maatschappelijk oogpunt is echter wel vergunning verleend, omdat het wijzigen van de locatie van de fietsenstalling een onwenselijke werking zou hebben op de openbare ruimte.

In het derde geval was er een gegalvaniseerd hekwerk aangevraagd, waarbij de kleur niet voldeed aan de in de Welstandsnota vastgelegde donkere kleuren. Het wijzigen van de kleur zou een latere plaatsing tot gevolg hebben. Omdat het hekwerk op korte termijn nodig was om het gebouw te laten functioneren is op maatschappelijke gronden de (lichte) bouwvergunning verleend. Tevens bleek dat in de directie omgeving veel gegalvaniseerde herwerken zijn geplaatst.

In vijf gevallen ging het om het plaatsen van luchtbehandelingkasten op schoolgebouwen. De welstandscommissie gaf aan in haar advies dat de hoofdvorm van de gebouwen onvoldoende gerespecteerd bleef. Uit maatschappelijk oogpunt heeft de kwaliteit van het binnenklimaat van de schoolgebouwen geprevaleerd boven het welstandsvereiste en zijn de bouwvergunningen verleend.

Het laatste negatieve welstandsadvies, waarbij is afgeweken van het welstandsvereiste, had betrekking op de plaatsing van een gerealiseerde blokhut. In het kader van een ontheffingsprocedure wegens strijdigheid met het bestemmingsplan, heeft de afdeling Stedenbouw en Landschap daarentegen in relatie tot de plaatsing een positief advies gegeven. Verplaatsing van de blokhut zou bovendien veel kosten met zich meebrengen. De lichte bouwvergunning is gelet hierop verleend.

In één geval werd, in afwijking van het advies van de welstandscommissie, een andere waardering gegeven aan de welstandscriteria. Het ging hierbij om een aanvraag omgevingsvergunning voor een dakkapel, waarbij bleek dat nadat de welstandscommissie een negatief advies had gegeven, er in de nabijheid op een woning van hetzelfde project eenzelfde dakkapel gerealiseerd was. De aangevraagde dakkapel sluit daarmee aan op het beeld in de directe omgeving.

Geen besluit of naar 2011

In de categorie 'vergunningvrij', 'ingetrokken' of 'buiten behandeling gelaten' bouwaanvragen met een afwijzend welstandsadvies was er in 2010 sprake van vijf gevallen.

Van drie aanvragen zijn aangepaste ontwerpen in 2011 opnieuw door de welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft geconcludeerd dat de gewijzigde ontwerpen voldeden aan de welstandscriteria.

Weigeren

Bij de overige 21 aanvragen 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 omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit 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 verzonden door DSO. Als deze beslissing positief uitvalt en de omgevingsvergunning 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 Stedenbouwkundige Randvoorwaardentoets (SRV-toets) en de aanvraag omgevingsvergunning te beginnen, bestaat er de mogelijkheid om het bouwplan met VTH te bespreken. Met een medewerker vergunningverlening en een welstandssecretaris wordt het bouwplan op hoofdlijnen getoetst aan de SRV, de bestemmingsplaneisen en de welstandscriteria.

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

In 2010 zijn er 309 aanvragen voor een SRV-toets ontvangen. Voor een groot deel hiervan is geen advies van de welstandscommissie gevaagd, omdat de betreffende kavels liggen in het welstandsvrije "Homeruskwartier-Oost." Eenzelfde beeld lieten de aanvragen bouwvergunning en omgevingsvergunning in 2010 zien: 297 ingediende vergunningsaanvragen voor een particuliere woning afgezet tegen 133 dossiers waarover de welstandscommissie geadviseerd heeft.

Voor 137 aanvragen SRV-toets heeft de welstandscommissie 150 adviezen gegeven in 2010. Voor één dossier heeft de welstandscommissie bij de laatste advisering in 2010 een afwijzend advies gegeven. Het bouwplan is op basis van het advies niet aangepast, aangezien de optant de kavel heeft teruggegeven.

4



4. Toezicht en handhaving

In de Woningwet is vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders 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 bouw- of omgevingsvergunning is of wordt gebouwd, dan geldt er een beginselplicht tot handhaving. Volgens de wet is het namelijk verboden te bouwen zonder bouw- of omgevingsvergunning 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. Tot 1 oktober, voor de inwerkingtreding van de Wabo, werd wanneer was afgeweken van lichte bouwvergunningen deze afwijking getoetst aan de (loket)criteria uit de Welstandsnota.
3. Bij reguliere bouwvergunningen en omgevingsvergunningen in het kader van bouwen 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 vergunningaanvraag 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.
4. 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 2010 heeft het team Toezicht en Constructie over 13 bouwplannen die afweken van de vergunning advies gevraagd van de welstandscommissie. Deze bouwplannen zijn allen één keer door de welstandcommissie behandeld. Bij 12 bouwdoSSIERS voldeed het bouwwerk bij de laatste behandeling aan de welstandscriteria. Deze bouwwerken zijn met een revisieprocedure afgehandeld of, in geval van kleurwijzigingen of het plaatsen van een gewijzigd hekwerk, vergunningvrij uitgevoerd. Eén plan is door de welstandscommissie aangehouden. Tijdens de behandeling van de adviesvraag werden ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning meerdere wijzigingen geconstateerd. Uiteindelijk zijn in 2011 ook deze wijzigingen middels het aanvragen van een nieuwe bouwvergunning gelegaliseerd.

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.

Exces of niet?

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 (vergunningvrij) 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 soms een advies van de welstandcommissie gevraagd.

In 2010 is de excessenregeling twee keer toegepast. Een eerste handhavingverzoek betrof een geschilderde gevel die geschilderd is in een afwijkende kleur in een bouwproject waar alle overige woningen in een zelfde kleur zijn uitgevoerd. De welstandscommissie achtte de kleurwijziging niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand. Vanwege dit positieve advies en het gebrek aan juridische grondslag is besloten om niet handhavend op te treden tegen de kleurwijziging.

Een tweede handhavingverzoek betrof een pand met een zeer slechte staat van onderhoud. Tijdens een onderzoek naar de bouwkundige toestand van dit pand constateerden bouwinspecteurs ernstige gebreken aan dit gebouw. De aanleiding voor het bouwkundig onderzoek was een brief van de bewonerscommissie uit de betreffende wijk. De gemeente heeft deze klacht zeer serieus genomen en heeft de welstandscommissie verzocht om te beoordelen of er sprake was van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de woningwet. De commissie constateerde meerdere excessen zoals vermeld in de Welstandsnota en achtte de verwaarloosde toestand van dit pand onaanvaardbaar en getuigen van weinig respect voor de omgeving. Mede op basis van dit advies is daarop handhavend opgetreden.

5



5. Bezwaarprocedures

Niet alleen in het kader van beoordeling van aanvragen om bouw- of omgevingsvergunningen óf naar aanleiding van handhavingzaken vraagt VTH, namens Burgemeester en Wethouders, om welstandsadviezen. Ook in bezwaarprocedures komt het voor dat om een welstandsadvies wordt verzocht. In bezwaarprocedures - na verlenen of weigeren van bouw- of omgevingsvergunningen - 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 2010 heeft VTH in vijf bezwaarprocedures aanleiding gezien om een advies van de welstandscommissie in te winnen.

In één geval ging het om een bezwaar tegen een geweigerde bouwvergunning naar aanleiding van een negatief welstandsadvies. Hierop diende de aanvrager een verzoek tot heroverweging in en is het plan opnieuw aan de welstandscommissie ter advies aangeboden. De conclusie van de welstandscommissie was dat het plan, ook na de heroverweging, niet voldeed aan redelijke eisen van welstand. De bezwarencommissie achtte daarbij het advies van de commissie voldoende gemotiveerd en verklaarde de bezwaren ongegrond.

Twee volgende zaken betroffen ook bezwaren tegen een geweigerde bouwvergunningen als gevolg van een negatief welstandsadvies. Deze bezwaren werden op basis van de motivering van het welstandsadvies ongegrond verklaard. Beide kregen in 2011 alsnog na aanpassing van de bouwplannen een positief welstandsadvies. Eén plan kreeg hiertoe een bouwvergunning, het andere plan is uiteindelijk op andere gronden dan het welstandsadvies geweigerd.

Een andere kwestie was een bezwaar op het verlenen van een bouwvergunning. Een aantal mensen dienden een bezwaar in tegen dit besluit. Echter, twee personen hadden belang bij het genomen besluit. Naar aanleiding hiervan heeft de bezwarencommissie aan de welstandscommissie gevraagd het welstandsadvies nader te motiveren. Noch aan de totstandkoming als aan de inhoud van het welstandsadvies werden gebreken geconstateerd. Het bouwwerk voldeed aan redelijke eisen van welstand. De bezwaren werden ongegrond verklaard.

Een laatste geval betrof een bezwaar tegen een negatief welstandsadvies. Omdat tijdens de totstandkoming van dit verslag de procedure nog in gang is, is hierover nog geen uitkomst bekend.

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 inzichtelijk 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

Tekstbijdragen

Adri Duivesteijn

Welstandscommissie Almere

Niels ten Wolde

Remke Brouwer

Foto's

Secretariaat welstandscommissie

Vormgeving

SBZ/Communicatie/Vormgeving

Almere, juni 2011

Gemeente Almere

Stadhuisplein 1

Postbus 200

1300 AE Almere

