

HOOFDSTUK 1

1.1 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID IN ZEEVANG

In het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid is het welstandstoezicht primair een vangnet.

De hoogte van het vangnet hangt echter nauw samen met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid

dat de gemeente voert. Het proces van het opstellen van een welstandsnota begint dan ook met een inventarisatie van het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en een analyse van de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

Het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid is breder dan uitsluitend het welstandstoezicht.

Het welstandstoezicht wordt in belangrijke mate bepaald en afgekaderd door het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dat de gemeente voert. Actualisering van de welstandsnota vraagt dan ook een nadere beschouwing van de huidige stand van zaken met betrekking tot het lokale ruimtelijk kwaliteitsbeleid en het inzichtelijk maken van eventuele de consequenties daarvan voor het welstandsbeleid.

De ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald door vooral bepaald door nieuwbouw en uitbreiding die reeds in gang is gezet. Daarbij moet in de eerste plaats gedacht worden aan de nieuwbouw Waterrijk waarbij 200 woningen worden voorzien. Andere grootschalige nieuwbouw wordt niet voorzien. Voorts is het beleid gericht op het behoud en vitalisering van de bestaande omgeving, waarbij op diverse inbreidingslocaties kleinschalige woningbouw aan de orde kan zijn. In dit verband is ook de implementatie van de het zogenaamde bufferwoningen beleid - gebaseerd op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen – van belang. Via dat beleid wordt gestreefd op een verantwoorde wijze met een goede ruimtelijke inpassing woningen in het buitengebied te realiseren.'

De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen in hoofdlijnen en samenhangend in de gemeentelijke structuurvisie die in voorbereiding is, worden weergegeven.

Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn of worden afzonderlijk stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsanalyses gemaakt, zodat de uitwerking beleidsmatig optimaal is/wordt onderbouwd.

De welstandscommissie is niet betrokken bij de stedenbouwkundige planvorming, omdat dat buiten het taakveld van de commissie valt. Wel kan de commissie desgevraagd adviseren ten aanzien van beleidszaken en strategische visies met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

B e s t e m m i n g s p l a n n e n

De programma tot herziening van bestemmingsplannen is inmiddels afgerond, zodat het grondgebied is inmiddels voorzien van een actueel ruimtelijk kader.

In het kader van deze welstandsnota is de relatie van tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van groot belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening' (artikel 10 WRO). Datgene dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt in de toekomst exclusief door de welstandsnota geregeld.

De welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan

eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten (noot 6). Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad, inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening en welstandscriteria die 'zo veel mogelijk' zijn toegespitst op het individuele bouwwerk en specifieke aspecten van het bouwwerk normeren.

Zeevang heeft verder in 2009 een bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld en in 2011 een gedetailleerd voor de kernen. Verder is voor de uitleglocatie Waterrijk te Oosthuizen een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld in 2011. De bestemmingsplannen bieden geen specifieke kwaliteitsbepalingen relevant voor het welstandsbeleid.

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplannen worden in Zeevang opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingsprojecten. De welstandscommissie wordt niet per definitie om advies gevraagd bij het opstellen van dergelijke plannen. Naarmate een bouwplan nader is ingewerkt is het wel usance de welstand in de prefase dus vroegtijdig te betrekken bij de beoogde beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van een plan.

Monument

Zeevang heeft 23 rijksmonumenten en 1 provinciale monumenten (onderdeel van de Stelling van Amsterdam). De gemeente Zeevang heeft een monumentenbeleid vastgesteld in de Monumentennota en Erfgoedverordening Zeevang 2010. Hierin is de mogelijkheid gegeven dat ook beeldbepalende of anderszins waardevolle panden in Zeevang een grotere mate van bescherming kunnen krijgen door het toekennen van een monumentale status. Tot dusver is het Dik Trom schooltje, Etersheim 8 aangewezen als gemeentelijk monument.

Openbare ruimte

De gemeente heeft geen expliciet kwaliteitsbeleid voor de openbare ruimte in de hele gemeente vastgesteld. In de beeldkwaliteitsplannen voor nieuwbouwprojecten wordt ook aandacht besteed aan de openbare ruimte.

1.9 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan kunnen burgemeester en wethouders degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria voor het toepassen van de excessenregeling

De gemeente Zeevang hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- 1 het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- 2 het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- 3 armoedig materiaalgebruik;
- 4 toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- 5 te opdringerige reclames, of
- 6 een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.

