



Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit

# Jaarverslag 2023

## Gemeente De Fryske Marren

hûsenhiem

# Voorwoord

Met dit jaarverslag geeft hûs en hiem invulling aan de wettelijke verplichting om eens per jaar te rapporteren over de werkzaamheden van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in uw gemeente. Dit verslag betreft het kalenderjaar 2023 waarin de advisering nog gebaseerd was op de Woningwet en de Monumenten- of Erfgoedwet. De adviescommissie bestaat uit deskundigen op het vlak van de ruimtelijke kwaliteit en monumentenzorg en is onderdeel van het bredere instrumentarium van de gemeente om vanuit het publieke domein de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal de advisering vanuit hûs en hiem sterker gericht zijn op een integrale benadering van het brede begrip omgevingskwaliteit. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de 'nieuwe' Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, waarvan de leden door de gemeenteraad zijn benoemd. In de Verordening op de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit is wederom vastgelegd dat een jaarverslag dient te worden opgesteld.

In de Memorie van Toelichting op de Omgevingswet wordt omgevingskwaliteit als volgt omschreven: 'Omgevingskwaliteit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.'

Het college van B&W legt aanvragen voor aan de adviescommissie en de advisering richt zich ook tot het college. Beoordeling is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en criteria. Adviezen van de commissie worden vrijwel altijd opgevolgd, maar het college kán gemotiveerd afwijken. Als er door het college meermaals afgeweken wordt op een specifiek aspect zou dat voor de gemeenteraad aanleiding kunnen zijn om het beleid op dat aspect aan te passen.

In deze rapportage zijn herkenbare rubrieken opgenomen, die als geheel een goed beeld geven van de werkzaamheden van de lokale adviescommissie. In *Het jaar 2023 in vogelvlucht* beschrijven we hoe de commissie in 2023 was samengesteld en te werk ging. In de rubriek *Gemeentelijk beleid* beschrijven we hoe we zijn omgegaan met de door uw gemeenteraad vastgestelde beleidskaders. We ronden af met een samenvatting van de *Aanbevelingen*.

Dit verslag bevat de cijfers over aard en omvang van de aanvragen in uw gemeente, afgezet tegen het provinciale gemiddelde en ten opzichte van 2022 maar staat los van de financiële verantwoording. Voor nadere informatie daarover verwijzen wij u graag naar het algemeen jaarverslag van de gemeenschappelijke regeling hûs en hiem.

Graag gaan wij met u nader in gesprek. Wij stellen het zeer op prijs als u een keer één van de openbare zittingen van de adviescommissie bij kunt wonen. U bent van harte welkom. De commissieleden organiseren ook met genoegen een korte (fiets)excursie met raadsleden om samen te ontdekken en te bespreken hoe we de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente nog beter kunnen beschermen en bevorderen.

Namens uw Adviescommissie Omgevingskwaliteit,

Marc A. Visser,  
voorzitter



# Het jaar 2023 in vogelvlucht

De Gemeente De Fryske Marren is één van de 17 Friese gemeenten die de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van hûs en hiem hebben aangewezen als geïntegreerde welstands- en monumentencommissie. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de naam van deze commissie gewijzigd in Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

## Commissie

Lokaal worden de plannen binnen uw gemeente onder mandaat behandeld door twee adviseurs van hûs en hiem. Een van hen fungeert voor een periode van drie jaar als voorzitter van de zogenoemde lokale commissie. De secondant rouleert per vier maanden. De adviseurs zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en de aan hen voorgelegde plannen.

De samenstelling van de lokale commissie was in 2023:

- **Voorzitter**  
ir. Johan de Vries
- **Secondanten**  
1e periode:  
drs. Marloes Eskens  
2e periode:  
ir. Wiepkjen Kingma  
3e periode:  
ir. Gerrit Boschloo
- **Monumentdeskundigen**  
drs. Gertjan Timmer  
ir. Gerrit Boschloo  
drs. Marloes Eskens
- **Gemeentelijke ondersteuning**  
Auke Dooper  
Sander Philips  
Bauke Poortman  
Otto Rinia  
Dorien Haagsma



### **Werkwijze**

De adviescommissie vergadert eens in de twee weken op dinsdag op het gemeentehuis van De Fryske Marren in Joure. De agenda wordt voorbereid door de ambtelijke dienst en alle relevante informatie wordt door de dienst beschikbaar gesteld. Van elke planbehandeling stelt de commissie een advies op voor het college. De gemeente zorgt voor het openbaar maken van de adviezen.

De commissie vergadert openbaar, tenzij er plannen aan de orde zijn die nog in een vertrouwelijk stadium zijn. De vergaderdatum en de agenda worden, voor zover bekend, niet gepubliceerd op de website van de gemeente of anderszins. De werkwijze van de commissie is erop gericht de beoordeling van de plannen zoveel mogelijk in dialoog met de aanvrager te doen. Het directe contact met zowel de gemeente ambtenaren als met de aanvragers draagt in grote mate bij aan een plezierig en efficiënt proces en bevordert daarmee de uiteindelijke kwaliteit van de plannen. Aanvragers kunnen fysiek aanschuiven, maar hebben ook de mogelijkheid om via een digitale verbinding deel te nemen aan de vergadering.

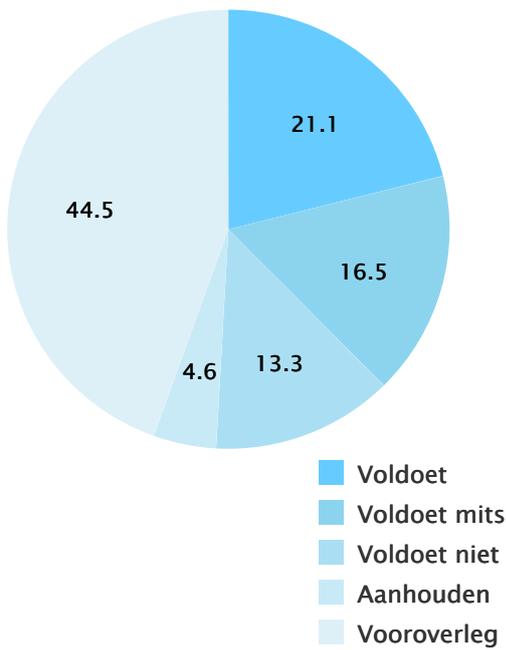


# 74%

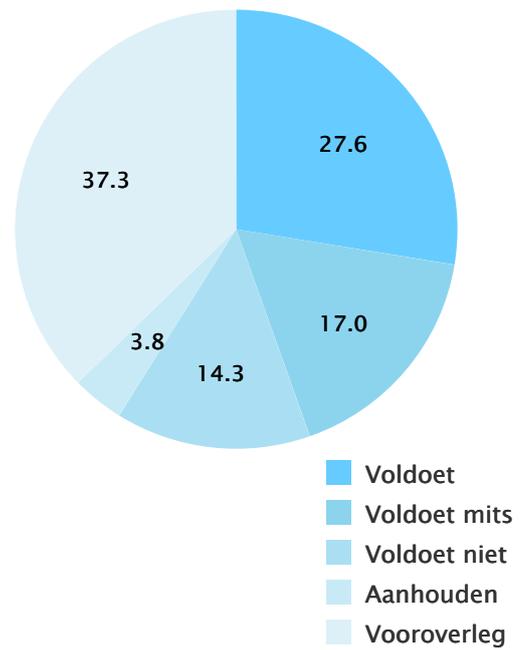
van de formele aanvragen kreeg in een keer een 'voldoet' of een 'voldoet mits' advies.

Met 26% was de groep aanvragen met een bouwsom van meer dan €250.000 de sterkst vertegenwoordigde categorie.

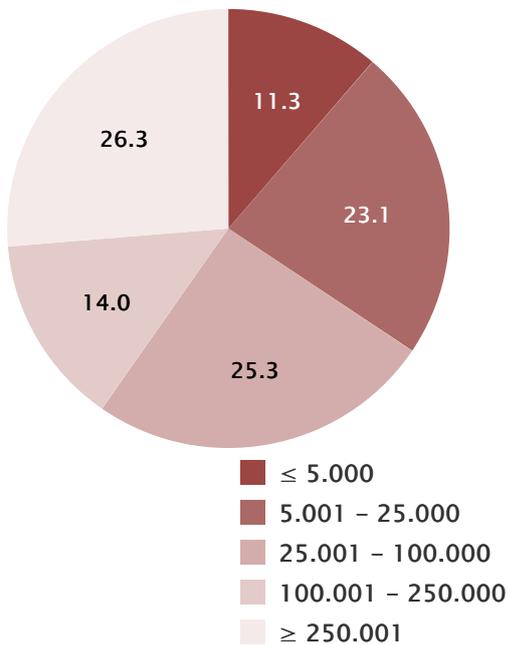
### Percentage naar Aard van Advies Gemeente



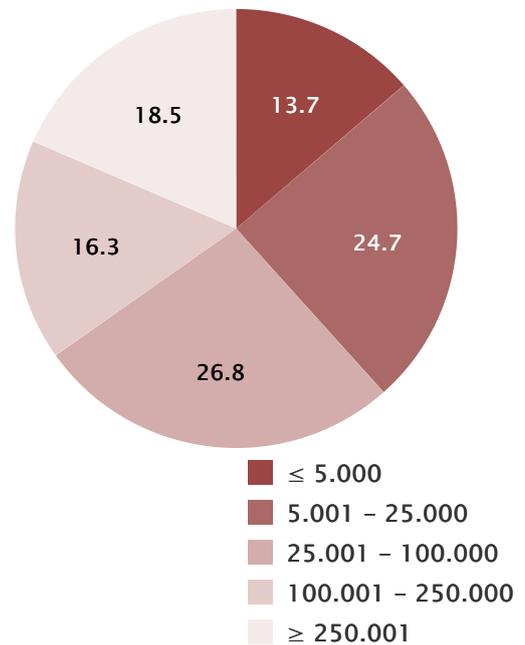
### Percentage naar Aard van Advies Provinciaal



### Percentage Adviezen naar Bouwsom Gemeente



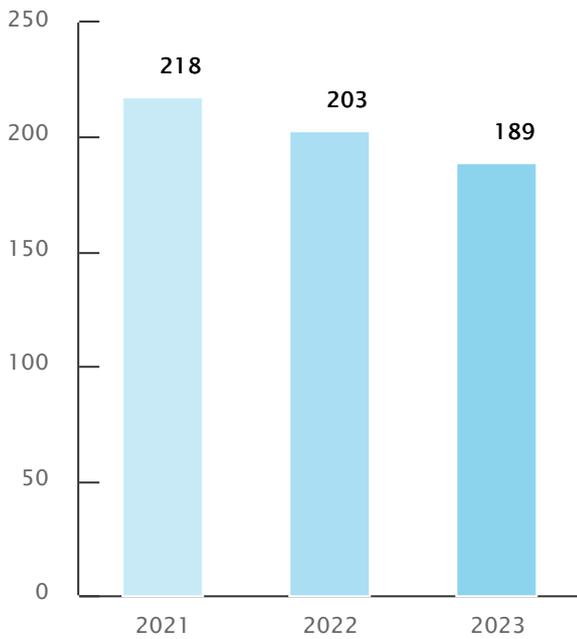
### Percentage Adviezen naar Bouwsom Provinciaal



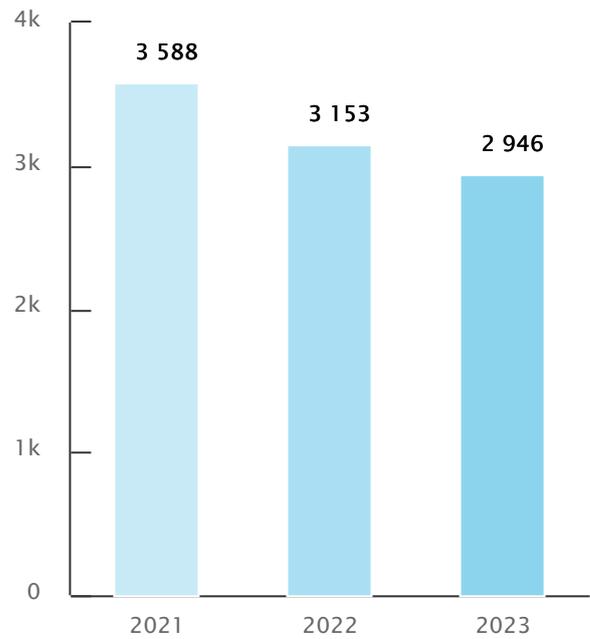
# 254

planbehandelingen werden in de vergadering toegelicht door de aanwezige initiatiefnemer of de ontwerper.

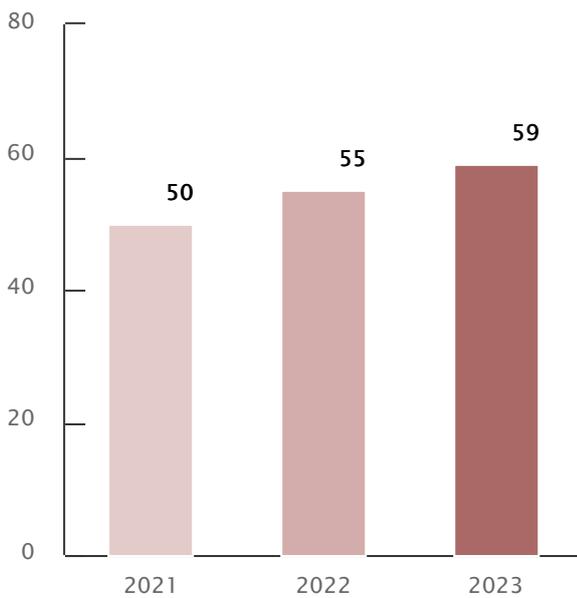
### Aantal 1e Adviesaanvragen Gemeente



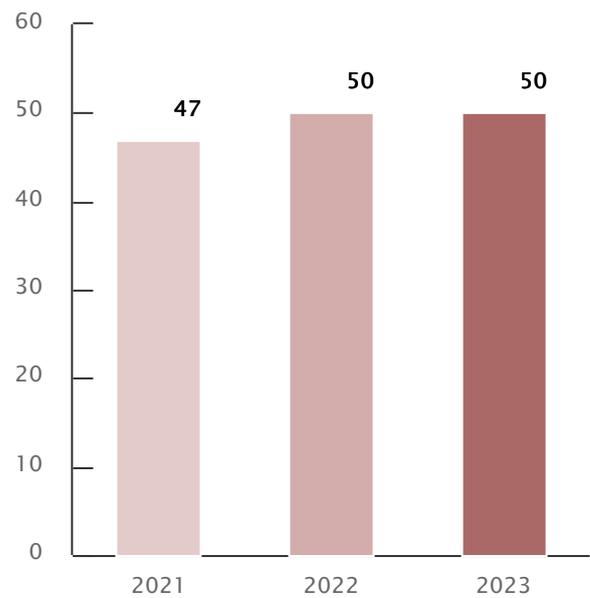
### Aantal 1e Adviesaanvragen Provinciaal



### Percentage bezoekers Lokale Commissie Gemeente



### Percentage bezoekers Lokale Commissie Provinciaal



TABEL A

## Gemeente De Fryske Marren

## Provinciaal

	2021	2022	2023	2021	2022	2023
1e welstandsadviesaanvragen	218	203	189	3588	3153	2946
behandelingen/welstandsaanvr.	2	2	2,03	1,97	2	1,91
1e monumentenadviesaanvragen	18	30	29	313	325	355
behandelingen/monumentaavr.	1,67	1,77	1,73	1,65	1,78	1,76
totaal aantal 1e aanvragen	236	233	218	3901	3478	3301
adviesgelden (x € 1000)	79	80,6	85,8	1257	1090	1149,7

TABEL B

## Gemeente De Fryske Marren

## Provinciaal

	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Voldoet	15,3%	14,6%	21,1%	25,3%	24,6%	27,6%
Voldoet mits	17,4%	21,0%	16,5%	18,4%	17,6%	17,0%
Voldoet niet	19,9%	14,2%	13,3%	14,8%	13,3%	14,3%
Aanhouden	2,9%	3,9%	4,6%	5,1%	5,0%	3,8%
Vooroverleg	44,5%	46,3%	44,5%	36,4%	39,5%	37,3%

TABEL C

## Gemeente De Fryske Marren

## Provinciaal

	2021	2022	2023	2021	2022	2023
≤ 5.000	20,3%	14,7%	11,3%	19,7%	15,6%	13,7%
5.001 - 25.000	21,6%	25,9%	23,1%	26,2%	27,0%	24,7%
25.001 - 100.000	22,3%	23,8%	25,3%	24,0%	27,6%	26,8%
100.001 - 250.000	17,6%	14,0%	14,0%	13,5%	12,6%	16,3%
≥ 250.001	18,2%	21,7%	26,3%	16,6%	17,2%	18,5%

TABEL D

## Gemeente De Fryske Marren

## Provinciaal

	2021	2022	2023	2021	2022	2023
aantal vergaderingen	26	22	23	506	485	473
percentage plannen met bezoek	50%	55%	59%	47%	50%	50%
plannen met bezoek/vergadering	9,0	11,5	11,0	7,0	7,0	6,6
plannen met bezoek totaal	234	253	254	3558	3412	3134

## Vooroverleg

Dit jaar werd bij 44,5% van de plannen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vooroverleg. Groot voordeel van het bespreken van plannen in een vroeg stadium is dat over cruciale ontwerpkeuzes kan worden overlegd zonder dat dit leidt tot wijziging van reeds uitgewerkte planaspecten. Niet alleen worden hiermee tijd en kosten bespaard, ook scheelt het teleurstelling of zelfs frustratie aan de kant van de aanvragers. Daarbij heeft men in een vooroverlegstadium nog geen druk van dwingende termijnen, waardoor er meer ruimte is om de besproken aandachtspunten niet enkel als op zichzelf staande kritiekpunten te verwerken, maar om ze mee te nemen als handvatten voor een sterk totaalontwerp.

Ditzelfde geldt voor ruimtelijke plannen naast de concrete aanvragen omgevingsvergunning. Ook hier wordt de commissie, en we benadrukken het, in navolging van het jaarverslag van 2022 nogmaals, graag in een vroeg stadium betrokken bij plannen omtrent de omgevingskwaliteit. Bij het ontwikkelen van nieuwe bestemmingsplannen, het vormen van beeldkwaliteitsplannen of andere initiatieven op stedenbouwkundig- of gebouwniveau, kan de gemeente gebruik maken van de expertise van hûs en hiem. Aandachtspunten, valkuilen en aanvullende ideeën kunnen in dat geval vanaf het begin van de planvorming worden meegenomen. Niet alleen kan hierdoor voorkomen worden dat in een eindfase alsnog wordt geadviseerd om fundamentele keuzes te heroverwegen, maar bovenal vergroten we op die manier gezamenlijk de eindkwaliteit.

## Tussenoverleg

In een zogenoemd tussenoverleg kan met de commissie van gedachten worden gewisseld over het gegeven advies om gezamenlijk te zoeken naar mogelijke oplossingsrichtingen. Soms wordt hierbij door de aanvrager een aantal alternatieven getoond. Dit werkt efficiënt omdat hiermee direct inzichtelijk is welk effect de verschillende wijzigingen zullen opleveren.

*Aanbeveling: De commissie wil nogmaals aangeven graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.*

## De centrale adviescommissie

Veruit de meeste aanvragen kunnen onder mandaat door de lokale commissie worden afgehandeld, waarbij in sommige gevallen een plan wordt meegenomen om het met een grotere groep adviseurs te bespreken in de zogenoemde bureaucommissie. Plannen waarvoor door complexiteit, maatschappelijke impact of anderszins bijzondere aspecten een breder samengestelde commissie van belang is, worden voorgelegd aan de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van hûs en hiem. Hierin nemen naast architecten ook andere deskundigen plaats, zoals op het gebied van landschap, stedenbouw en monumentenzorg. Ook een burgerlid maakt deel uit van de Centrale Adviescommissie.

In 2023 zijn acht van de ons voorgelegde plannen behandeld in de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het ging om de volgende plannen:

- Nieuwbouw woning Huisterheide 3, St. Nicolaasga
- Nieuwbouw 10 woningen De Boegen, Oudemirdum
- Uitbreiding gemeentehuis De Fryske Marren, Joure
- Verbouw schuur (gemeentelijk monument) Kippenburg, Oudemirdum
- Vervanging fietsbrug Wyldehoarne nabij De Steiger, Joure
- Nieuwbouw woning Huisterheide 7, St. Nicolaasga
- Nieuwbouw 2 appartementenblokken Parkstraat/Pampusstraat, Lemmer
- Vervangende nieuwbouw hotel Marderleane, Rijs.

De reden om bovenstaande plannen aan de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor te leggen was de impact van de plannen voor het omgevingsbeeld in combinatie met de bijzondere aard en/of forse omvang van de plannen. De voor deze plannen benodigde brede en specifieke beoordeling overstijgt de mogelijkheden van beoordeling in de lokale commissie, mogelijkheden die in de Centrale Adviescommissie wel aanwezig zijn.

### Overige advisering

Naast de reguliere advisering in het kader van vergunningaanvragen heeft de commissie ook op andere manieren geadviseerd. Concreet kan hierbij gewezen worden op advisering inzake het op te stellen beleid voor zonnepalen in beschermde stads- en dorpsgezichten en dakkapellenbeleid. Dit beleid zal in 2024 bekrachtigd worden.

In dit verslagjaar heeft u als gemeente hoofdzakelijk ons advies gevraagd ten aanzien van de reguliere advisering. Uiteraard zijn wij ook voor advies beschikbaar voor andere zaken omtrent de ruimtelijke kwaliteit betreft. Zo kunt u ten aanzien van nieuw vast te stellen beleid (zoals beeldkwaliteitsplannen) ook in de ontwikkelingsfase onze expertise inzetten, zowel op inhoudelijk gebied als wat betreft toetsing op praktische toepasbaarheid. Ook bij het vormgeven van invulling aan de omgevingswet staat hûs en hiem tot uw beschikking.

*Aanbeveling: De commissie biedt haar expertise breed aan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, ook ter ondersteuning in de ontwikkelingsfase voor nieuw beleid.*



### **Overige activiteiten**

Op uitnodiging van de gemeenteraad heeft hûs en hiem tijdens een zogeheten raadscarrousel een presentatie gegeven over de (procedurele) gang van zaken in de lokale commissie en aan de hand van enkele concrete cases de werk- en beoordelingswijze van hûs en hiem toegelicht.

### **In het oog springend**

Als we de reeks adviesaanvragen van 2023 overzien dan kan geconstateerd worden dat er noch qua aantallen, noch planinhoudelijk grote verschuivingen zijn opgetreden ten opzichte van vorig jaar. Gelet op de ook dit verslagjaar aangevraagde zonnepanelen is het een goede zaak dat de gemeente voortvarend aan de slag is gegaan beleid (toetsingscriteria) hiervoor op te stellen. De verwachting is dat dit beleid, samen met toetsingscriteria voor dakkapellen, in de eerste helft van 2024 vastgesteld gaat worden.

Tot slot heeft de gemeente aangekondigd in 2024 ambtelijke toetsing van plannen niet meer te doen en de beoordeling van plannen uitsluitend aan hûs en hiem over te laten.

# Gemeentelijk beleid

De commissie beoordeelt de plannen voor bouwwerken op basis van de welstandscriteria. Als het gaat om een monument, wordt beoordeeld of de monumentale waarden van het pand in voldoende mate worden gerespecteerd en brengt de commissie een gecombineerd welstands- en monumentenadvies uit. De advisering vindt steeds plaats binnen de bouwmogelijkheden van de bestemmingsplannen.

## Welstandsbeleid

De welstandsnota van de gemeente bevat gebiedscriteria voor 14 deelgebieden. Naast de welstandsnota zijn ook welstandscriteria opgenomen in beeldkwaliteitsplannen voor een aantal ontwikkellocaties waaronder Lemsterpark fase I en II, en beeldkwaliteitsplan Aan de Rien, de Volharding in Balk en Delfstrahuizen-West.

Het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor ruimtelijke kwaliteit en monumentenzorg is naar onze mening over het algemeen goed toepasbaar. We merken dat het beleid verhelderend is voor initiatiefnemers. Het maakt duidelijk wat de gemeente wil bereiken met het oog op de ruimtelijke kwaliteit en het biedt houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen.

## Erfgoedbeleid

Het erfgoedbeleid van de gemeente wordt binnen de ruimtelijke planontwikkeling een steeds belangrijkere factor. Niet alleen vanwege de wettelijke taak voor de gemeente om al het erfgoed binnen de gemeentegrenzen in ruimtelijke planontwikkelingen te betrekken, maar ook vanwege het feit dat erfgoed een positieve bijdrage kan leveren aan de beleving van de eigen woon- en leefomgeving. Erfgoed kan daarom de laatste jaren rekenen op grotere waardering bij de burgers en de overheid en wordt steeds meer gezien als een smaakmaker die nieuwe ontwikkelingen stimuleert, in plaats van een hindermacht die ontwikkelingen frustreert.

Het erfgoedbeleid van de gemeente is opgenomen in het *Gemeentelijk monumentenbeleid De Fryske Marren* (2020). Behalve rijksmonumenten heeft de gemeente ook gemeentelijke monumenten. Op ambtelijk niveau wordt concreet invulling gegeven aan het erfgoedbeleid.

## Handhavingsbeleid

Maar al te vaak krijgt de commissie bij een advies dat voor de aanvrager nadelig uitpakt, van de aanvrager te horen: 'Maar daar dan, waarom mag het daar dan wel?' In veel gevallen blijkt het te 'mogen' omdat het object waarnaar verwezen wordt toch op essentiële onderdelen afwijkt van het eigen plan, of soms ook omdat het object vergunningsvrij is. Soms is een object niet vergund, terwijl dat wel had gemoeten, en is er sprake van een illegale toestand. Op dat moment ontstaat er niet zelden onbegrip en frustratie en kan het gevoel ontstaan dat het aanvragen van een vergunning enkel tot beperkingen leidt.

Daarbij kan het voorkomen dat een ongewenste situatie dusdanig vaak wordt gerepeteerd (in de veronderstelling dat het op die manier mag) dateen nieuw overheersend omgevingsbeeld ontstaat dat aan kwaliteit heeft ingeboet. Met name bij kleine bouwplannen als dakkapellen en erfafscheidingen bestaat dit risico. Gedegen handhavingsbeleid zorgt ervoor dat een gevoel van rechtsongelijkheid vermeden wordt, maar ook dat objecten met negatieve impact voor de omgeving vermeden worden.

Onze ervaring is dat het handhavingsbeleid in uw gemeente goed wordt opgepakt.

*Aanbeveling: De commissie adviseert u om ten aanzien van welstand een actief handhavingsbeleid te blijven voeren.*

### **Kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet**

De komst van de omgevingswet biedt de mogelijkheid om de beleidskaders te integreren. Met de ingang van de Omgevingswet worden huidige regels voor gemeentelijk erfgoedbeleid en welstandsbeleid in de basis gewaarborgd in de zogenoemde 'bruidsschat'. Maar de gemeente heeft ook ruimte om zelf invulling te geven aan een passend omgevingsplan. De gemeenteraad kan daarin aangeven voor welke vergunningplichtige activiteiten advies door de gemeentelijke adviescommissie verplicht is. Dit biedt goede kansen voor een meer integrale advisering.

In de omgevingswet is de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving één van de pijlers. En waar bestemmingsplantoets en welstandstoets nu nog gescheiden zijn, gaan deze straks samenvallen. De aanwezigheid van de gemeentelijk RO-medewerker/stedenbouwkundige bij de vergaderingen van de lokale commissie (zoals in de afgelopen jaren al een enkele keer het geval was) zal daarom ook in de toekomst gewenst zijn en bijdragen aan de totstandkoming van een zorgvuldige advisering.

*Aanbeveling: De commissie adviseert u om bij het ontwikkelen van kwaliteitsbeleid samenhang aan te brengen tussen de verschillende instrumenten zoals de omgevingsvisie, het omgevingsplan en mogelijk ook een kwalitatief omgevingsprogramma.*



# Aanbevelingen

In dit jaarverslag hebben we verschillende aanbevelingen geformuleerd. We vatten ze hier nog een keer samen:

- De commissie wil nogmaals aangeven graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.
- De commissie adviseert u om ten aanzien van welstand een actief handhavingsbeleid te blijven voeren.
- De commissie biedt haar expertise breed aan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, ook ter ondersteuning in de ontwikkelingsfase voor nieuw beleid.
- De commissie adviseert u om bij het ontwikkelen van kwaliteitsbeleid samenhang aan te brengen tussen de verschillende instrumenten zoals de omgevingsvisie, het omgevingsplan en mogelijk ook een kwalitatief omgevingsprogramma.



# Colofon

hûs en hiem  
adviseurs omgevingskwaliteit

Johan Willem Frisostraat 1  
8933 BN  
Leeuwarden

058-2337930  
[www.husenhiem.nl](http://www.husenhiem.nl)  
[husenhiem@husenhiem.nl](mailto:husenhiem@husenhiem.nl)