



Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Jaarverslag 2024

Gemeente De Fryske Marren

hûsenhiem



Voorwoord

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de advisering vanuit hûs en hiem sterker gericht op een integrale benadering van het brede begrip omgevingskwaliteit. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, waarvan de leden door de gemeenteraad zijn benoemd. De adviescommissie bestaat uit deskundigen op het vlak van architectuur, stedenbouw, landschap en monumentenzorg en is onderdeel van het bredere instrumentarium van de gemeente om vanuit het publieke domein kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen. In de Verordening op de Adviescommissie is opgenomen dat jaarlijks een verslag aan de gemeenteraad dient te worden voorgelegd. Dit verslag betreft het kalenderjaar 2024 waarin de advisering is gebaseerd op de Omgevingswet.

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 een omgevingsvergunning of voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten voor aan de adviescommissie. De advisering richt zich ook tot het college. Beoordeling is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en criteria. Nieuw is dat de adviescommissie bij elk voorstel in de beoordeling onderzoekt of het plan een positieve bijdrage levert aan de instandhouding of verbetering van de omgevingskwaliteit. Wij beschouwen dat als een enorme verbetering ten opzichte van het inmiddels achterhaalde begrip of het plan al of niet 'voldoet aan redelijke eisen van welstand'. Adviezen van de commissie worden vrijwel altijd opgevolgd, al kán het college daarvan gemotiveerd afwijken. Als er door het college meermaals afgeweken wordt op een specifiek aspect kan dat voor de gemeenteraad aanleiding zijn om het beleid op dat aspect aan te passen.

Naast een rapportage en aanbevelingen bevat dit verslag cijfers over aard en omvang van de aanvragen in uw gemeente, afgezet tegen het provinciale gemiddelde en ten opzichte van 2023 maar staat los van de financiële verantwoording. Het is goed om te weten dat de kosten voor advisering door hûs en hiem worden doorberekend aan de aanvragers van een omgevingsvergunning. Dat betekent ook dat hûs en hiem niet op de begroting van de gemeente staat. Voor nadere informatie over de financiën en de bedrijfsvoering verwijzen wij u graag naar het algemeen jaarverslag van de gemeenschappelijke regeling, dat separaat aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Kwaliteit komt tot stand in de dialoog en het is mensenwerk. Graag gaan wij ook met u nader in gesprek. Wij stellen het zeer op prijs als u een keer één van de openbare zittingen van de adviescommissie in de gemeente bij kunt wonen. U bent van harte welkom. In het kader van het 100-jarig jubileum van de adviescommissie in 2025 organiseren wij ontmoetingen met raadsleden, bijvoorbeeld in de vorm van een fietstocht om samen te ontdekken en te bespreken hoe we de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente nog beter kunnen beschermen en bevorderen. Laat het ons weten als u daarvoor belangstelling heeft.



Namens uw Adviescommissie Omgevingskwaliteit,

Marc A. Visser,
voorzitter

Het jaar 2024 in vogelvlucht

De Gemeente De Fryske Marren is één van de 17 Friese gemeenten die de Adviescommissie Omgevingskwaliteit hûs en hiem hebben aangewezen als geïntegreerde welstands- en monumentencommissie. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, gaat deze commissie door onder de naam 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.

Aangezien de periode van drie jaar voor de zittende voorzitter per 1 januari 2025 verstreken zal zijn, zal per die datum een nieuwe voorzitter aangesteld worden.

De samenstelling van de lokale commissie was in 2024:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter
ir. Johan de Vries
ir. Gerrit Boschloo (a.i. vanaf 9 december 2024)• Secondanten
1e periode: drs. Gertjan Timmer
2e periode: ir. Wiepkjen Kingma
3e periode: ir. Gerrit Boschloo, ir. Jasper van Zellingen | <ul style="list-style-type: none">• Monumentendeskundigen
drs. Gertjan Timmer
ir. Gerrit Boschloo
drs. Marloes Eskens• Gemeentelijke ondersteuning o.a.
Auke Dooper, Bauke Poortman, Otto Rinia, Dorien Haagsma, Remco Kluwstra, Geanne Panstra |
|--|--|

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 agenda wordt voorafgaand aan de vergadering door de gemeente vooralsnog niet openbaar gepubliceerd. Met het oog op de openbaarheid zou het goed zijn hiervoor een vorm te vinden. Een digitaal, desnoods fysiek ‘prikbord’ in de hal van het gemeentehuis waar de agenda op de dag van de vergadering in te zien is, zou in de basis al volstaan.

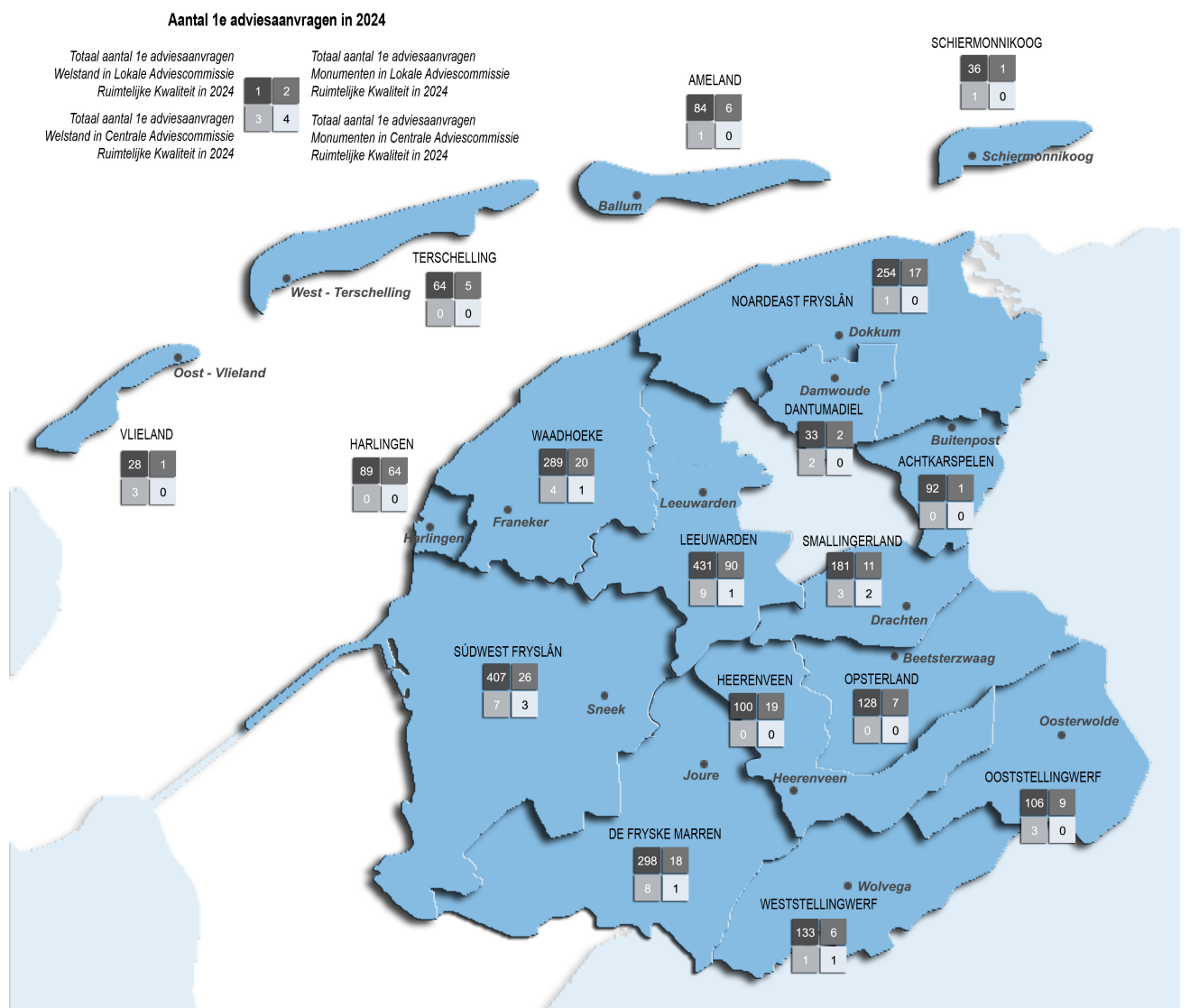
De werkwijze van de commissie is erop gericht de beoordeling van de plannen zoveel mogelijk in dialoog met de aanvrager te doen. Het directe contact met zowel de gemeente ambtenaren als met de aanvragers draagt in grote mate bij aan een plezierig en efficiënt proces en bevordert daarmee de uiteindelijke kwaliteit van de plannen. Aanvragers kunnen fysiek aanschuiven, maar hebben ook de mogelijkheid om via een digitale verbinding deel te nemen aan de vergadering.

Aanbeveling: De commissie raadt aan om de agenda bijvoorbeeld op de website te publiceren.

2024 in cijfers

De commissie heeft in 2024 in totaal 316 eerste adviesaanvragen behandeld (waaronder 18 erfgoed adviezen). Dat zijn er 98 meer ten opzichte van 2023. Deze forse stijging van de eerste adviesaanvragen ligt mogelijk in het feit dat de eerdere ambtelijke toetsing van veel voorkomende plannen, bijvoorbeeld dakkapellen, in grote lijnen is komen te vervallen. Op de overzichtskaart kunt u zien hoe de aantallen van eerste planbehandelingen over de gehele provincie verdeeld zijn. Voor zover ons bekend werden in 2024 nagenoeg alle adviezen overgenomen door het college van B&W. Terugkoppeling van afwijking van het advies is voor de commissie waardevol omdat hiermee een goede afstemming gewaarborgd blijft tussen de advisering en de beleidsintenties van de gemeente.

Aanbeveling: De commissie adviseert u om afwijkingen van onze adviezen terug te (blijven) koppelen om goede afstemming te waarborgen tussen de advisering en de beleidsintenties van de gemeente.

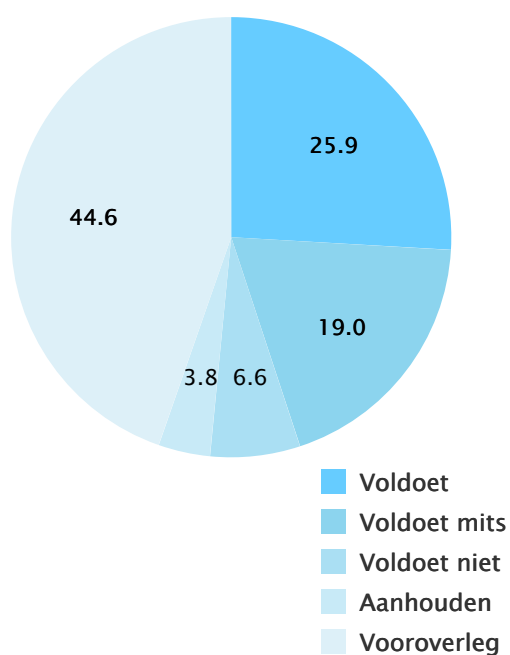


87%

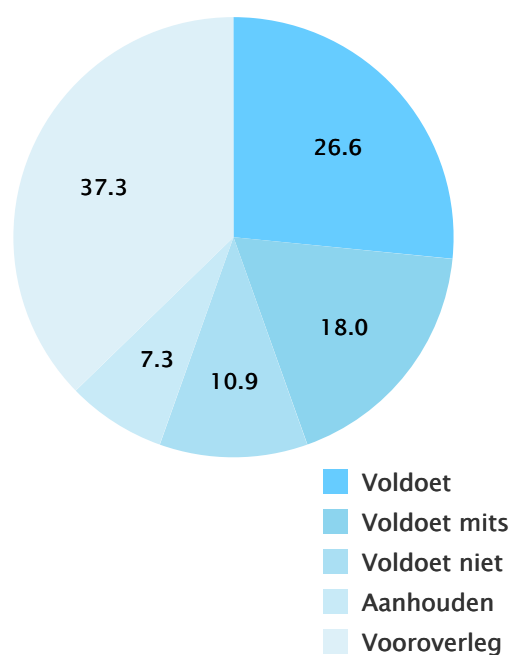
van de formele aanvragen kreeg in een keer een 'voldoet' of een 'voldoet mits' advies.

Over slechts 13% van de plannen is in eerste instantie negatief geadviseerd. Dit lage percentage is onder meer te danken aan de vooroverleggen, waarin voorafgaand aan de formele aanvraag reeds overleg mogelijk is.

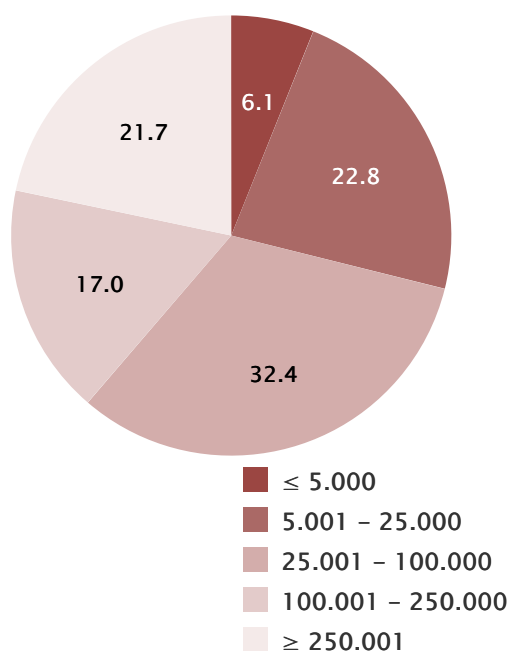
Percentage naar Aard van Advies Gemeente



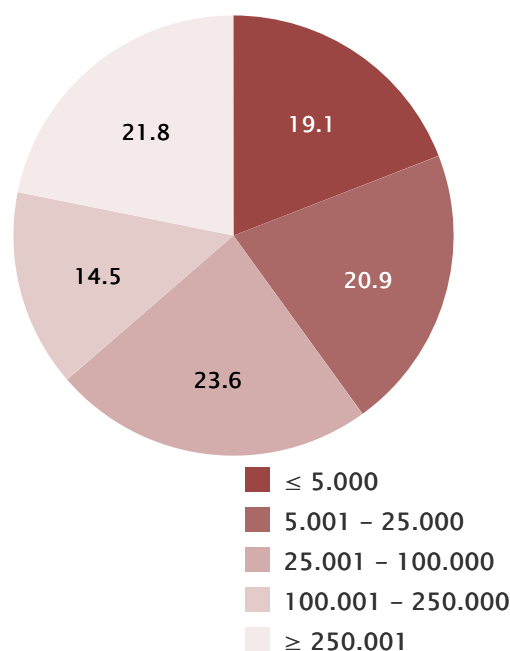
Percentage naar Aard van Advies Provinciaal



Percentage Adviezen naar Bouwsom Gemeente



Percentage Adviezen naar Bouwsom Provinciaal

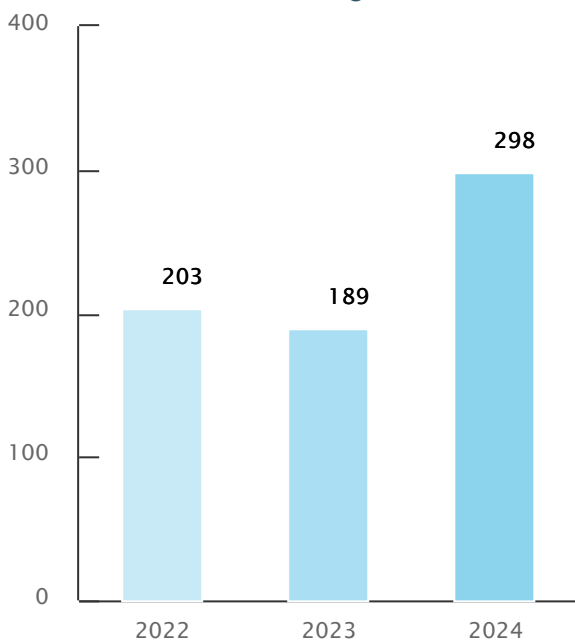


309

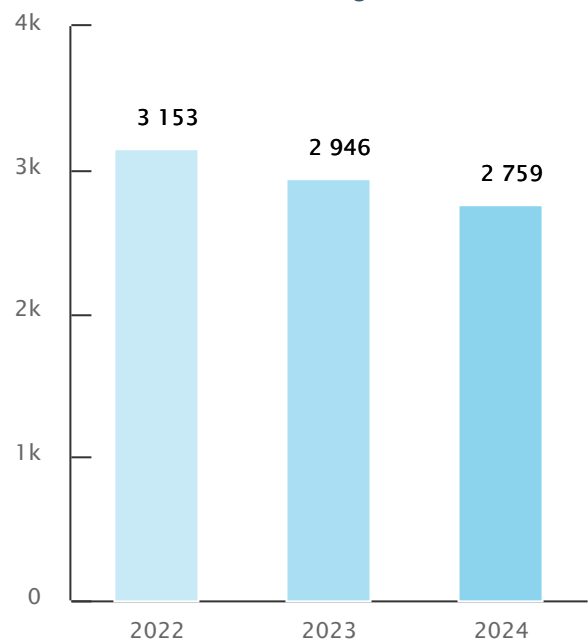
planbehandelingen werden in de vergadering toegelicht door de aanwezige initiatiefnemer of de ontwerper.

Deze stijging, 309 toelichtingen in 2024 versus 254 toelichtingen in 2023, ligt mogelijk in het feit dat de eerdere ambtelijke toetsing van veel voorkomende plannen, bijvoorbeeld dakkapellen, in grote lijnen is komen te vervallen. Deze plannen werden in het verleden veelal zonder bezoek afgehandeld.

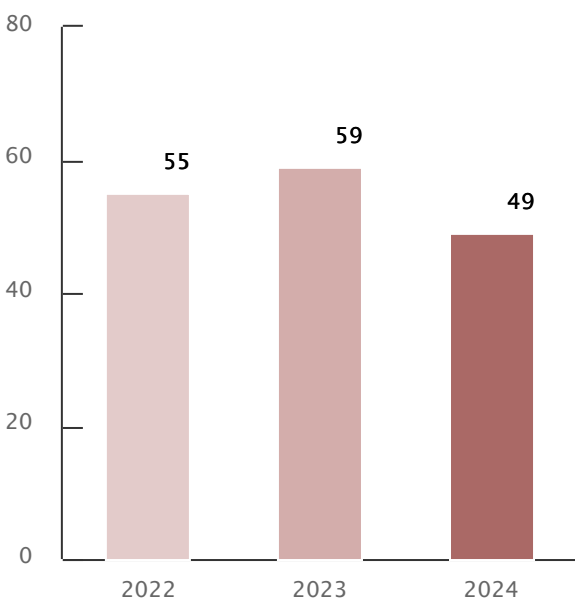
Aantal 1e Adviesaanvragen Gemeente



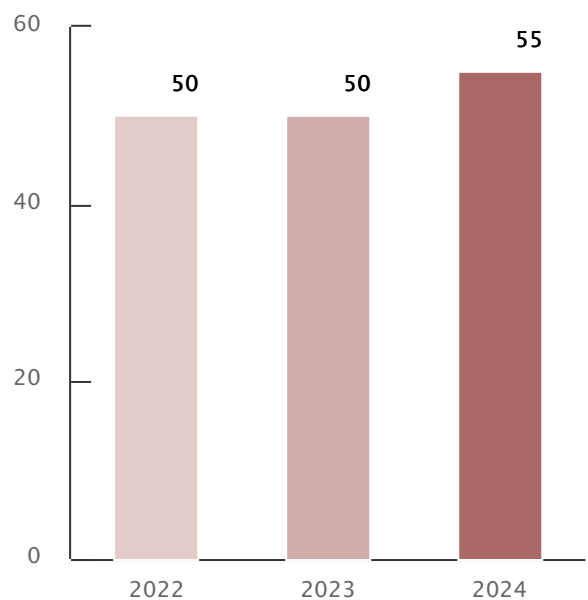
Aantal 1e Adviesaanvragen Provinciaal



Percentage bezoekers Lokale Commissie Gemeente



Percentage bezoekers Lokale Commissie Provinciaal



TABEL A**Gemeente De Fryske Marren****Provinciaal**

	2022	2023	2024	2022	2023	2024
1e welstandsadviesaanvragen	203	189	298	3153	2946	2759
behandelingen/welstandsaanvr.	2	2,03	1,96	2	1,91	2,02
1e monumentenadviesaanvragen	30	29	18	325	355	303
behandelingen/monumentaansvr.	1,77	1,73	2,72	1,78	1,76	2,26
totaal aantal 1e aanvragen	233	218	316	3478	3301	3062
adviesgelden (x € 1000)	80,6	85,8	151,2	1090	1149,7	1474,3

TABEL B**Gemeente De Fryske Marren****Provinciaal**

	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Voldoet	14,6%	21,1%	25,9%	24,6%	27,6%	26,6%
Voldoet mits	21,0%	16,5%	19,0%	17,6%	17,0%	18,0%
Voldoet niet	14,2%	13,3%	6,6%	13,3%	14,3%	10,9%
Aanhouden	3,9%	4,6%	3,8%	5,0%	3,8%	7,3%
Vooroverleg	46,3%	44,5%	44,6%	39,5%	37,3%	37,3%

TABEL C**Gemeente De Fryske Marren****Provinciaal**

	2022	2023	2024	2022	2023	2024
≤ 5.000	14,7%	11,3%	6,1%	15,6%	13,7%	19,1%
5.001 - 25.000	25,9%	23,1%	22,8%	27,0%	24,7%	20,9%
25.001 - 100.000	23,8%	25,3%	32,4%	27,6%	26,8%	23,6%
100.001 - 250.000	14,0%	14,0%	17,0%	12,6%	16,3%	14,5%
≥ 250.001	21,7%	26,3%	21,7%	17,2%	18,5%	21,8%

TABEL D**Gemeente De Fryske Marren****Provinciaal**

	2022	2023	2024	2022	2023	2024
aantal vergaderingen	22	23	25	485	473	475
percentage plannen met bezoek	55%	59%	49%	50%	50%	55%
plannen met bezoek/vergadering	11,5	11,0	12,4	7,0	6,6	7,3%
plannen met bezoek totaal	253	254	309	3412	3134	3449

Vooroverleg

Dit jaar werd bij 45% 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 ontwikkeling 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 wordt graag in een vroeg stadium betrokken bij plannen omtrent de omgevingskwaliteit.

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 2024 zijn 6 van de ons voorgelegde plannen behandeld in de Centrale Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Het ging om de volgende plannen:

- Nieuwbouw appartementen en grondgebonden woningen, Jousterweg 13 Oudehaske.
- Kunstwerken ('boomstoelen') rondom Tjeukemeer.
- Nieuwbouw schuurwoning Koopmansweg (naast nr. 10), te Echtenerbrug.
- Wijziging rijksmonument en vervangende nieuwbouw De Flecke, Midstraat 10 Joure.
- Bouw twee supermarkten, Sluisweg 3 te Lemmer.
- Nieuwbouw bezoekerscentrum Ommen, Ecopark De Wierde.

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 waar het 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.



In het oog springend

Als we de reeks adviesaanvragen van 2024 overzien dan kan geconstateerd worden dat er qua aantal 1e adviesaanvragen een grote verschuivingen is opgetreden ten opzichte van voorgaande jaren. Dit heeft mogelijk te maken met een wijziging in het beleid ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen die eerder ambtelijk werden afgedaan. Ambtelijke toetsing vond voorheen in een aanzienlijk aantal deelgebieden plaats, zoals *Reguliere bedrijventerreinen*, *Buurten met individuele opzet*. Dit heeft wel tot gevolg gehad dat de werkdruk in de lokale commissie voor zowel de betrokken ambtenaren als de leden van de lokale commissie is toegenomen. Want behalve meer plannen, betekent dit ook meer bezoek van aanvragers. Of die werkdruk blijvend is en zo ja, of dit als belemmerend voor een inhoudelijk hoogwaardige planbehandeling en advisering ervaren zal worden, moet de nabije toekomst uitwijzen.

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. Dit beleid zal, samen met toetsingscriteria voor dakkapellen, naar verwachting in de eerste helft van 2024 vastgesteld gaan worden. De vraag naar een duurzame en energiezuinige samenleving is in gang gezet en zal niet zomaar stoppen en gaat verder dan alleen maar de toepassing van zonnepanelen. Om hierbij ook voor aanvragers helder inzichtelijk te maken wat, behalve zonnepanelen, al dan niet de mogelijkheden zijn en hierover objectief te kunnen oordelen, bijvoorbeeld in beschermde stads- en dorpsgezichten, is het raadzaam ook hiervoor beleid te ontwikkelen en e.e.a. vast te leggen in een toetsingskader.

Aanbeveling: De commissie beveelt aan om door te gaan met het ontwikkelen van beleid voor een meer duurzame leefomgeving, en daarbij oog te hebben voor het waarborgen van waardevolle bestaande kwaliteiten.

Gemeentelijk beleid

De commissie beoordeelt de plannen voor bouwwerken op basis van door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota's met criteria. Als het gaat om een monument, wordt beoordeeld of de monumentale waarden van het pand in voldoende mate worden gerespecteerd. De advisering vindt steeds plaats binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Van welstandsnota naar beleidsregels in het omgevingsplan

Het vigerende beleid waarop aanvragers hun plannen kunnen baseren en dat de onderlegger vormt voor onze advisering, is per 1 januari 2024 als bruidsschat opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Het door de gemeenteraad vastgestelde beleid is verhelderend voor initiatiefnemers en biedt houvast bij de begeleiding en de beoordeling van plannen. Wel komt het voor dat het beleid op aspecten onvoldoende afgestemd lijkt op de behoeften en uitdagingen van de huidige tijd, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzame ontwikkeling. Daarbij geeft de in werking getreden Omgevingswet ook aanleiding om te bekijken of het beleid op een manier kan worden vormgegeven, die meer aansluit bij de intentie van de wet om omgevingskwaliteit meer integraal te benaderen.

In samenwerking met zusterorganisaties uit andere provincies en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, onderzoekt hûs en hiem welke bouwstenen een goede basis kunnen vormen om goede beleidskaders te ontwikkelen in het omgevingsplan. Zo zal op sommige vlakken een meer specifieke kaderstelling wenselijk zijn terwijl in andere situaties juist vooral een open maar stevige basis de voorkeur geniet. Van de uitkomst van deze landelijke exercitie stellen we u uiteraard op de hoogte, maar ook in de tussentijd kunt u als gemeente gebruik maken van de expertise van hûs en hiem voor advisering bij het opstellen van nieuw beleid op het gebied van omgevingskwaliteit.

Aanbeveling: De commissie adviseert om bij het ontwikkelen van kwaliteitsbeleid zowel de inhoud als de vorm tegen het licht te houden. Hûs en hiem denkt hierbij graag met u mee.

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

Wanneer een bouwplan niet past binnen het gemeentelijk beleid, zal de aanvrager moeten schakelen in verwachtingen en wensen. Op zichzelf is dit al even slikken, maar wanneer in de omgeving voorbeelden te zien zijn waar een soortgelijk plan wél is gerealiseerd, ontstaat er niet zelden onbegrip en frustratie. Zonder gedegen handhavingsbeleid 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) dat een nieuw overheersend omgevingsbeeld ontstaat dat aan kwaliteit heeft ingeboet. Onder andere bij kleine bouwplannen als dakkapellen en erfafscheidingen bestaat dit risico.

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

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

Aanbevelingen

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

- De commissie adviseert u om afwijkingen van onze adviezen terug te (blijven) koppelen om goede afstemming te waarborgen tussen de advisering en de beleidsintenties van de gemeente.
- De commissie wordt graag in een vroeg stadium betrokken bij plannen omtrent de omgevingskwaliteit.
- De commissie beveelt aan om door te gaan met het ontwikkelen van beleid voor een meer duurzame leefomgeving, en daarbij oog te hebben voor het waarborgen van waardevolle bestaande kwaliteiten.
- De commissie adviseert u om ten aanzien van omgevingskwaliteit een actief handhavingsbeleid te blijven voeren.
- De commissie raadt aan om de agenda bijvoorbeeld op de website te publiceren.
- De commissie biedt haar expertise breed aan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, ook ter ondersteuning in de ontwikkelingsfase voor nieuw beleid.
- De commissie adviseert om bij het ontwikkelen van kwaliteitsbeleid zowel de inhoud als de vorm tegen het licht te houden. Hûs en hiem denkt hierbij graag met u mee.



Colofon

hûs en hiem
adviseurs omgevingskwaliteit

Johan Willem Frisostraat 1
8933 BN
Leeuwarden

058-2337930
www.husenhiem.nl
husenhiem@husenhiem.nl