



Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Jaarverslag 2024

Gemeente Opsterland

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 Opsterland 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.

De samenstelling van de lokale commissie was in 2024:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter
ir. Stefan Stienstra | <ul style="list-style-type: none">• Monumentendeskundigen
drs. Gertjan Timmer
ir. Gerrit Boschloo
drs. Marloes Eskens |
| <ul style="list-style-type: none">• Secondanten
1e periode:
ir. Jasper van Zellingen
2e periode:
ir. Gerrit Boschloo
3e periode:
ir. Wiepkjen Kingma | <ul style="list-style-type: none">• Gemeentelijke ondersteuning
Hilda Miedema |

Werkwijze

De adviescommissie vergadert eens in de twee weken op het gemeentehuis te Beetsterzwaag. 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 vergaderdata worden gepubliceerd op de site van hûs en hiem. 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.

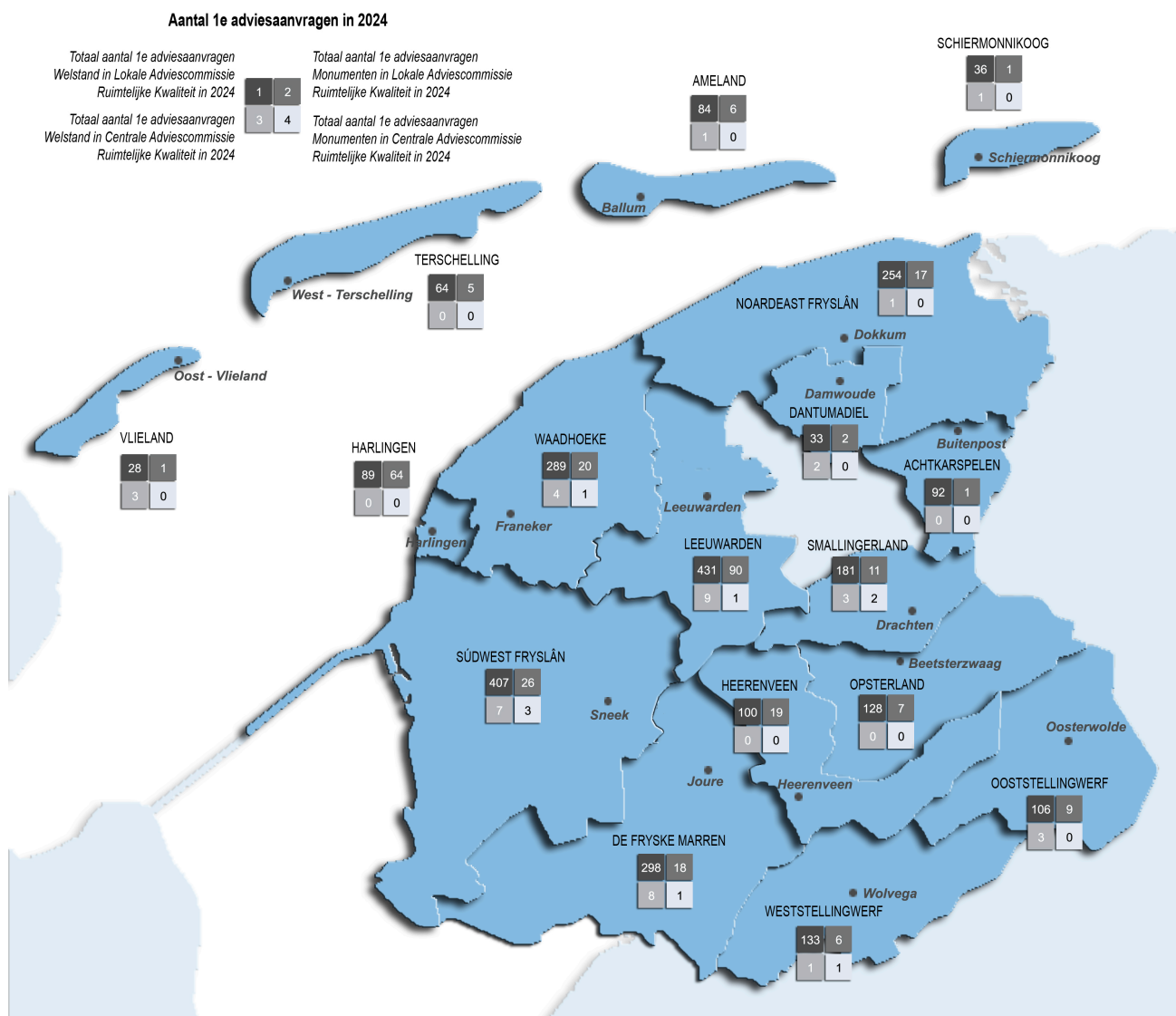
Aanbeveling: De commissie adviseert om aan te sturen op een openbare behandeling van de plannen en alleen bij zwaarwegende redenen een vooroverleg besloten te houden.

2024 in cijfers

De commissie heeft in 2024 in totaal 128 eerste adviesaanvragen behandeld. Dat zijn er 19 minder ten opzichte van 2023. 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 het grootste deel van de adviezen overgenomen door het college van B&W. Wanneer B&W het advies niet overnamen, werd dat niet structureel teruggekoppeld met de commissie. 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 koppelen om goede afstemming te waarborgen tussen de advisering en de beleidsintenties van de gemeente.

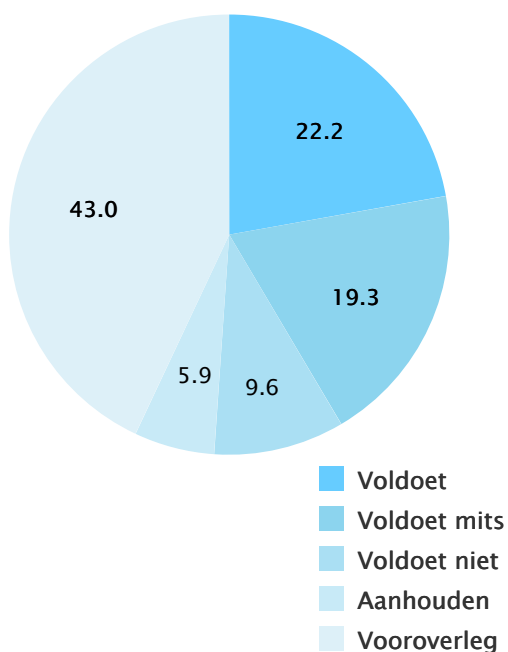


81%

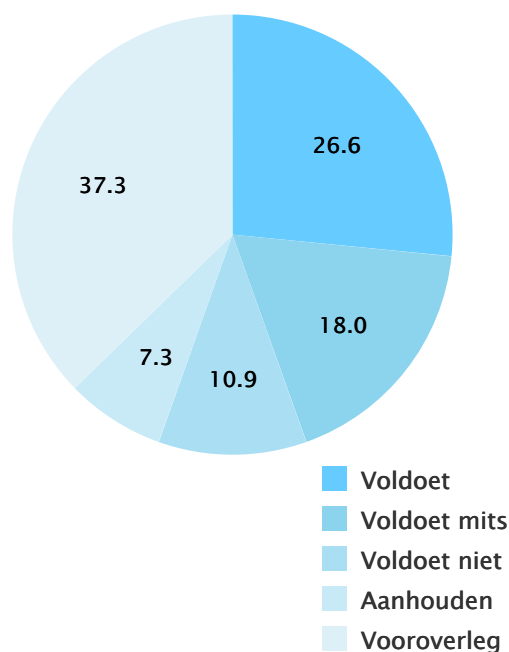
van de formele aanvragen kreeg in één keer een 'voldoet' of een 'voldoet mits' advies.

Met 29,5% was de groep aanvragen met een bouwsom hoger dan € 250.000 de sterkst vertegenwoordigde categorie.

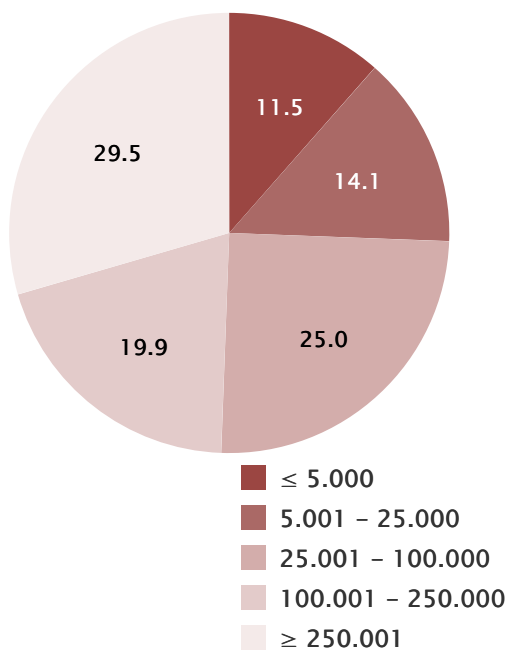
Percentage naar Aard van Advies Gemeente



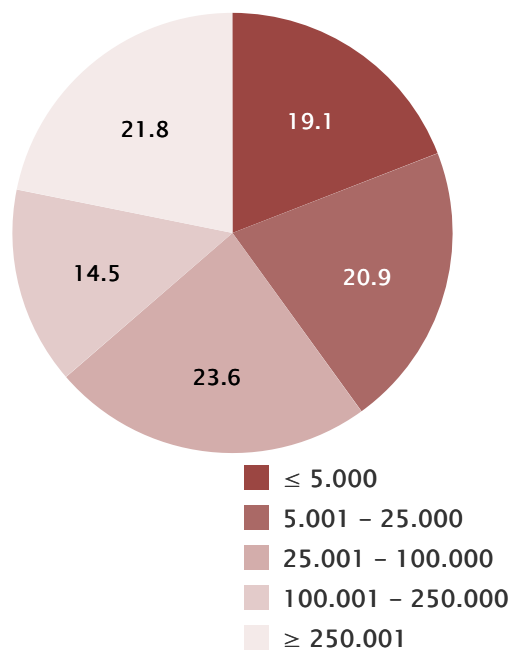
Percentage naar Aard van Advies Provinciaal



Percentage Adviezen naar Bouwsom Gemeente



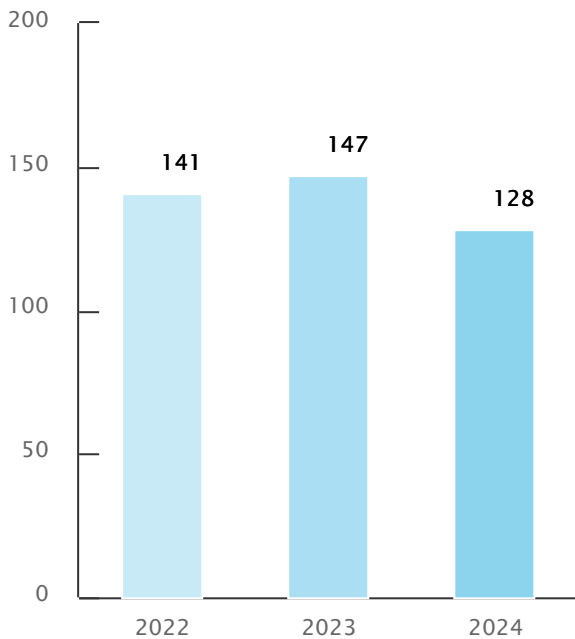
Percentage Adviezen naar Bouwsom Provinciaal



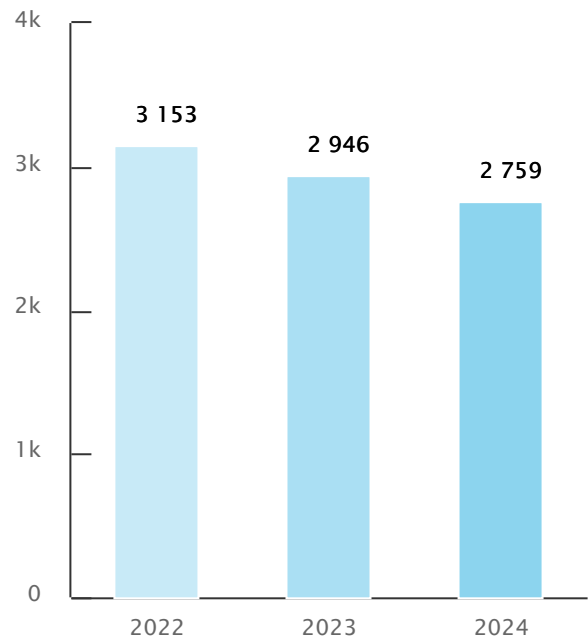
132

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

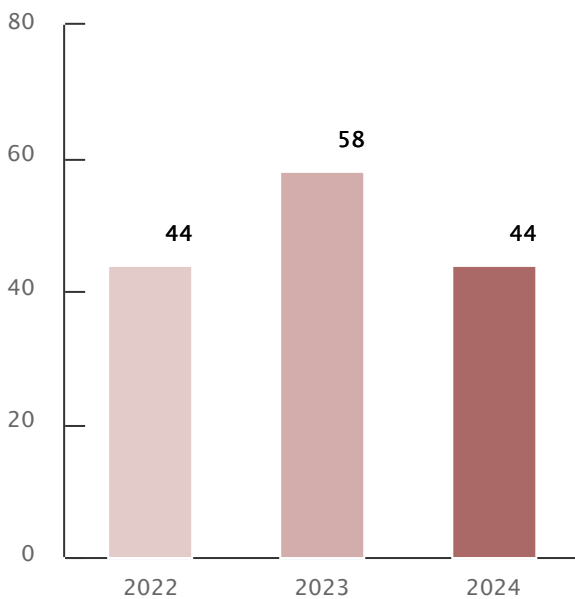
Aantal 1e Adviesaanvragen Gemeente



Aantal 1e Adviesaanvragen Provinciaal



Percentage bezoekers Lokale Commissie Gemeente



Percentage bezoekers Lokale Commissie Provinciaal



TABEL A

	Gemeente Opsterland			Provinciaal		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
1e welstandsadviesaanvragen	141	147	128	3153	2946	2759
behandelingen/welstandsaanvr.	1,93	2,17	2,26	2	1,91	2,02
1e monumentenadviesaanvragen	3	6	7	325	355	303
behandelingen/monumentaanvr.	2,33	1,83	2,00	1,78	1,76	2,26
totaal aantal 1e aanvragen	144	153	135	3478	3301	3062
adviesgelden (x € 1000)	53,6	72,3	93,4	1090	1149,7	1474,3

TABEL B

	Gemeente Opsterland			Provinciaal		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Voldoet	20,8%	15,7%	22,2%	24,6%	27,6%	26,6%
Voldoet mits	5,6%	9,2%	19,3%	17,6%	17,0%	18,0%
Voldoet niet	6,9%	7,8%	9,6%	13,3%	14,3%	10,9%
Aanhouden	1,4%	2,6%	5,9%	5,0%	3,8%	7,3%
Vooroverleg	65,3%	64,7%	43,0%	39,5%	37,3%	37,3%

TABEL C

	Gemeente Opsterland			Provinciaal		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
≤ 5.000	11,2%	7,1%	11,5%	15,6%	13,7%	19,1%
5.001 - 25.000	21,5%	17,7%	14,1%	27,0%	24,7%	20,9%
25.001 - 100.000	29,9%	24,8%	25,0%	27,6%	26,8%	23,6%
100.001 - 250.000	18,7%	22,7%	19,9%	12,6%	16,3%	14,5%
≥ 250.001	18,7%	27,7%	29,5%	17,2%	18,5%	21,8%

TABEL D

	Gemeente Opsterland			Provinciaal		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
aantal vergaderingen	24	24	26	485	473	475
percentage plannen met bezoek	44%	58%	44%	50%	50%	55%
plannen met bezoek/vergadering	5,0	7,9	5,1	7,0	6,6	7,3%
plannen met bezoek totaal	121	190	132	3412	3134	3449

Vooroverleg

Dit jaar werd bij 43% 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 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.

Aanbeveling: De commissie adviseert u om het vooroverleg te blijven stimuleren en wil graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.

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.

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 Omgevingskwaliteit 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 geen van de ons voorgelegde plannen behandeld in de Centrale Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Overige advisering

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 omgevingskwaliteit 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.

In OWO verband heeft de commissie overleg gehad over de nieuwe sneltoetscriteria. Deze hebben als doel om voor veelvoorkomende kleine bouwinitiatieven duidelijke kaders te scheppen waarbinnen een plan voorstelbaar wordt geacht.

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

In het oog springend

Als we de reeks adviesaanvragen van 2024 overzien dan valt ons het volgende op:

- Een deel van de adviesaanvragen was gelegen in Beetsterzwaag. Dit dorp kent een rijke bebouwing bestaande uit voorname en bijzondere woonhuizen en landgoederen, ingebed tussen het groen. De vele historische panden en monumenten geven Beetsterzwaag een eigen, uniek, karakter. Om dit ook voor de toekomst in stand te houden is het noodzakelijk om de bestaande (historische) kwaliteiten te beschermen en waar mogelijk met beleid in te zetten op verdere versterking.
- Niet alleen op individueel vlak neemt de behoefte aan installaties toe. Ook netbeheerders zijn aan het uitbreiden om met nieuwe ontwikkelingen mee te gaan. Er is behoefte aan nieuwe en grotere transformatorstations en meer lokaal aan nieuwe transformatorkasten. Nut en noodzaak kunnen hierin al snel de overhand voeren waardoor het belang van een goede omgevingskwaliteit ondergeschikt dreigt te worden. Maar wanneer in een vroeg stadium gezamenlijk wordt gezocht naar de beste locatie en een goede inpassing, kunnen nut en omgevingskwaliteit hand in hand de leefbaarheid vergroten.

Aanbeveling: Door als gemeente in een vroege fase contact te hebben met netbeheerders, kan op tijd invloed worden uitgeoefend op de plek en wijze waarop aanvullende installaties in het openbaar gebied tot stand komen. Als uw adviseurs omgevingskwaliteit dragen wij hier graag in een vroeg stadium aan bij.



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

Ook in 2024 is het erfgoedbeleid van de gemeente Opsterland veelvuldig ter sprake gekomen. Behalve de rijksmonumenten kent de gemeente een groot aantal bijzondere bouwwerken waarvoor een beschermde status gepast is. Om de historische kwaliteiten van onder andere de dorpen te beschermen is het toewijzen van gemeentelijk monumenten noodzaak. De rijke historie van de gemeente Opsterland biedt voldoende aanleiding voor meer bescherming dan enkel de rijksmonumenten status. Vorig jaar is een begin gemaakt met het inventariseren van de historisch waardevolle paden, dit is een goede ontwikkeling.

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.

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

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 adviseert u om afwijkingen van onze adviezen terug te koppelen om goede afstemming te waarborgen tussen de advisering en de beleidsintenties van de gemeente.
- De commissie adviseert u om het vooroverleg te blijven stimuleren en wil graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.
- Door als gemeente in een vroege fase contact te hebben met netbeheerders, kan op tijd invloed worden uitgeoefend op de plek en wijze waarop aanvullende installaties in het openbaar gebied tot stand komen. Als uw adviseurs omgevingskwaliteit dragen wij hier graag in een vroeg stadium aan bij.
- De commissie adviseert u om ten aanzien van welstand een meer actief handhavingsbeleid te voeren.
- De commissie adviseert om aan te sturen op een openbare behandeling van de plannen en alleen bij zwaarwegende redenen een vooroverleg besloten te houden.
- De commissie biedt haar expertise breed aan ten aanzien van omgevingskwaliteit, 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.
- 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
husenhiem@husenhiem.nl