

Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit

Jaarverslag 2022 Gemeente Ameland

hûsenhiem

Voorwoord

Met dit verslag geeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit invulling aan de wettelijke verplichting om eens per jaar te rapporteren over haar werkzaamheden in uw gemeente. Dit verslag over het kalenderjaar 2022 biedt tevens informatie over de werkwijze van deze onafhankelijke commissie. Deze commissie van deskundigen op het vlak van de ruimtelijke kwaliteit en monumentenzorg is onderdeel van het bredere instrumentarium van de gemeente om vanuit het publieke domein de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen.

De leden van de adviescommissie zijn zowel door de gemeenteraad als door het college benoemd. Doordat verschillende disciplines in de centrale adviescommissie vertegenwoordigd zijn, is sprake van een brede samenstelling. Daarmee is een integrale beoordeling van de adviesaanvragen gegarandeerd. Het secretariaat van de adviescommissie is ondergebracht bij het uitvoerend bureau van de gemeenschappelijke regeling hûs en hiem.

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 2022 in vogelvlucht* beschrijven we hoe de commissie in 2022 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 2021 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 Ruimtelijke Kwaliteit,

Marc A. Visser,
voorzitter



Het jaar 2022 in vogelvlucht

De Gemeente Ameland is één van de 17 Friese gemeenten die de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit hûs en hiem hebben aangewezen als geïntegreerde welstands- en monumentencommissie. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal deze commissie doorgaan als Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Gemeente Ameland.

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 2022:

- **Voorzitter**
  ir. Johan de Vries
- **Secondanten**
  1e periode:
  ir. Stefan Stienstra
  2e periode:
  ir. Jasper van Zellingen
  3e periode:
  ir. Stefan Stienstra
- **Monumentendeskundige**
  drs. Gertjan Timmer
- **Gemeentelijke ondersteuning**
  Cris Molenaar
  Christian de Jong

Werkwijze

De adviescommissie vergadert eens in de twee weken op het gemeentehuis van Ameland te Ballum. 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.

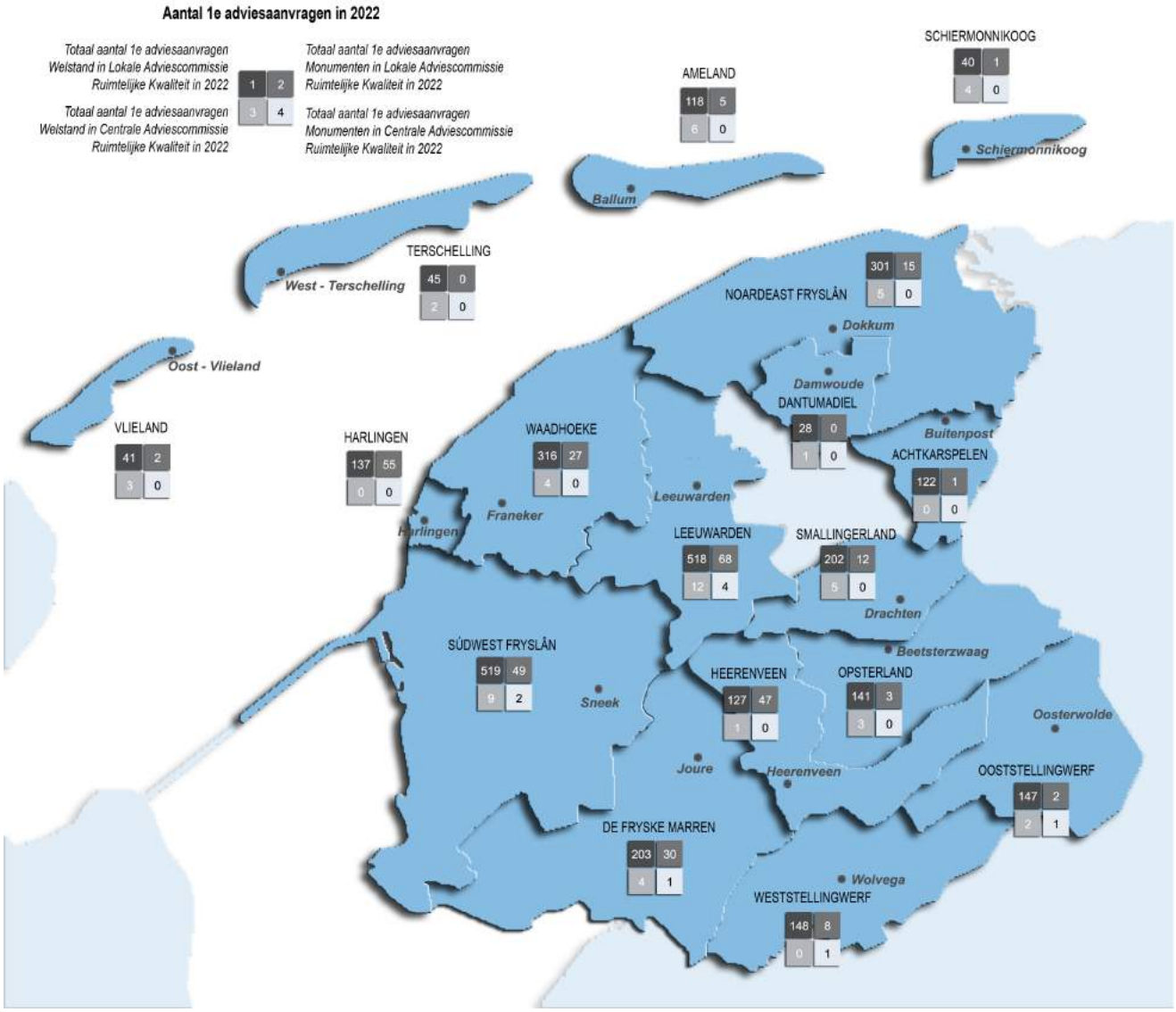
De commissie vergadert openbaar, tenzij er plannen aan de orde zijn die nog in een vertrouwelijk stadium zijn. De vergaderdatum en de agenda worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De werkwijze van de commissie is erop gericht de beoordeling van de plannen zoveel mogelijk in dialoog met de aanvrager te doen. In 2022 konden de vergaderingen gelukkig weer fysiek plaatsvinden. Het directe contact met zowel de gemeente ambtenaren als met de aanvragers draagt in grote mate bij aan een plezierig en efficiënt adviseringproces en bevordert daarmee de uiteindelijke kwaliteit van de plannen. De mogelijkheid om alsnog via een digitale verbinding aan te sluiten bij de vergadering, wordt ook nu nog regelmatig benut. In sommige gevallen biedt dit voor de aanvrager vanwege besparing van (reis)tijd een goed alternatief.

2022 in cijfers

De commissie heeft in 2022 in totaal 123 eerste adviesaanvragen behandeld. Dat zijn er slechts 2 minder ten opzichte van 2021. Op de overzichtskaart kunt u zien hoe de aantallen van eerste planbehandelingen over de gehele provincie verdeeld zijn.

Voor zover ons bekend werden in 2022 het overgrote merendeel van de 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. Hoe dan ook adviseert de commissie u om in voorkomende gevallen afwijkingen van onze adviezen terug te (blijven) koppelen om goede afstemming te waarborgen 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.

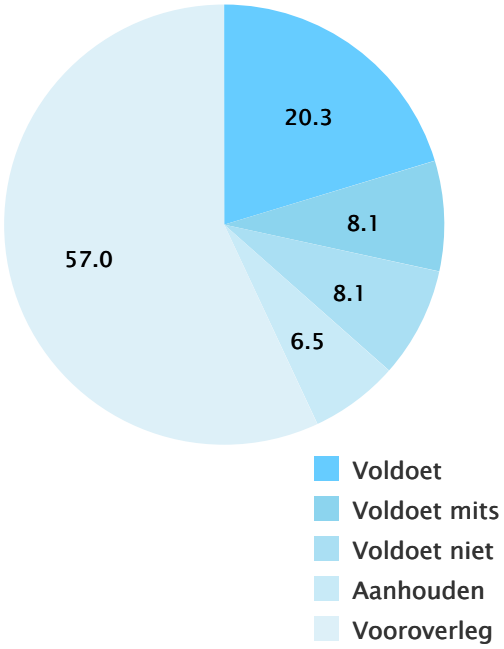


78%

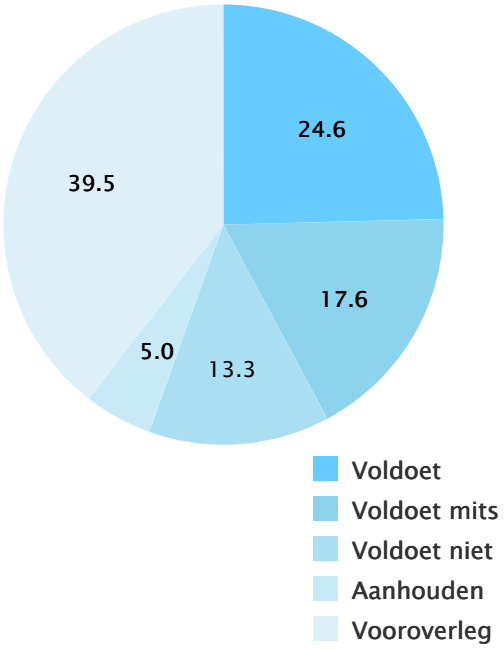
van de formele aanvragen kreeg in één keer een 'voldoet' of een 'voldoet mits' advies.

Met 25% was de groep aanvragen met een bouwsom tussen €100.000 en €250.000 de sterkst vertegenwoordigde categorie.

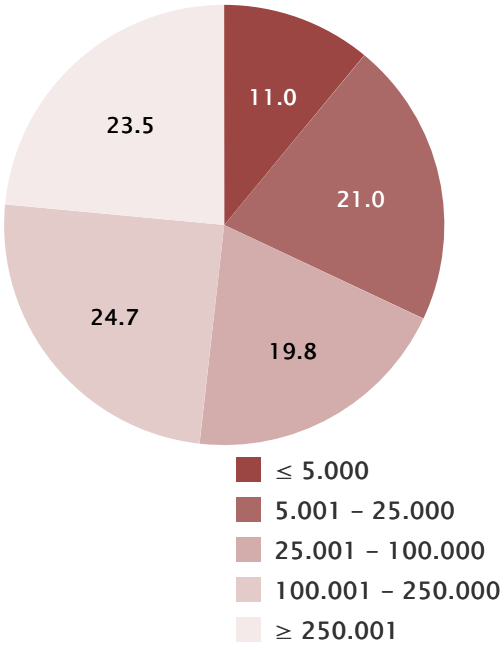
Percentage naar Aard van Advies Gemeente



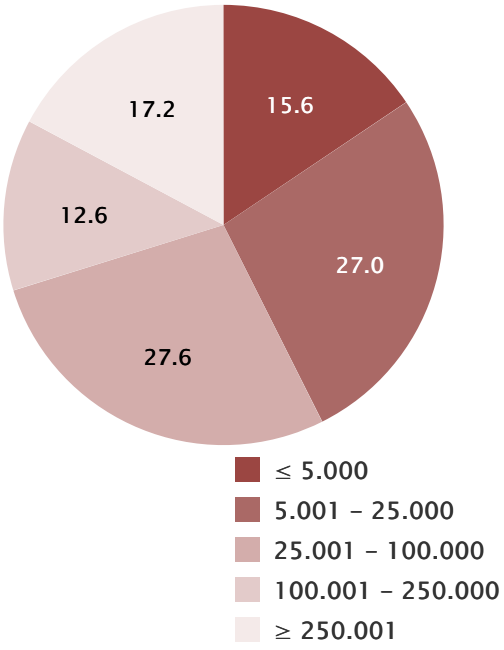
Percentage naar Aard van Advies Provinciaal



Percentage Adviezen naar bouwsom Gemeente



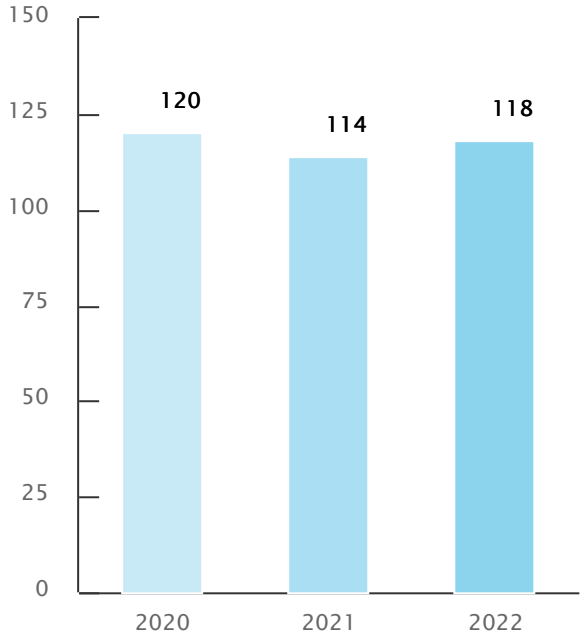
Percentage Adviezen naar bouwsom Provinciaal



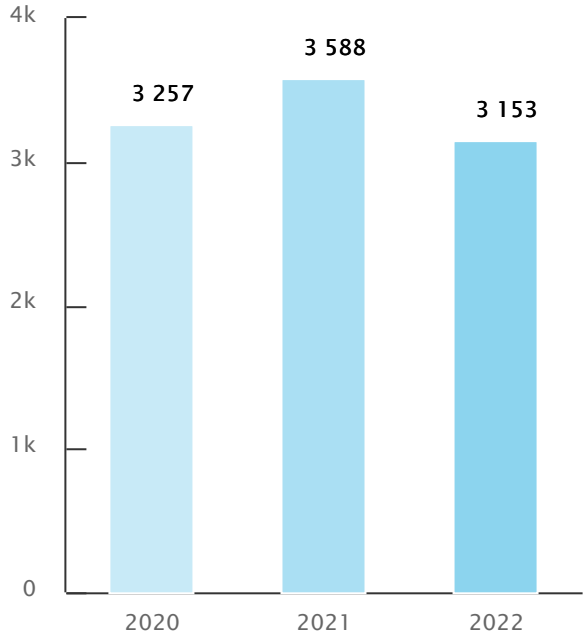
143

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

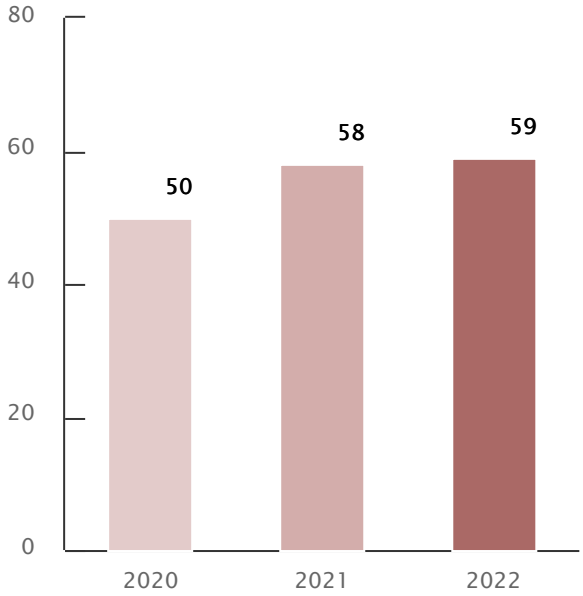
Aantal 1e Adviesaanvragen Gemeente



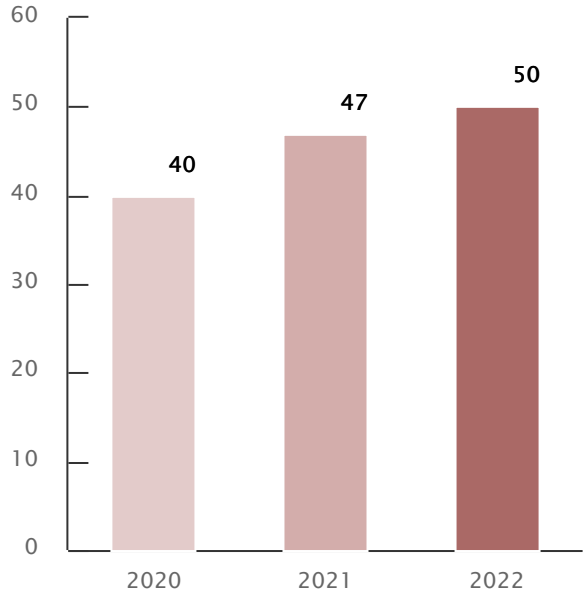
Aantal 1e Adviesaanvragen Provinciaal



Percentage bezoekers Lokale Commissie Gemeente



Percentage bezoekers Lokale Commissie Provinciaal



TABEL A

	Gemeente Ameland			Provinciaal		
	2020	2021	**2022**	2020	2021	**2022**
1e welstandsadviesaanvragen	120	114	118	3257	3588	3153
behandelingen/welstandsaanvr.	1,87	2,04	1,92	1,92	1,97	2
1e monumentenadviesaanvragen	6	11	5	283	313	325
behandelingen/monumentaanvr.	1,5	1,36	2,2	1,81	1,65	1,78
totaal aantal 1e aanvragen	128	125	123	3540	3901	3478
adviesgelden (x € 1000)	39,8	44,8	38,8	1047	1257	1090

TABEL B

	Gemeente Ameland			Provinciaal		
	2020	2021	**2022**	2020	2021	**2022**
Voldoet	19,8%	22,4%	20,3%	23,5%	25,3%	24,6%
Voldoet mits	15,9%	13,6%	8,1%	17,8%	18,4%	17,6%
Voldoet niet	12,7%	10,4%	8,1%	16,8%	14,8%	13,3%
Aanhouden	5,6%	3,2%	6,5%	5,7%	5,1%	5,0%
Vooroverleg	46,0%	50,4%	56,9%	36,2%	36,4%	39,5%

TABEL C

	Gemeente Ameland			Provinciaal		
	2020	2021	**2022**	2020	2021	**2022**
≤ 5.000	21,1%	18,1%	11,0%	22,2%	19,7%	15,6%
5.001 - 25.000	21,1%	21,7%	21,0%	25,1%	26,2%	27,0%
25.001 - 100.000	24,5%	20,5%	19,8%	23,1%	24,0%	27,6%
100.001 - 250.000	14,4%	20,5%	24,7%	15,9%	13,5%	12,6%
≥ 250.001	18,9%	19,2%	23,5%	13,7%	16,6%	17,2%

TABEL D

	Gemeente Ameland			Provinciaal		
	2020	2021	**2022**	2020	2021	**2022**
aantal vergaderingen	25	25	23	477	506	485
percentage plannen met bezoek	50%	58%	59%	40%	47%	50%
plannen met bezoek/vergadering	4,7	5,7	6,1	5,6	7,0	7,0
plannen met bezoek totaal	117	143	140	2671	3558	3412

Vooroverleg

Dit jaar werd bij 57 % 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. De commissie adviseert u om het vooroverleg te blijven stimuleren en wil graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.

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 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 2022 zijn 6 van de ons voorgelegde plannen behandeld in de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het ging om de volgende plannen:

- *Nieuwbouw hotel Molenweg te Nes*
- *Nieuwbouw pension Duinweg 4 te Nes*
- *Nieuwbouw woonzorgcentrum de Stelp te Hollum*
- *Nieuwbouw hotel Oosterhiemweg 1 te Hollum*
- *Nieuwbouw hotel Strandweg te Nes*
- *Nieuwbouw vliegtuighangar Strandweg 19 te Ballum*

Bovenstaande plannen werden voorgelegd vanwege de omvang en de ruimtelijke impact van de plannen voor de directe omgeving en ook de betekenis van deze initiatieven voor Ameland.

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 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 de ontwikkelingen richting het invoeren van 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 actitiveiten

In 2022 heeft het gebruikelijke evaluatiegesprek met de wethouder plaatsgevonden.

In het oog springend

In het verslagjaar waren het vooral de hotelplannen, het plan voor de nieuwbouw van woonzorgcentrum De Stelp en ook de vliegtuighangar die opvielen. Dat de gemeente voor een aantal van deze ontwikkelingen aanvullende criteria heeft ontwikkeld (Bijlage 8 Welstandsnota) is een goede zaak geweest. De advisering van deze plannen vond daardoor plaats binnen een helder ruimtelijk beoordelingskader.



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 beleidsnota van de gemeente bevat gebiedscriteria en criteria voor specifieke objecten zoals o.a. de woningen bij het vuurtorencomplex en kop-hals-romp boerderijen. Naast de nota zijn ook aanvullende criteria opgenomen in de reclame- en terrassennota. Criteria voor dakkapellen zijn niet in de nota opgenomen. We geven de gemeente in overweging hiervoor criteria te ontwikkelen. Zeker in de beschermde dorpsgezichten van Ameland kunnen deze hun dienst bewijzen.

Al met al biedt de nota voldoende houvast om een breed scala aan plannen te kunnen beoordelen. 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.

Aanbeveling: We bevelen u aan om ten aanzien van dakkapellen criteria op te nemen in het beleid.

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 de gemeentelijke erfgoedverordening van 2016. Ameland heeft geen gemeentelijke monumentenlijst.

Aanbeveling: De commissie beveelt aan een inventarisatie te maken van waardevolle panden op het eiland en aan de hand daarvan belangrijke panden te bescherming door ze aan te wijzen als gemeentelijk monument.

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. Met name 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 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.

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.



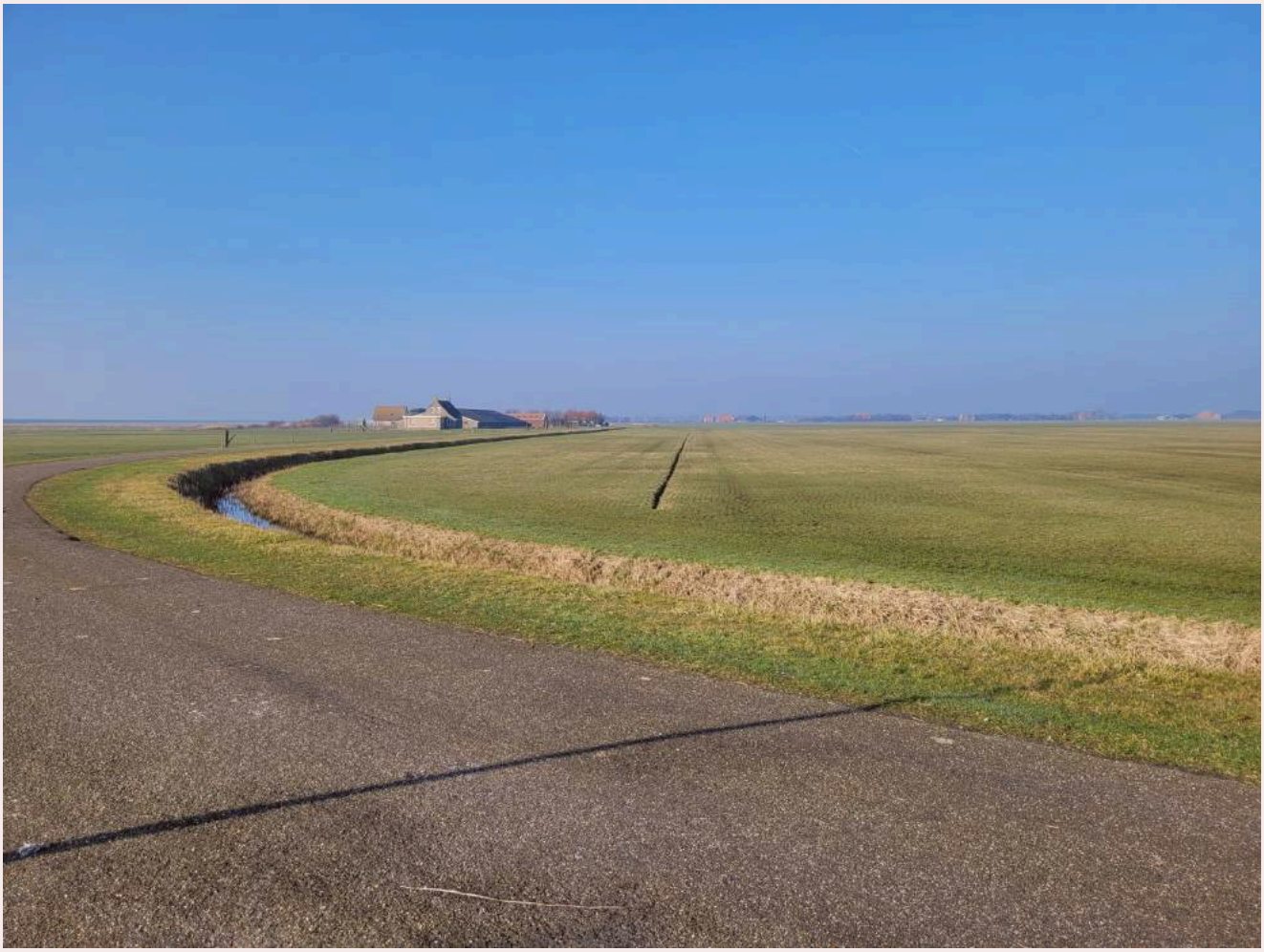
Aanbevelingen

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

- De commissie adviseert u om het vooroverleg te blijven stimuleren en wil graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij plan- en ontwerpprocessen.
- De commissie beveelt aan een inventarisatie te maken van waardevolle panden op het eiland en aan de hand daarvan belangrijke panden te bescherming door ze aan te wijzen als gemeentelijk monument.
- 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.
- 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.
- We bevelen u aan om ten aanzien van dakkapellen criteria op te nemen in het beleid.
- 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.

Afsluitend

De invoeringsdatum van de Omgevingswet is tijdens het verslagjaar opnieuw uitgesteld. Op de werkzaamheden van de lokale adviescommissie heeft dit geen noemenswaardige invloed gehad. Dankzij de goede samenwerking met de medewerkers van de gemeente kon de advisering op niveau worden gehouden. We hebben in 2022 profijt kunnen hebben van innovaties die tijdens de coronacrisis zijn doorgevoerd, zoals betere digitale samenwerking en uitwisseling van gegevens. Op dat terrein zal door hûs en hiem verder worden geïnnoveerd, zodat we nog beter voorbereid zijn op het zogenoemde DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).
In aanloop naar de Omgevingswet wordt de gemeente uitgedaagd om in de komende jaren nieuw beleid te formuleren in omgevingsvisies, omgevingsplannen en omgevingsprogramma's. Aandacht voor duurzame ontwikkeling en de impact van de energiecrisis geven wellicht aanleiding om het gemeentelijk beleid voor de ruimtelijke kwaliteit al wat eerder onder de loep te nemen en te onderzoeken welke aanpassingen mogelijk zijn. Bij dergelijke vraagstukken biedt de adviescommissie graag haar expertise en ondersteuning aan. Vooroverleg tussen aanvragers en de adviescommissie zal ook onder het regime van de Omgevingswet een cruciale fase blijven in het zoekproces naar een match tussen het particuliere belang van de aanvrager en het publieke belang zoals omschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders. In de dialoog tussen personen ontstaat immers vaak het perspectief op een goede omgevingskwaliteit. Fryslân mooi houden en nog mooier maken is per slot van rekening mensenwerk.



Colofon

hûs en hiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

Johan Willem Frisostraat 1
8933 BN
Leeuwarden

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