

JAARVERSLAG WELSTANDSTOEZICHT 2015



Gemeente Beesel

Welstandsdistrict Midden-Limburg

JAARVERSLAG WELSTANDTOEZICHT 2015

Inhoudsopgave	2
 <u>A. Voorwoord voorzitter Omgevingscommissie</u>	 3
1 voorwoord	4
 <u>B. Verslag welstandstoezicht van Burgemeester en Wethouders over 2015</u>	 5
1 de Omgevingscommissie	5
2 het welstandsbeleid	5
3 welstandsnota	6
4 welstandsvergaderingen	7
5 welstandsbeoordelingen in cijfers	7
6 kosten welstand	8
7 afwijken door het college	8
8 goedkeuring onthouden door de commissie	9
9 opvallende plannen	10
10 conclusie	11

A. Voorwoord voorzitter Omgevingscommissie

Voorwoord

In het kader van de herziende Woningwet zijn gemeenten verplicht verantwoording af te leggen over het gevoerde welstandsbeleid.

Hiertoe dient jaarlijks een verslag te worden opgesteld door de Omgevingscommissie.

In de Woningwet staat hierover in artikel 12b, lid 3 het volgende: “De Omgevingscommissie legt één maal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden.

In het verslag wordt tenminste uiteen gezet op welke wijze wordt omgegaan met het gemeentelijke welstandsbeleid”.

Het onderstaand voorwoord over het welstandsjaar 2015 is opgesteld door de heer Kees van Aken, voorzitter van de Omgevingscommissie van welstandsdistrict Midden Limburg, rayon Oost.

Jaarverslag Omgevingscommissie MER 2015

In een vakblad las ik dat bij geen enkele gemeente de reden dat de welstand is afgeschaft, een stadsbouwmeester is aangesteld of welstandsvrije gebieden zijn aangewezen de gemeentebesturen iets beters hebben bedacht voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De trend is het tegengestelde namelijk zomin mogelijk sturen, plannen of ontwerpen, zoveel mogelijk aan de markt of aan burger overlaten.

Een trend die ook bij enkele MER-gemeenten zichtbaar is geworden. Duidt deze trend op een groeiende desinteresse van de bestuurders voor de ontwikkeling en schoonheid van hun gemeente? Zij zeggen van niet. Echter de effecten van het nieuwe welstandsbeleid kan pas na een flink aantal jaren gezien en gevoeld worden.

Ik ben van mening dat bouwplannen en andere initiatieven in de openbare ruimte op een of andere manier in goede banen moeten worden geleid, maar dan op een eigentijdse wijze. Het instituut welstandscommissie heeft dan misschien zijn langste tijd gehad, maar de ambitie om van je winkelcentrum, je woonbuurt, je bedrijventerreinen, je havens, je landelijk gebied, je uitgaansgebieden en recreatiegebieden iets aantrekkelijks, iets moois, iets representatiefs of iets flitsends te maken dat zal toch niet verdwenen zijn? De welstandsnota's zijn goede pogingen om gewenste sferen in de verschillende delen van dorpen en steden stedenbouwkundig, landschappelijk, architectonisch en materieel te beschrijven. Verdere objectivering van wat je wel of niet mag bouwen lukt nog bij overzichtelijke onderwerpen als reclames, dakkapellen en erfafscheidingen. Nog meer objectieve regels willen vermoordt creativiteit, dynamiek, enthousiasme, ambities, opluchting, verbazing en verwondering.

We leven in de tijd van deregulering, participatie en integratie. De gemeentebesturen krijgen steeds meer ruimte om zelf invulling te geven aan de wijze waarop zij stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteiten in hun gemeente een plek geven. Een moderne manier van het begeleiden van bouwinitiatieven, begeleiden van vormgeving en inrichting van openbare ruimten en landschappen gaat het best in samenspraak met de gebruikers en eigenaren ervan. De moderne communicatie middelen laten dat toe.

De onafhankelijke deskundige adviseurs van het college van B&W kunnen m.i. op een meer effectieve wijze ingezet en benut worden, namelijk op een participatieve en integrale wijze. Er zijn voldoende bestaande overlegstructuren, die het gemeentebestuur voor dit doel kan benutten. Dan denk ik aan ondernemersverenigingen, dorp- en wijkorganisaties, regionale afdelingen in de land- en tuinbouw, enzoverder.

Samengevat pleit ik voor betrokkenheid in plaats van afstandelijkheid als het gaat om de schoonheid van je eigen dorp, wijk, centrum, bedrijventerpark of natuurlandschap.

Met genoegen biedt de Omgevingscommissie MER+Beesel u hierbij het jaarverslag 2015 aan.

Kees van Aken
Voorzitter Omgevingscommissie MER+Beesel

B. Verslag welstandstoezicht van Burgemeester en Wethouders over 2015

1 De Omgevingscommissie

De gemeente Beesel is voor haar welstandstoezicht aangesloten bij het Welstandsdistrict Midden-Limburg.

Dit welstandsdistrict verzorgt het welstandstoezicht voor 5 gemeenten in Midden-Limburg te weten Beesel, Leudal, Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen.

De gemeenten **Maasgouw**, **Echt-Susteren** en **Roerdalen** zijn op het gebied van de vergunning-verlening een samenwerkingsverband aangegaan. Deze samenwerking is medio 2013 ingegaan. Ook het welstandstoezicht van deze drie zogenaamde MER gemeenten valt onder de samenwerking. Dit houdt in dat het Welstandsdistrict Midden-Limburg momenteel uit 2 in plaats van 3 rayons bestaat. De indeling van de rayons is de volgende:

- de gemeente Leudal vormt het rayon Leudal;
- de MER gemeenten en de gemeente Beesel vormen samen het rayon Oost.

De samenstelling van de Omgevingscommissie rayon Oost ziet er in 2015 als volgt uit:

voorzitter	K. van Aken
deskundig lid	A. Coonen
deskundig lid	I. Povse
deskundig lid	R. Brouwer
secretaris	G. Bakker (ambtelijke vertegenwoordiger en vertegenwoordiger van de monumentencommissie)

De leden van de Omgevingscommissie zijn voor een zittingsperiode van drie jaar benoemd met de mogelijkheid tot verlenging met nogmaals 3 jaar. De leden zijn benoemd van 1 juli 2013 tot 1 juli 2016. Vanaf januari 2015 is het aantal deskundige leden voor de behandeling van de welstandsplannen van de gemeente Beesel teruggebracht van 3 naar 2 personen.

R. Brouwer heeft in de commissie zitting als deskundig lid met specialisatie monumenten.

Aangezien de gemeente Beesel een eigen gemeentelijke monumentencommissie heeft, is de aanwezigheid van een monumentendeskundige voor de gemeente Beesel niet vereist.

2 Het welstandsbeleid

De gemeenteraad heeft in mei 2013 een nota over het welstandsbeleid binnen de gemeente Beesel behandeld en aangenomen.

Burgemeester en wethouders geven in deze nota aan dat zij veel waarde hechten aan de ruimtelijke kwaliteit van zowel de openbare ruimten als van de bebouwde omgeving van de gemeente Beesel. Zij stelt dat een aantrekkelijke woonomgeving niet alleen een voorwaarde is voor prettig wonen, maar dat het ook voor een belangrijk deel de waarde van het vastgoed bepaalt.

Daarnaast is voor het vestigen van nieuwe bedrijven een goede ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Ook toerisme, één van de pijlers van het beleid binnen de gemeente Beesel, is gebaat bij een hoge kwaliteit van het buitengebied en van de kernen binnen de gemeente.

Aan de andere kant wil het college de belangen van de burgers op het vlak van vereenvoudiging van regelgeving en het meer transparant maken van procedures niet uit het oog verliezen.

Daarom voerde het college de volgende verandering in het welstandsbeleid door:

1. Veel voorkomende kleine bouwwerken zoals bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, dakkapellen, erf- en perceelafscheidings worden voor een welstandsbeoordeling niet meer voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Deze kleine bouwwerken kunnen ambtelijk worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in de welstandsnota.
2. De welstandsniveaus die over het gehele grondgebied van de gemeente Beesel zijn gelegd en die in de welstandsnota zijn benoemd, worden voor een deel aangepast (verlaagd). Zie hiervoor hoofdstuk 3.

Deze wijzigingen zijn door de gemeenteraad aangenomen en vormen tezamen met de rest van de welstandsnota het welstandsbeleid van de gemeente Beesel.

3 Welstandsnota

In juni 2004 is de welstandsnota voor de gemeente Beesel door de gemeenteraad vastgesteld.

Vorig jaar zijn een aantal welstandsniveaus aangepast (verlaagd).

De Omgevingscommissie mag alleen toetsen aan de criteria zoals die zijn omschreven in de welstandsnota.

Hierbij dient zij rekening te houden met de drie verschillende welstandsniveaus die over het gehele grondgebied van de gemeente Beesel zijn gelegd.

1. **Bijzondere welstandsgebieden** die gekenmerkt worden door een hoogwaardige omgeving met een gave structuur en een grote uitstraling zijn van algemeen belang en vallen daarom onder welstandsniveau 1.
De welstandsbeoordeling in deze gebieden dient gericht te zijn op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied door middel van strenge welstandseisen.
2. **Potentiële welstandsgebieden** hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken.
Ook hier is het beleid gericht op het handhaven, herstellen of verbeteren van waardevolle elementen en structuren door middel van gerichte welstandseisen (welstandsniveau 2).
3. Voor de meeste woonwijken geldt een **regulier welstandstoezicht** (welstandsniveau 3).
De commissie toetst in deze gebieden op de basiskwaliteiten van een gebouw op zich en de basiskwaliteiten van het gebied zoals in de welstandsnota zijn beschreven. Dit is de normale welstandstoetsing en is gericht op het handhaven van de (minimale) kwaliteiten van een gebied.
4. In de gemeente Beesel zijn geen gebieden aangewezen die zijn vrijgesteld van welstandsbeoordeling (welstandsniveau 4).

In het welstandsbeleid zijn de welstandsniveaus van al de woonbuurten en woonwijken in Reuver en Beesel gelijk getrokken en nu bepaald op het laagste welstandsniveau (niveau 3).

Dit houdt in dat het welstandsniveau van de volgende woonwijken is verlaagd van niveau 2 (potentiële welstandsgebieden) naar niveau 3 (regulier welstandstoezicht):

Offenbeker Bemden, de Kale Plak en de Beesel woonbuurten randzone.

Uitzondering op deze verlaging zijn de Kern Reuver en Bussereind lint waar welstandsniveau 2 van kracht blijft.

Voor deze beide woongebieden geldt dat het wenselijk is om de bestaande waarden te beschermen.

Dit gebeurt door hier welstandsniveau 2 te handhaven.

Bovenstaande aanpassingen resulteren in de volgende verdeling van welstandsniveaus binnen de gemeente Beesel:

- I. Bijzondere welstandsgebieden (welstandsniveau 1): kern Beesel, Ronckenstein en de landschapszone rond Rijkkel en Ouddorp. Deze gebieden zijn wit ingekleurd op de kaart van de welstandsnota.
- II. Potentiële welstandsgebieden (welstandsniveau 2): kern Reuver, Bussereind lint en het gehele buitengebied. Deze gebieden zijn lichtblauw ingekleurd op de kaart.
- III. Regulier welstandstoezicht (welstandsniveau 3): de gehele bebouwde kom (met uitzondering van kern Beesel, kern Reuver, Bussereind lint) en de bedrijventerreinen. Deze gebieden zijn donkerblauw ingekleurd op de kaart.
- IV. Welstandsvrije gebieden (welstandsniveau 4): binnen de gemeente Beesel zijn geen gebieden aangewezen die zijn vrijgesteld van welstandstoezicht.

4 Welstandsvergaderingen

De vergaderingen van de Omgevingscommissie vinden in 2015 elke week op de donderdag plaats in het voormalig gemeentehuis van Heel.

In principe legt de gemeente Beesel één maal in de 2 weken plannen ter beoordeling aan de commissie voor. Indien er haast geboden is met de toetsing van een plan wordt hiervan afgeweken en wordt het plan tussentijds aan de commissie ter beoordeling aangeboden.

In 2015 is er 23 maal door de Omgevingscommissie vergaderd waarbij één of meerdere plannen uit de gemeente Beesel zijn behandeld. Dit is 4 keer minder dan in 2014.

De vergaderingen van de verschillende Omgevingscommissies in het district Midden-Limburg zijn nu en in het verleden altijd openbaar geweest.

De publieke belangstelling voor de vergaderingen is minimaal.

Enkel de direct betrokkenen als bijvoorbeeld de opdrachtgever of de architect zijn vaker aanwezig om het plan toe te lichten. Dit op eigen verzoek of op uitnodiging van de commissie.

Niet alleen voor de gemeente Beesel, maar ook bij de overige bij het welstandsdistrict Midden-limburg aangesloten gemeenten is de publieke belangstelling miniem.

5 Welstandsbeoordeling in cijfers

De Omgevingscommissie heeft in 2015 in totaal 79 plannen uit de gemeente Beesel behandeld.

	2015	2014	2013	2012	2011
Welstandsbeoordeling	79	79	73	77	105

Door de toenemende mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen wordt er minder een beroep op het oordeel van de Omgevingscommissie gedaan.

Het wordt daardoor voor de gemeente steeds moeilijker om de ruimtelijke kwaliteit binnen de bebouwde kom als van het buitengebied te waarborgen.

In de onderstaande tabel is af te lezen na hoeveel behandelingen de plannen door de Omgevingscommissie zijn goedgekeurd.

	2015		2014		2013		2012		2011	
eerste maal goedgekeurd	48	60,7%	41	51,9%	44	60,2%	48	62,4%	65	61,9%
tweede maal goedgekeurd	17	21,6%	16	16,0%	14	19,2%	13	16,9%	27	25,7%
derde maal goedgekeurd	4	5,1%	11	13,9%	5	6,9%	11	14,3%	5	4,8%
goedgekeurd na meer dan 3 maal	1	1,3%	4	5,1%	6	8,2%	3	3,9%	4	3,8%
geen goedkeuring*	9	11,3%	7	8,8%	4	5,4%	2	2,5%	4	3,8%
totaal	79	100%	79	100%	73	100%	77	100%	105	100%

* Bij de 9 plannen waaraan door de commissie in eerste instantie goedkeuring is onthouden (zie hoofdstuk 8), is door de opdrachtgever (nog) geen vervolgplan ingediend.

Bij 45 van de 70 plannen (64,2%) die zijn goedgekeurd, werd door de commissie aan de goedkeuring één of meerdere aanvullende voorwaarden gesteld.

Indien een plan in grote lijnen voldoet aan de welstandscriteria maar op enkele (ondergeschikte) punten nog aanpassing behoeft, kan de commissie een plan goedkeuren onder voorwaarde(n).

Deze voorwaarden variëren van eisen gesteld aan het kleurgebruik tot kleine bouwkundige aanpassingen in de architectonische verschijning van het bouwwerk.
Het stellen van voorwaarden aan de goedkeuring heeft gezien de snelheid van afhandelen van een bouwplan de voorkeur boven het weer terug laten komen en opnieuw behandelen van een aangepast plan.

Per welstandsvergadering zijn gemiddeld 4,4 bouwplannen van de gemeente Beesel behandeld. Het betreft zowel nieuwe als eerder behandelde, afgekeurde of aangehouden plannen. In totaal heeft de commissie vorig jaar 2.935 vergaderminuten besteed aan plannen uit de gemeente Beesel.
De gemiddelde tijd die de commissie nodig heeft voordat een plan is getoetst, is moeilijk aan te geven. Handelt het om kleine plannen, dan heeft de commissie voor een dergelijk plan meestal vijf minuten nodig.
Grote ingewikkelde plannen in welstandsgevoelige gebieden vergen doorgaans meerdere behandelingen in de commissie voordat deze worden goedgekeurd.
Gemiddeld duurt een behandeling van een plan circa 37 minuten (totaal).

Het is mogelijk voor architecten en/of opdrachtgevers om tijdens de eerste behandeling van een plan of na een afwijzing van een plan een toelichting bij de commissie te geven.
Het initiatief om een toelichting te geven gaat meestal uit van de architect.
Steeds vaker wordt de architect specifiek door de commissie uitgenodigd om een plan toe te lichten. Deze toelichtingen variëren in tijd van 20 minuten tot maximaal een uur.
Vorig jaar werd door architecten of opdrachtgevers 17 maal van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

	2015	2014	2013	2012	2011
Toelichting	17	24	20	23	24

Het aantal toelichtingen is het afgelopen jaar dus afgenomen ten opzichte van 2014.

Bij plannen die ingrijpend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, oriënteert de commissie zich ter plaatse om zo een helder beeld van een bouwwerk, het bouwperceel en de directe omgeving te krijgen.
Hierdoor is de commissie beter in staat om een juiste afweging voor de welstandsbeoordeling te kunnen geven.
In 2015 was er voor de commissie geen aanleiding om de situatie ter plaatse te beoordelen.

6 Kosten welstand

De kosten voor de beoordeling van de plannen door de Omgevingscommissie bedroegen over het verslagjaar 2015 in totaal € 5.836,- (exclusief BTW).
In 2014 bedroegen deze kosten € 8.759,- in 2013 € 7.127,- en in 2012 € 5.307,-.

De gemeente Beesel is lid van “de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit”, het overkoepelend orgaan voor de ruimtelijke kwaliteit in Nederland.
De contributie voor het lidmaatschap van de Federatie bedraagt voor 2015 € 597,-.
Dit bedrag is opgebouwd uit een vastrecht-bijdrage (€ 469,-) en een inwonersbijdrage (€ 128,-) welke gerelateerd is aan het aantal inwoners van de gemeente.

7 Afwijken door het college

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in het verslagjaar 2015 bij haar besluitvorming geen enkele keer afgeweken van de door de Omgevingscommissie uitgebrachte adviezen.

8 Goedkeuring onthouden door de commissie

Aan 9 plannen (11,3 % van het totaal aantal plannen dat in 2015 is behandeld) heeft de commissie in beginsel welstandsgoedkeuring onthouden.

Als de commissie een plan niet goedkeurt, geeft zij in bijna alle gevallen aan hoe het plan aangepast kan worden om alsnog voor goedkeuring in aanmerking te komen.

Voor deze 9 plannen is tot op heden nog geen aangepast plan ingediend.

Het betreft hier de volgende plannen:

- Op twee plaatsen binnen de bebouwde kom van Reuver en in Rijkel zijn roestvrij stalen **afvoerpijpen** voor rookgassen van houtkachels of open haarden aangevraagd. Deze glimmend stalen afvoerpijpen lopen langs de buitengevel naar de nok van de woning. In Rijkel is het hoogste welstandsniveau (niveau 1) van kracht.
- In Ouddorp is naast een woning een twaalf meter hoge **windmolen** aangevraagd. Ouddorp is gelegen in een gebied waar het hoogste welstandsniveau (niveau 1) van kracht is. Tevens gelden hier de voorschriften van een beschermd dorpsgezicht.
- Op de Markt in Beesel is zonder omgevingsvergunning een enorm **reclamedoek** tegen de gevel geplaatst. De markt in Beesel valt onder een beschermd dorpsgezicht waar bovendien het hoogste welstandsniveau van kracht is.
- Als gevolg van een handhavingszaak moet de commissie oordelen over een al geplaatste **schutting** aan de Sint Jorisstraat. Ook hier is het hoogste welstandsniveau van kracht. De schutting is direct aan de openbare weg op een inzichtelijke plaats op een kruising van wegen midden in een woonwijk geplaatst.
- Net buiten Beesel (Hoogstraat) is een **hekwerk** in het buitengebied aangevraagd. Voor het gehele buitengebied van de gemeente Beesel geldt dat een verhoogd welstandsniveau (niveau 2) ter bescherming van dit kwetsbare gebied van kracht is.
- Aan de Burgemeester Moorenlaan is het vervangen van een houten **luifel** aangevraagd. De woning maakt deel uit van een rij van 9 identieke woningen welke allemaal zijn voorzien van dezelfde bakvormige houten luifel. De aanvrager wil de luifel vervangen door een glazen luifel.
- Aan de Burgemeester Claessenstraat is in het verleden een bouwvergunning verleend voor de realisatie van een vijftal gelijkvormige vrijstaande woningen. Drie van deze woningen zijn volgens het vergunde plan gebouwd. Het plan omvat een kleine levensloopbestendige woning die tussen deze forse identieke woningen gebouwd moet worden.

9 Opvallende plannen

De volgende opvallende plannen zijn het afgelopen jaar door de commissie behandeld:

- De woningen van het nieuwe uitbreidingsplan Oppe Brik zijn door de beide architecten aan de commissie voorgelegd.
Ton Coonen, lid van de Omgevingscommissie van de gemeente Beesel, is aangesteld als supervisor van het uitbreidingsplan. Hij onthoudt zich tijdens de beoordeling van het plan dan ook van commentaar.
De commissie spreekt haar waardering uit over de kwaliteit van het plan en prijst met name de vormgeving van de woningen. Zij is van mening dat door het gebruik van houten kozijnen, keramische pannen en uitgetimmerde goten het plan op een kwalitatief hoog niveau komt te staan.
De commissie geeft de architecten een aantal aandachtspunten mee zoals onder andere de vorm en de kleur van het voegwerk, plaatsing afvoerpijpjes op het dak, plaats hemelwaterafvoeren, keuze voordeuren, afdekking doorgaande muren en schoorstenen, plaatsing en kleur zonnepanelen enz.
Tevens wordt de kleur van het metselwerk en de dakpannen in samenspraak met de commissieleden vastgesteld.
- Het beeldkwaliteitsplan van de woonwerk-kavels in het plan Oppe Brik is door de commissie besproken en goedgekeurd.
De commissie vraagt wel aandacht voor een aantal punten in het beeldkwaliteitsplan die verbetering nodig hebben.
Deze punten zijn onder andere: de muur of het volume tussen woning en hal is te kostbaar, de hekwerken aan de achterzijde van de kavel dienen beter beschreven te worden en de verkaveling van de kavels 8, 9 en 10 kan beter en eenvoudiger.
- Het plan voor de bouw van een museum met daarboven een aantal appartementen aan de Markt in Beesel, was door de commissie in het verleden, na een moeizaam verlopen behandelingstraject, goedgekeurd.
Woongood 2-duizend heeft het plan onlangs veranderd in een appartementsgebouw met 6 wooneenheden.
Gezien het hoge welstandsniveau (niveau 1), de ligging van het pand op een inzichtelijke locatie op een hoek en als afsluiting van het plein als ook de ligging direct naast de kerk heeft de commissie het eerste ontwerp afgekeurd. Door het grote dakvlak oogt het gebouw zwaar en statisch en is de architectonische kwaliteit van het gebouw voor deze locatie te laag.
Na 3 besprekingen met de architect en opdrachtgever ligt er een plan dat met een aantal aanpassingen door de commissie goedgekeurd is.
- Aan de commissie werd een aanvraag ter goedkeuring voorgelegd van een record aantal van 5 dakkapellen op één dakvlak. Het betreft een vrijstaande woning aan de Mariastraat in Reuver. De dakkapellen zouden allen op het achterdakvlak worden geplaatst.
De commissie is van mening dat 5 dakkapellen uit architectonisch oogpunt te veel voor dit dakvlak is, temeer daar het een hoekpand betreft waardoor het dakvlak duidelijk van het openbare gebied zichtbaar is.
Zij wijst erop dat er ook daglicht is te halen uit nieuwe ramen in de beide topgevels.
Het plan wordt door de opdrachtgever aangepast tot 3 dakkapellen en vervolgens door de commissie goedgekeurd.
- Een supermarkt aan de markt in Reuver vraagt reclame-uitingen voor een ophaalpunt bij haar gebouw aan.
Op en aan de markt in Reuver is een verhoogd welstandsniveau (niveau 2) van kracht, hetgeen inhoudt dat verstoring van het bestaande waardevolle karakter van het gebied dient te worden voorkomen.
De commissie schrikt van de grote hoeveelheid reclame-uitingen die op en naast het betreffende pand zijn aangebracht. Zij constateert dat fors is afgeweken van haar adviezen waarop in het nabije verleden 2 omgevingsvergunningen zijn verleend.

10 Conclusie

Het aantal plannen waaraan door de commissie goedkeuring is onthouden bedraagt over het vorig jaar 9 stuks. Dit is circa 11,3 % van het totaal aantal aanvragen van dat jaar.

Naast de kleine plannen heeft de commissie vorig jaar aan een nieuwbouw woning goedkeuring onthouden.

Op de betreffende locatie is voor een bepaald stedenbouwkundig concept met daarbij een passende architectuur van woningen gekozen, waarvoor een vergunning is verleend.

Het ingediende plan verschilt qua massa en architectuur zodanig van het gekozen concept dat de commissie het ontwerp vooralsnog afkeurt maar wel uitgangspunten voor een aangepast plan aangeeft, zodat alsnog een goedgekeurd ontwerp mogelijk is.

Uit bovenstaande valt af te leiden dat opdrachtgevers c.q. architecten bij grote projecten samen met de commissie meestal tot een voor beide partijen aanvaardbaar ontwerp komen.

Het noodzakelijk kwaad waarvoor de Omgevingscommissie in het verleden werd gehouden, is door de jaren heen getransformeerd tot een adviesorgaan waar niet alleen de gemeente maar ook de opdrachtgever zijn voordeel mee doet.

Want een architectonisch beter en doordacht ontwerp leidt naast een betere ruimtelijke kwaliteit van de gemeentelijke leefomgeving ook tot een hogere economische waarde van het beoogde bouwwerk voor de opdrachtgever.