



Jaarverslag 2010 Borger-Odoorn

Welstand verandert door Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)

Voor burgers en gemeenten is er vanaf 1 oktober 2010 veel veranderd bij het aanvragen van een bouwvergunning. Op deze datum is de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) in werking getreden die regelt dat iedere vergunningaanvraag digitaal kan worden gedaan en dat een aanvrager voor een plan met enkele vergunningen slechts één aanvraag hoeft in te dienen. Dit komt ook de kwaliteit van de welstandsadviesering ten goede omdat ieder commissielid nu de mogelijkheid heeft van tevoren kennis te nemen van een plan. Zo kan de welstandscmissie nog beter voorbereid een plan beoordelen. Kern van de welstandsadviesering blijft echter de welstandsnota waarin de raad per gebied de normen en kwaliteitseisen voor bouwplannen heeft vastgelegd. Voor iedere planbehandeling vormt dit het kader waarbinnen de commissie adviseert. Hiermee is de welstandsnota een van de belangrijkste instrumenten van iedere gemeente om de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken en borgen.

De Wabo heeft ook tot gevolg dat de welstands- en monumentencommissie vanaf 2011 zijn samengevoegd tot een geïntegreerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie. Monumentenplannen worden voortaan nog maar door één commissie beoordeeld in plaats van twee. Voor de gemeente levert dit snelheid, efficiëntie en een eenduidig advies op.

De welstandscmissie vergaderde vooral over plannen die bij realisering een grote impact hebben op de leefomgeving en die daarom een zorgvuldige afweging vragen bij deskundigen uit verschillende disciplines. In de commissie zijn standaard architectuur, landschap en stedenbouw vertegenwoordigd. De kleinere plannen werden in de regel wekelijks door de rayonarchitect in samenspraak met de gemeenteambtenaar op het gemeentehuis afgehandeld. Het betrof vooral dakkapellen, schuren en schuttingen die weinig invloed op de omgeving hebben. Daarbij werd soms al gebruik gemaakt van de internet-mogelijkheden die de gemeente bood.

Het werk van de commissie was van groot belang ook voor de individuele burger. De behandeling van de plannen gebeurde op zo transparant mogelijke manier. Dit maakte dat de meeste aanvragers tevreden de vergadering verlieten, zelfs als de commissie een plan negatief had beoordeeld. Een advies kon gegeven worden door de snelheid van werken, duidelijkheid in bewoording en verkregen inzicht door de motivering van de commissie. Regelmatig heeft de welstandscmissie (met op de achtergrond de stedenbouwkundige commissie) vóór in het proces van ruimtelijke verandering adviezen gegeven. Dit was ook van belang voor het vervolg.

De commissie nodigt graag bestuurders en raadsleden uit om een vergadering bij te wonen. Zij kunnen zo met eigen ogen zien op welke wijze de commissie invulling geeft aan het in de welstandsnota vastgelegd gemeentelijk beleid. Dit is ook voor de acceptatie in de gemeente van groot belang.

Voor de politieke verantwoordelijken is het goed om te kijken naar de aanbevelingen op de middenpagina's. Deze kunnen als uitgangspunt dienen voor een uitgebreide discussie over het belang van welstand.

Voor mij was dit het laatste jaar als voorzitter van uw welstandscmissie. Ik heb dit werk met heel veel plezier gedaan en ben er trots op op deze manier een bescheiden bijdrage te hebben kunnen leveren aan een mooier Drenthe.

Willem Kuiper, voorzitter welstandscmissie.



Welstandsadviesering in Borger-Odoorn

De gemeentelijke welstandsnota is in 2010 de leidraad geweest voor de welstandsadviesering in de gemeente Borger-Odoorn. In de loop van 2008 heeft er een evaluatie plaatsgevonden van de welstandsnota. Dit heeft geresulteerd in een vernieuwde versie die op 12 februari 2009 door de raad is vastgesteld. In 2010 en 2011 zal de welstandsnota Wabo proof gemaakt worden.

Werkwijze

De architect-adviseur van Drents Plateau heeft wekelijks de gemeente bezocht.

De bouwvoorstellen zijn door de medewerkers van Bouwen en woningtoezicht zodanig voorbereid, dat de adviesering meestal vlot en doelgericht kan plaatsvinden. Bouwvoorstellen, waarbij planologische achtergronden een rol spelen, worden door de stedenbouwkundige van de gemeente toegelicht. Plannen die niet onder mandaat behandeld kunnen worden, bijvoorbeeld door belangrijkheid of omvang, worden op de woensdagochtend voorgelegd aan de z.g. kleine of bureaucommissie. Deze commissie bestaat uit twee of drie architect-adviseurs, aangevuld met de voorzitter van de welstandscmissie. Tijdens dit overleg worden de plannen geselecteerd die aan de voltallige welstandscmissie van Drents Plateau worden voorgelegd. Deze vergadering vindt plaats op de donderdagmiddag van de daaropvolgende week. De agenda voor de vergadering wordt ruim een week van tevoren naar de gemeenten gemaild.

Welstandsnota en welstandscriteria.

De welstandsnota maakt deel uit van het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Het is de bedoeling met de op de nota gebaseerde welstandstoetsing bestaande ruimtelijke kwaliteiten te behouden en waar nodig te versterken. Voor grotere (her)ontwikkelingsgebieden, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, bevat de welstandsnota geen beoordelingscriteria. Criteria voor deze gebieden kunnen pas worden opgesteld, wanneer er een concreet stedenbouwkundig plan en een (eventueel aangepast) bestemmingsplan beschikbaar is. Beoordelingscriteria worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf, gevoegd bij het bestemmingsplan, of in een speciaal beeldkwaliteitsplan voor het te ontwikkelen gebied. De gemeente Borger-Odoorn heeft een intensief traject voor de Structuurvisie doorlopen. In 2011 zal het traject worden voortgezet om te komen tot nieuwe bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen.

De welstandsnota onderscheidt twee welstandsniveaus. De meer waardevolle gebieden zijn als bijzonder welstandsgebied aangemerkt. Voor de overige gebieden geldt het niveau regulier welstandsgebied. De beoordeling vindt plaats aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria, objectgerichte welstandscriteria en algemene welstandscriteria.

De nota vermeldt ook loket- of sneltoetscriteria, bedoeld voor licht vergunningplichtige bouwplannen. Met het in werking treden van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) per 1 oktober 2010 is deze categorie bouwplannen komen te vervallen.

Vergaderingen welstandscommissie

Van de 188 ingediende verzoeken om een welstandadvies zijn er 9 aan de voltallige welstandscommissie voorgelegd.

Bij deze bouwplannen gaat het om schetsplannen of principe-beoordelingen en om (definitieve) bouwvoorvragen. De aard van de bouwplannen varieerde van verbouwingen van woningen, nieuwe woningbouw (o.a. in Daalkampen en Nieuw Veenlanden) en nieuwe agrarische bedrijven (o.a. in het Mondengebied) tot nieuwbouw plannen voor de MFA's .

Als bijzondere plannen kunnen genoemd worden die Multifunctionele accommodatie (MFA) aan de Vrijheidslaan te Valthermond en in Borger.

Van de openbaarheid van de vergaderingen wordt goed gebruik gemaakt door betrokkenen en belangstellenden. Zowel bij de vergaderingen van de voltallige commissie in Assen als bij de wekelijkse zittingen van de architect-adviseur in de gemeente zijn zeer regelmatig aanvragers en/of ontwerpers aanwezig geweest. Vooroverleg met de klanten van de gemeente leidt tot een moderne dienstverlening en geen negatieve welstandsadviezen aan het einde van het vergunningstraject. Nieuw in 2010 is de oprichting van de gemeentelijke KCC. In de frontoffice worden vergunningaanvragen in het kader van de Wabo getoetst. De gemeente Borger-Odoorn is nog niet zover digitaal operationeel dat een snellere workflow ook voor het welstandstraject mogelijk is. De nadruk bij de aanvragen komt steeds meer te liggen op het adviseren 'aan de voorkant', dat wil zeggen: in de planvorming of schetsfase. Zowel de gemeente als de initiatiefnemers leggen plannen in een vroegtijdig stadium aan de commissie voor, zodat in de visie op het plan de welstands- en ruimtelijke aspecten direct meegenomen kunnen worden.

Deze werkwijze resulteert in een snelle behandeling en overwegend positief advies in het aanvraagtraject van de omgevingsvergunning. Handig omdat voor dat traject een krappe termijn van 8 weken geldt.

Bijzondere ontwikkelingen.

Voorbeelden van een aantal bijzondere ruimtelijke en bouwkundige ontwikkelingen zijn de eerder genoemde MFA's, het gestaag verder bouwen aan Nieuw-Buinen en enkele nieuwe agrarische bedrijven in het buitengebied. De aanzet tot een nieuw landgoed aan de Strengenweg in Borger en de herinrichting van Exloo worden uitgevoerd.

Plannen Borger-Odoorn



MFA, Nieuw Buinen



MFA, Valthermond



Agrarisch bedrijf, Nieuw Buinen



*Woningbouw,
Valthe*



Hunnebedcentrum, Borger



Woningbouw, Odoorn



Dorpsvernieuwing, Borger

Aanbevelingen

- Het is van belang dat er regelmatig overleg plaatsvindt met de afdeling Ruimtelijke Ordening over relevante ontwikkelingen. Bij de aanname van aanvragen voor een omgevingsvergunning in het KCC loket kan een voorlopige welstandstoets plaats vinden.
- Wanneer er sprake is van grotere (her)ontwikkelingsprojecten, blijken de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota veelal niet bruikbaar voor de planbeoordeling. Aanvullende toetsingscriteria zijn dan onontbeerlijk. Een andere mogelijkheid is het opstellen van een beeldkwaliteitplan, waarin vooraf de gewenste beeldkwaliteit wordt omschreven met de daaraan verbonden criteria voor de welstandsbeoordeling.
- Het is van belang bij het opstellen van een dergelijk beeldkwaliteitsplan de welstandscommissie te betrekken, met het oog op de hanteerbaarheid en bruikbaarheid van de beoordelingscriteria.
- Drents Plateau heeft de organisatie zo ingericht dat het aanvragen nu digitaal kan accepteren en afhandelen conform de Wabo. Desgewenst kan Drents Plateau meehelpen om de digitale omgeving in het welstandstraject van de gemeente in te bedden.

Samenstelling en werkwijze commissie

Commissie

De gemeenteraden van de aangesloten gemeenten hebben de door Drents Plateau voorgedragen leden benoemd als lid van de welstandscommissie.

Voor een goed functioneren als adviesorgaan van de gemeente vindt de welstandscommissie het belangrijk een directe terugkoppeling te kunnen maken naar de ideeën die bij de gemeenten leven. Dit gebeurt via de gemeentelijke vertegenwoordiger die bij de vergaderingen aanwezig is. Deze vertegenwoordiger heeft geen stemrecht.

Samenstelling

De welstandscommissie was in 2010 als volgt samengesteld:

- Dhr. W.H. Kuiper, voorzitter
- Mevr. M. Pemmelaar-Groot, landschapsarchitect
- Mevr. ir. H. W. de Lorm, architect
- Dhr. P. Brink, architect
- Dhr. F.A. Pentenga, architectadviseur Drents Plateau (Meppel, De Wolden, Borger-Odoorn)
- Dhr. ir. B.J. Smit, architectadviseur Drents Plateau (Tynaarlo, Westerveld, Hoogeveen)
- Dhr. ir. A.P. Steenhuis, architectadviseur Drents Plateau (Tynaarlo, Coevorden, Noordenveld, Midden-Drenthe)
- Mevr. ir. A. de Groot, architectadviseur Drents Plateau (Aa en Hunze, Coevorden, Midden-Drenthe)

De architect-adviseurs van Drents Plateau hebben in de commissie alleen stemrecht bij bouwplannen van de gemeenten waarvoor zij werkzaam zijn.

Plaatsvervangende leden waren de architecten mevrouw A. Ritsema en dhr. H.F. Klinkhamer en de landschapsarchitect mevrouw S. Bakker-Weenink.

Als burgerleden traden op mevrouw H. de Vries-Wemmenhove (gemeente De Wolden) en mevrouw I. van den Bovenkamp (gemeente Aa en Hunze). Gemeentelijke vertegenwoordigers waren dhr. J. Luinge (gemeente Aa en Hunze), dhr. J. Hanekamp (gemeente Borger-Odoorn) en dhr. J. Leewering (gemeente Coevorden).

Vergaderingen

In 2010 heeft de commissie 23 keer vergaderd waarvan 2 keer op locatie. Eén keer in Meppel en één keer in Dwingeloo.

Dhr. H.F. Klinkhamer is als plaatsvervangend lid 2 keer ingevallen, mevrouw A. Ritsema is als plaatsvervangend lid 3 keer ingevallen en mevrouw S. Bakker-Weenink is als plaatsvervangend lid niet ingevallen.

Werkwijze commissie

De welstandscommissie vergadert eenmaal per twee weken op donderdagmiddag. Per vergadering komen zo'n zes bouwplannen aan de orde. De agenda voor de vergadering wordt gemaild naar de gemeenten, die voor eventuele publicatie zorgen, en op de website van Drents Plateau gezet. De vergaderingen zijn openbaar. Belanghebbenden (opdrachtgevers, ontwerpers, gemeentebesturen) kunnen hun plan toelichten.

Mandatering en bevoegdheden

Voor een snelle en klantvriendelijke advisering heeft de welstandscommissie een deel van haar bevoegdheden gemandateerd.

Onder dit mandaat kunnen de architectadviseur, de zogeheten bureaucommissie en de lokale commissies de meeste bouwplannen ter plekke van een advies voorzien.

- De architectadviseur bezoekt wekelijks de gemeenten om alle adviesaanvragen voor te bespreken, uitgebrachte adviezen toe te lichten en voor- en nagesprekken te houden met de bij de aanvraag betrokkenen. De architectadviseur is gemandateerd om adviesaanvragen van een positief advies te voorzien.
- Adviesaanvragen waarvoor het mandaat niet toereikend is, worden meegenomen voor bespreking in of de bureaucommissie of voor behandeling in de welstandscommissie. De bureaucommissie is bedoeld voor de gemeenten die geen lokale commissie hebben. Zij vergadert wekelijks en bestaat uit de architect-adviseurs van Drents Plateau en de voorzitter van de commissie. De bureaucommissie selecteert de plannen voor de voltallige commissie en doet de overige aanvragen zelfstandig af. Onder deze laatste categorie vallen de ontwerpen waarover het standpunt van de commissie als bekend mag worden geacht. Verzoeken om heroverweging van een uitgebracht advies worden altijd aan de voltallige commissie voorgelegd.

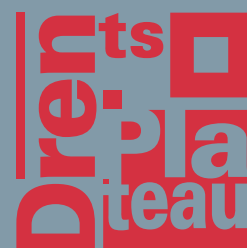
Overzicht bouwaanvragen in Drenthe

Gemeente	2009 adviesaanvragen	2009 vervolg indieningen	2010 adviesaanvragen	2010 vervolg indieningen
Aa en Hunze	267	27	248	17
Borger-Odoorn	249	13	188	7
Coevorden	281	51	259	56
Hoogeveen	356	16	330	14
Meppel	215	14	227	6
Noordenveld	233	25	253	14
Tynaarlo	366	24	389	17
Westerveld	215	12	201	8
De Wolden	270	49	250	42
TOTAAL	2452	231	2345	181

Het aantal adviesaanvragen in 2010 is ten opzichte van 2009 met 107 gedaald.

Wijze van behandeling

- Van het totaal aantal indieningen (2345 + 181 = 2526) werden er 2396 (ongeveer 95%) ter plekke onder mandaat afgedaan door de lokale commissie en architectadviseur.
- Uiteindelijk werden 130 plannen (ruim 5%) in de voltallige welstandscommissie behandeld.



erfgoed en ruimtelijke kwaliteit

Drents Plateau
Postbus 117
9400 AC Assen

bezoekadres:
Stationsstraat 11, Assen

T (0592) 305 930

F (0592) 305 940

E info@drentsplateau.nl

www.drentsplateau.nl

