Jaarverslag

2010 - 2012

Welstandscommissie Midden - Drenthe

Verslag Welstandscommissie

Inleiding

Geachte lezer. Hierna volgt een 'jarenverslag' van de Welstandscommissie gemeente Midden Drenthe over de jaren 2010, 2011 en 2012. Hoewel het regel is, dat jaarlijks verslag gedaan wordt van de activiteiten binnen de commissie, is dit ditmaal niet gelukt. Redenen hierachter zijn: de terugloop in het aantal plannen en de stabiele werkwijze binnen de commissie.
Belangrijkste wijzigingen de afgelopen jaren op het gebied van welstand zijn de terugloop van het aantal aanvragen en het hanteren van de nieuwe welstandsnota. In dit verslag komen we op beide punten terug. Daarnaast wordt het aantal plannen en de beoordeling hiervan gepresenteerd in relatie tot de werkzaamheden in de vorige jaargangen.

Over de jaren 2010, 2011 en 2012

Samenstelling

De samenstelling van de commissie is in de periode 2010-2012 niet gewijzigd.
Drs. J.Steenkamer, voorzitter
H. Heideveld, burgerlid
Ir. A.Groot, architect
Ir. F.Steenhuis, architect
E. Eefting, ambtelijke ondersteuning
Vacature (plv. burgerlid)

Werkwijze
Al sinds 2009 komt de voltallige commissie eenmaal per 14 dagen bij elkaar ter bespreking van de ingediende plannen. Daarnaast is er eenmaal per 14 dagen een "kleine commissie". Onder begeleiding van een gemandateerd architect worden tijdens deze vergaderingen de kleinere plannen afgehandeld. Ieder plan dat in de kleine commissie twijfels oproept wordt doorgeschoven naar de voltallige commissie.
Naast het bespreken van bouwplannen is er in de vergaderingen ook ruimte voor het toelichten van, veelal negatieve, adviezen aan aanvragers. Ook is er ruimte om met betrokken ambtenaren of andere belanghebbenden te spreken over plannen en ontwikkelingen die nog niet vastomlijnd op papier staan.
De vergaderingen zijn op de donderdagmorgen van 9.30 tot 12.30 en openbaar toegankelijk. Een agenda wordt aangekondigd in de regionale krant (Krant van Midden-Drenthe) en via de website van de gemeente gepubliceerd vanaf 17:00 uur de dag voorafgaand aan de vergadering. Van iedere vergadering wordt een verslag gemaakt op basis waarvan dit jaarverslag tot stand is gekomen. Deze totaalrapportage is in te zien via betrokken ambtenaar.

Burgerparticipatie
De burgers van Midden Drenthe zijn in de Welstandscommissie vertegenwoordigd door het burgerlid. Daarnaast zijn de vergaderingen van de commissie openbaar en worden aangekondigd in de wekelijkse gemeenteberichten in de Krant van Midden Drenthe. Echter, tot op heden is van deze mogelijkheid voor belangstellenden nauwelijks gebruik gemaakt, behalve enkele keren door een aanvrager die de bespreking van zijn/haar eigen bouwplan wilde bijwonen. Ook hebben enkele aanvragers een afspraak gemaakt om toelichting te geven op hun (aangepaste) plannen. Wel gebeurt het met enige regelmaat dat de aanvragers van afgewezen bouwplannen een afspraak maken om nadere toelichting te vragen om zo tot een nieuw plan te kunnen komen. Om de betrokkenheid van de aanvrager te stimuleren zou gedacht kunnen worden aan een melding van behandeling in de welstandscommissie, waarmee de aanvragers uitgenodigd wordt om aanwezig te zijn bij de bespreking van zijn ingediende plan.

Ontwikkelingen

Welstandnota:
De primaire toetssteen voor de welstandscommissie is de Gemeentelijke Welstandsnota Gedurende de periode waarover wordt gerapporteerd is de vernieuwde welstandsnota in gebruik genomen. (14 juli 2011).
Het is een "eigen" nota, gericht op Midden Drenthe, terwijl de oude nota meer een standaard nota was, weliswaar zoveel mogelijk gericht op de Gemeente Midden Drenthe. De nieuwe nota is geschreven rond het uitgangspunt "Rekening houden met je omgeving".
Bouwplannen moeten passen binnen de bestaande omgeving en binnen de dynamiek die in die omgeving aanwezig is. De oude nota is hierin stringenter aangezien hierin vastomlijnde criteria voor strikt begrensde gebieden waren aangegeven.
De nieuwe nota past beter bij de werkzaamheden en gesprekken zoals deze de afgelopen jaren zijn gevoerd. Voorbeeld is de uitbreiding van een klein industrieel bedrijf in het buitengebied. Volgens de oude nota zou het een onmogelijke opgave zijn geweest om op die plek een passende uitbreiding te doen. Binnen de nieuwe nota was dit wel mogelijk gezien de naadloze aansluiting bij de bestaande bebouwing en de bestaande omgeving. In een enkel geval blijkt het begrip omgeving "rekkelijk" en dus stof te geven voor discussie: wat is omgeving, de buren, de straat, de wijk….

Invoering WABO
Met de invoering van de WABO 1-10-2010 (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) is een ontwikkeling in gang gezet die ook invloed heeft gehad op het werk binnen de commissie. De mogelijkheid om zonder bouwvergunning kleine bouwwerken op te richten of aanpassingen te doen is binnen deze wet behoorlijk uitgebreid. De invoer heeft in ieder geval bijgedragen tot de drastische daling van het aantal voorgelegde bouwplannen na 2010 terug te zien in het aantal plannen de afgelopen jaren (zie **cijfers**).
De commissie heeft geen passend oordeel in hoeverre deze verandering al van invloed is geweest op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing, aangezien handhaving niet in kan grijpen op vergunning vrij bouwen. De gemeente probeert in vooroverleg met de aanvrager en bij de beschrijving in de bestemmingplannen wel aandacht te vragen voor

de ruimtelijke kwaliteit van de aangevraagde bouwwerken.

Terugloop aantal plannen
De terugloop van het aantal plannen is opmerkelijk. Er zijn hierbij twee aanwijsbare oorzaken. Ten eerste de al beschreven invoering van de WABO, ten tweede de economische crisis waardoor weinig bouwplannen meer tot ontwikkeling komen. Opmerkelijk hierin is echter dat met name grote bouwwerken in de buitengebieden nog wel op tafel komen. Dit betreffen veelal grote stallen of loodsen met een agrarische bestemming.

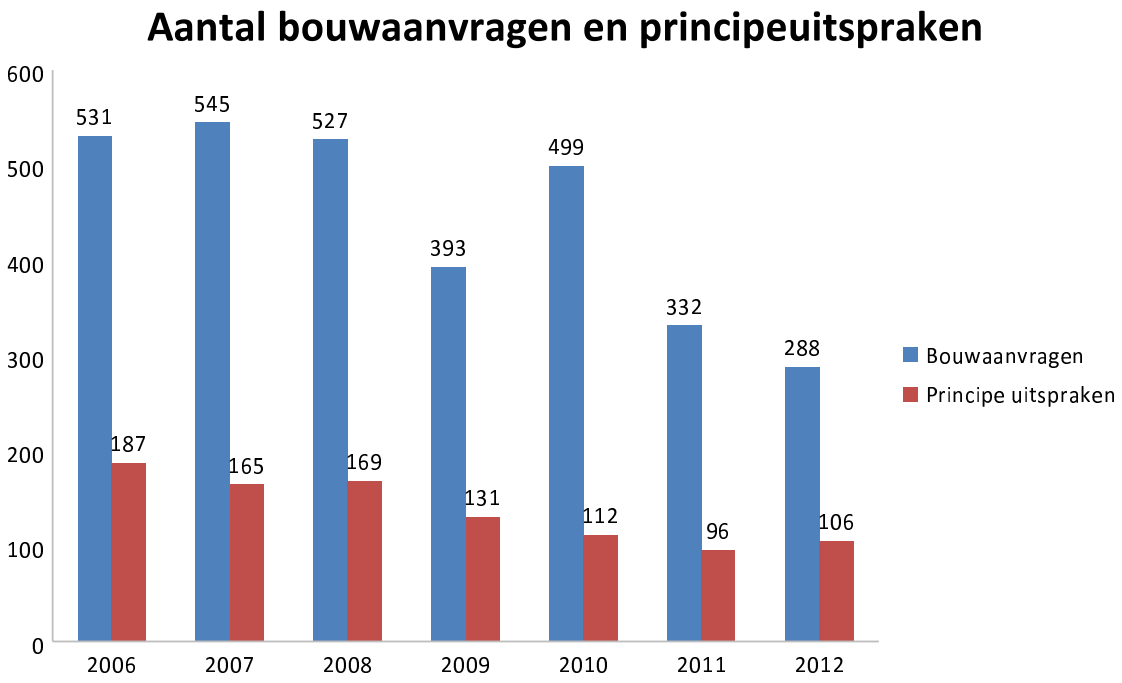
Samenwerking
De Stichting Drents Plateau te Assen is van oudsher "leverancier" geweest van kennis en kunde op het gebied van Welstand. Echter hierin is verandering gekomen. Eind 2011 kwam Drents Plateau in financiële problemen. In juli 2012 zijn de activiteiten op het gebied van welstand over gegaan naar de Stichting Libau een organisatie al actief in Groningen op het gebied van Welstand. De stichting Libau heeft nu de bevordering en instandhouding van de bouwkundige en landschappelijke schoonheid in de provincie Groningen zowel als Drenthe als doelstelling. Voor wat betreft de samenstelling van de welstandscommissie van Midden-Drenthe heeft de overgang van Drents Plateau naar de stichting Libau geen consequenties gehad.

Landgoederen
In de periode 2010-2012 is de commissie betrokken geweest bij de planvorming rond landgoederen. Dergelijke initiatieven worden integraal aangepakt. In breed samengestelde overleggen, waar ook onder meer de provincie bij betrokken is, wordt de planvorming besproken. Op dit moment zijn er nog twee landgoederen in ontwikkeling: langs het Oranjekanaal ter hoogte van de weg Beilen-Hooghalen en in Mantinge, aan de Wijsterseweg net buiten het dorp.

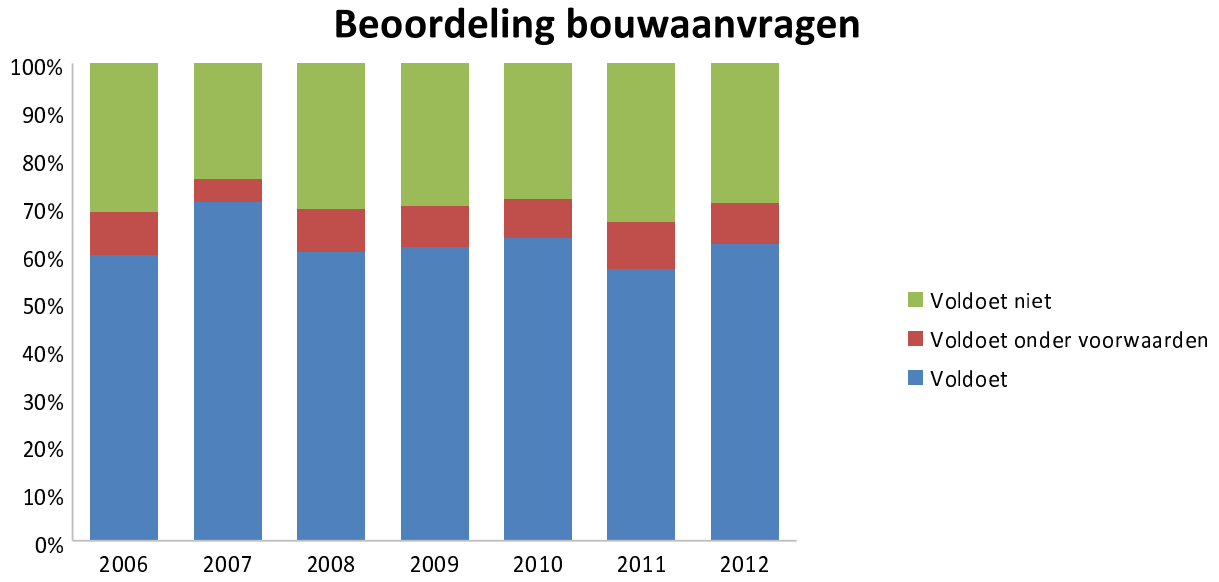
Cijfers

Een gedetailleerd overzicht van de cijfers vindt U in de bijlage.

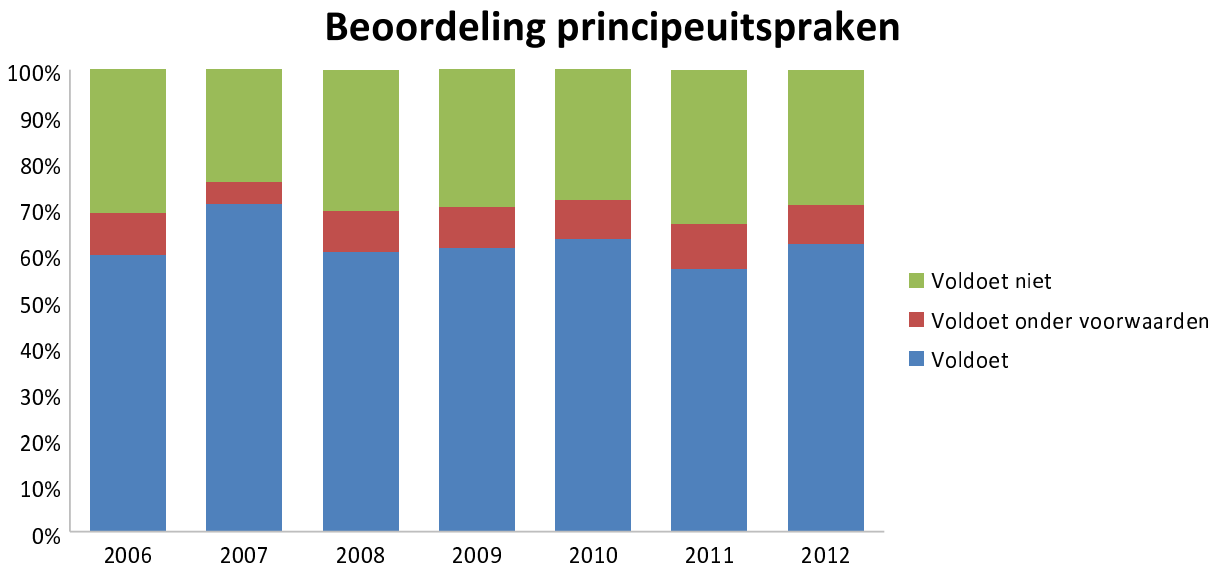
Het aantal bouwaanvragen en principe uitspraken over de periode 2006-2012.
Hierin is duidelijk de dalende trend te
zien.



Bij de beoordeling van de plannen is, sinds 2010, een lichte daling te zien van het aantal plannen dat direct voldoet. Verklaarbaar omdat er sinds de invoering van de WABO alleen de grotere plannen de commissie bereiken.



De beoordeling van de principeplannen is niet wezenlijk veranderd. Verklaarbaar omdat juist ook dergelijke plannen over het algemeen wat groter zijn.



Tenslotte blijkt uit het verloop van de plannen waarbij een negatief advies is uitgebracht, dat het advies van de commissie door B&W vaker wordt bevestigd. Daarnaast is er een wisselend beeld in het percentage plannen dat vervolgens überhaupt niet meer tot ontwikkeling komt. Mogelijk te verklaren uit het afbakenen van de verslagperiodes in jaren. Mogelijk dat een bouwplan alsnog wordt gerealiseerd in een volgend jaar.

	2006	***2007***	***2008***	***2009***	***2010***	***2011***	***2012***
Verloop na negatief advies:							

positief na wijziging	46	64%	32	65%	31	56%	24	67%	19	73%	36	86%	29	69%
Vergunning wel verleend	14	19%	9	18%	7	13%	7	19%	4	15%	5	12%	3	7%
vergunning geweigerd of aanvraag niet in beh.	12	17%	8	16%	17	31%	5	14%	3	12%	1	2%	10	24%

Conclusie
Al met al kijkt de welstandscommissie met een goed gevoel terug op de periode 2010-2012. De nieuwe nota is een verbetering. De samenwerking met de gemeente is goed, wat wordt bevestigd door de regelmaat in het vooroverleg wanneer er grotere plannen aan de orde zijn.

Drs. J. Steenkamer
Mei 2012

Bijlage : De cijfers samenvatting

	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
Bouwaanvragen	**531**	**100%**	**545**	**100%**	**527**	**100%**	**393**	**100%**	**499**	**100%**	**332**	**100%**	**288**	**100%**
waarvan:														
Voldoet	424	80%	453	83%	450	85%	342	87%	450	90%	246	74%	225	78%
Voldoet onder voorwaarden	35	7%	43	8%	22	4%	15	4%	23	5%	44	13%	21	7%
Voldoet niet	72	14%	49	9%	55	10%	36	9%	26	5%	42	13%	42	15%
	531		545		527		393		499		332		288	
Waarvan voldoet niet positief na wijziging	46		32		31		24		19		36		29	
Vergunning wel verleend	14		9		7		7		4		5		3	
vergunning geweigerd of aanvraag niet in beh.	12		8		17		5		3		1		10	

	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
Principe uitspraken	**187**	**100%**	**165**	**100%**	**169**	**100%**	**131**	**100%**	**112**	**100%**	**96**	**100%**	**106**	**100%**
waarvan:														
Voldoet	112	60%	60%	70,90%	104	62%	84	64%	78	70%	51	53%	70	66%
Voldoet onder voorwaarden	17	9%	9%	4,80%	12	9%	23	9%	6	9%	17	9%	9	9%
Voldoet niet	58	31%	31%	24,20%	53	31%	24	31%	28	31%	28	31%	27	31%
	187		165		169		131		112		96		106	

Bijlage : Welstandsadvisering over de jaren 2006-2009

	2006		2007		2008		2009	
Bouwaanvragen	**531**	**100,00%**	**545**	**100,00%**	**527**	**100,00%**	**393**	**100,00%**
waarvan:								
Voldoet	424	79,80%	453	83,10%	450	85,40%	342	87,00%
Voldoet onder voorwaarden	35	6,60%	43	7,90%	22	4,20%	15	3,80%
Voldoet niet	72	13,60%	49	9,00%	55	10,40%	36	9,20%
	531		545		527		393	
Waarvan voldoet niet								
positief na wijziging	46		32		31		24	
Vergunning wel verleend	14		9		7		7	
vergunning geweigerd	12		8		17		5	
of aanvraag ingetrokken								

