

bouwen
aan ons huis
aan onze omgeving
aan ons landschap

JAARVERSLAG 2016 Welstandscommissie Aa en Hunze



bouwen aan ons huis aan onze omgeving aan ons landschap

JAARVERSLAG 2016

Welstandscommissie Aa en Hunze

Voorwoord

Henk Heijerman,
wethouder

Hans van Prooijen,
voorzitter

Kas Booij,
secretaris

Het welstandsbeleid in de gemeente Aa en Hunze is vanaf 1 januari 2014 anders vormgegeven. Er is een nieuwe welstandsnota ontwikkeld en de gemeente heeft ervoor gekozen om de toetsing van bouwplannen aan deze nota in 'eigen huis' te organiseren. De nieuwe welstandscommissie is dan ook al weer 3 jaar actief en geconcludeerd mag worden dat de lijnen korter zijn geworden en de bouwplannen sneller worden afgehandeld dan voorheen.

De onafhankelijke commissie bestaat uit drie leden, een voorzitter en een secretaris. In 2016 bracht de welstandscommissie 281 keer advies uit aan het college van burgemeester en wethouders.

De welstandscommissie richt zich niet alleen op de toetsing van bouwplannen aan de criteria in de welstandsnota, maar biedt de indieners van bouwplannen al in een vroeg stadium de mogelijkheid om in overleg te treden met de commissie. De tips en adviezen die de commissie in die voorfase verstrekt stimuleren de ontwikkeling van kwaliteit in het planproces, en dragen ertoe bij dat het advies op een vanzelfsprekende wijze deel uitmaakt van het eindresultaat. De uiteindelijke welstandstoets wordt zo min of meer een formaliteit.

We mogen weer concluderen dat de indieners van verzoeken tevreden zijn met de werkwijze en afhandeling. De contacten werden in het algemeen als zeer constructief beschouwd en de adviezen als vakbekwaam. Afgelopen jaar hebben zelfs diverse initiatiefnemers van nieuw te bouwen woningen op kavels waar welstandsvrij gebouwd mag worden, toch advies ingewonnen bij de welstandscommissie! Dit geeft ons het vertrouwen dat we in onze gemeente een goede lijn hebben gevonden voor het welstandsbeleid. De welstandscommissie is en blijft een prima basis voor goede en snelle adviezen in de komende jaren.

Inleiding

Historie

De gemeente Aa en Hunze beschikt al sinds 2005 over een nota welstandsbeleid. Hierdoor is het welstandsbeleid van de gemeente transparant geworden. Met behulp van de nota kon het welstandbeleid goed worden uitgelegd aan iedereen die hiermee te maken kreeg.

Tot 2012 maakte de gemeente gebruik van de diensten van het Drents Plateau (Assen) en Libau (Groningen). De gemeenteraad gaf toen echter aan dat zij de welstandsadvisering voortaan in eigen huis af willen handelen, zodat de lijnen korter zouden worden en de snelheid van de afhandeling omhoog zou gaan.

Op 12 juni 2013 stelde de raad de 'Nota welstandsbeleid Aa en Hunze 2013' vast, evenals een Reglement van Orde op de welstandscommissie. Op 1 januari 2014 trad het nieuwe beleid in werking en kon de nieuwe welstandscommissie van start.

Samenstelling commissie

De welstandscommissie bestaat uit drie stemhebbende leden, een niet-stemhebbende voorzitter en een niet-stemhebbende ambtelijke secretaris vanuit de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Per 1 januari 2014 is de samenstelling van de commissie als volgt:

- De heer J.P.A. van Prooijen, voorzitter
- De heer K. Booij, ambtelijk secretaris
- Mevrouw I. van den Bovenkamp, burgerlid

- Mevrouw ir. A. de Groot, architect-deskundige
- De heer ir. A.P. Steenhuis, architect-deskundige

Het burgerlid vertegenwoordigt als ingezetene van Aa en Hunze de inwoners van deze gemeente en ziet toe op respectvolle behandeling en een begrijpelijke verwoording van het advies. Het burgerlid en de voorzitter kunnen elkaar vervangen. Voor de architect-deskundigen zijn, in geval van afwezigheid, enkele externe vervangers op afroep beschikbaar.

Onafhankelijke commissie

Tussen de leden van de commissie en het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan de adviezen over ruimtelijke kwaliteit kunnen worden beïnvloed. De onafhankelijke welstandscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders (B&W) over de welstand, conform de Woningwet.

De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijke welstandsbeleid zoals vastgelegd door de raad in de nota welstandbeleid 2013.



Voor een dakvlak met vlakke pannen zijn stroken panelen vaak een uitstekende oplossing.



De kleur van de zonnepan is hier contrasterend genomen om te laten zien waar deze liggen; deze pannen zijn in iedere pan-kleur verkrijgbaar



Uitvoering panelen als vlakke pannen

Zonnepanelen

De wens om meer gebruik te maken van duurzame energie neemt steeds meer toe. Vormen van duurzame energie zijn bijvoorbeeld lage temperatuur verwarmingssystemen, aardwarmte, windenergie, zonnepanelen en zonnecollectoren. Hiervan hebben de laatste drie genoemde mogelijkheden de meeste invloed op de beleving van onze omgeving: voor windenergie zijn vaak bouwwerken nodig die duidelijk zichtbaar zijn in het landschap; bij zonnepanelen en –collectoren hebben vooral de schittering, kleur en plaatsing grote invloed op de zichtbare aanwezigheid ervan.

In veel gevallen mag men zonnepanelen vergunningsvrij plaatsen. Om zonnepanelen zo goed mogelijk in de bestaande omgeving en bij het gebouw in te passen, adviseert de

welstandscommissie over de plaatsing van de panelen, uiteraard op verzoek van de aanvragers. Bij het klantencontactcentrum (kcc) liggen folders waarin ieder die nadenkt over het plaatsen van zonnepanelen stapsgewijs de mogelijkheden van plaatsing kan volgen. In beschermde gezichten is echter wel een vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen nodig. Er wordt immers veel waarde gehecht aan de beleving van het beschermde gezicht. Samen met de aanvrager komen wij bijna altijd tot een goede oplossing die niet te zeer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte van het beschermde gezicht en eveneens niet te zeer opvalt vanuit het open landschap. Ook de plaatsing van zonnepanelen op of in de directe nabijheid van monumenten en karakteristieke panden is altijd vergunning plichtig. Hier spelen juist de waarden van het

gebouw zelf een grote rol en is de uitstraling van het gebouw van belang. Vaak komen we samen met de aanvrager tot een oplossing.

Wanneer bij nieuwbouw al in de planvorming rekening kan worden gehouden met het plaatsen van zonnepanelen, is de meest

heldere en rustigste oplossing een integratie in het dakvlak. Zonnepanelen krijgen dan tegelijkertijd de functie van dakbedekking. Hiervan zijn veel goede voorbeelden aanwezig binnen onze gemeente.



V.I.n.r.
Geïntegreerd in het dakvlak
Transparante panelen
Zonnepanelen in boomvorm
Drijvende zonnepanelen



Omvang en werkwijze van advisering

Grote en kleine commissie

De welstandscommissie werkt met een grote en een kleine welstandscommissie. De kleine commissie werkt onder mandaat van de grote commissie en behandelt de plannen die op grond van de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota 2013 concreet beoordeeld konden worden. Wanneer een plan niet voldoet aan de nota en aanpassing in overleg met de aanvrager niet mogelijk blijkt, wordt het doorverwezen naar de grote commissie. Doorverwijzing vindt ook plaats wanneer toetsing aan de welstandsnota niet op eenduidige wijze mogelijk is. De kleine commissie bestaat uit mevrouw A. de Groot (architect-deskundige) en de ambtelijke secretaris. Deze commissie is in 2016 50 keer bij elkaar geweest.

Behalve de plannen die door de kleine commissie zijn doorverwezen, heeft de grote commissie ook alle plannen behandeld die een

grote invloed hebben op de openbare ruimte. Deze grote commissie is 11 keer bijeen gekomen in 2016.

De vergaderingen van beide commissies worden voorbereid door de ambtelijk secretaris, met ondersteuning van de andere vergunningverleners. Hierdoor konden beide commissies alle plannen naar behoren beoordelen en voorzien van een advies aan het college van burgemeester en wethouders. De commissies zijn tevreden over de ambtelijke ondersteuning die zij in 2016 hebben ontvangen.

Openbaarheid vergaderingen

Zoals aangegeven in het Reglement van Orde op de welstandscommissie zijn de maandelijkse vergaderingen van de welstandscommissie openbaar. Bij vrijwel alle vergaderingen van de grote commissie waren één of meer indieners van bouwplannen en/of hun architecten/

aannemers aanwezig. Deze vergaderingen en de agenda's daarvan zijn steeds aangekondigd op de website van de gemeente Aa en Hunze.

Vooroverleggen

Indieners van bouwplannen hebben eens in de twee weken de mogelijkheid om rechtstreeks vooroverleg te voeren met mevrouw de Groot, zelfs nog voordat sprake is van een formele aanvraag. Ook kunnen indieners aangeven dat zij bij de beoordeling van een plan aanwezig wensen te zijn. Vooroverleg zorgt er in de meeste gevallen voor dat de vergunningsaanvraag vlekkeloos en snel verstrekt kan worden.

Aanpassingen plannen

Ook in 2016 vond er vaak (voor-)overleg plaats tussen een of beide commissies en de indieners van bouwaanvragen, hun architecten en/of aannemers. Waar mogelijk nam de commissie - via de ambtelijke secretaris - in een vroeg stadium van de planontwikkeling het initiatief voor deze gesprekken. Hierdoor kon in vrijwel alle gevallen worden voorkomen dat pas in een vergevorderd stadium zou blijken dat niet aan de eisen uit de welstandsnota is voldaan.

Adviezen grote commissie

In deze tabel is het aantal en de aard van de adviezen weergegeven die de grote commissie in 2016 heeft uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Reclame	Totalen
Voldoet	5	4			9
Voldoet niet	11				11
Voldoet, mits	2	1			3
Totalen 2016	18	5			23
Totalen 2015	26	6			32
Totalen 2014	12	9	2	2	25

Adviezen kleine commissie

In deze tabel is het aantal en de aard van de adviezen weergegeven die de kleine commissie in 2016 heeft uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Reclame	Totalen
Voldoet	26	105			131
Voldoet niet	39	21			60
Voldoet, mits	30	37			67
Totalen 2016	95	163			258
Totalen 2015	96	126			222
Totalen 2014	97	117	2	2	218



Nieuwbouw woning met schuur
Kampstraat 16a te Eext.
De schuur wordt nog voorzien van traditioneel rieten vlechtwerk, waar nu nog wit plastic zichtbaar is.

Herbouw boerderijwoning
Julianalaan 9 Gasselte

Nieuwbouw woning
De Hoefslag 18 en 83 Gasselte

Zoals u in de tabellen ziet, zijn er in 2016 in totaal 281 adviezen uitgebracht. In ruim de helft van de gevallen betrof het een tweede of derde advies, na aanpassing van een plan naar aanleiding van eerder overleg met de commissie. Alle overleggen met de indieners van bouwplannen hebben uiteindelijk geleid tot positieve adviezen.

Excursie raads- en collegeleden

Op vrijdag 24 april organiseerden de leden van de welstandscommissie en vergunningverleners een rondrit voor raads- en collegeleden langs ca. 10 bouwwerken die in 2015 en 2016 zijn gebouwd. Door de leden van de commissie werd een toelichting gegeven over de rol die de nota welstandsbeleid en de toetsing en advisering door de commissie hebben gespeeld bij de planontwikkeling. De reacties van de deelnemers waren positief!

Welstand financieel

De uitvoering van het welstandsbeleid heeft in 2016 ongeveer € 25.000,- gekost. Ten opzichte van de voorgaande jaren is er sprake van een lichte stijging van de kosten. Dit heeft te maken met de stijging van het aantal adviezen en een stijging van het aantal aanvragers dat bij de bespreking van de plannen aanwezig was. Vooraf is geschat dat de kosten voor de uitvoering van het welstandsbeleid ongeveer € 29.000 per jaar zullen zijn.

De kosten blijven dus tot dusver binnen de raming.

Evaluatie welstandscommissie

Op 7 maart 2017 hebben de welstandscommissie en de vergunningverleners de gang van zaken in 2016 geëvalueerd. De belangrijkste uitkomsten en verbeterpunten zijn:

- Veel aanvragers maken gebruik van de mogelijkheid om plannen in een vroeg stadium al te bespreken. In deze gesprekken ontstaat bij de

indiener vaak nieuw inzicht, wat uiteindelijk leidt tot een sterk plan en tot een positief advies. Ook worden veel aanvragers naar aanleiding van de ingediende plannen bij twijfel uitgenodigd voor een gesprek, omdat vaak op eenvoudige wijze voldaan kan worden aan redelijke eisen van welstand en schriftelijke verslaglegging omslachtig is.

- De kwaliteit van de adviezen is inhoudelijk goed. Het is belangrijk om attent te zijn op de samenhang

tussen de samenvatting van het advies en de toelichting.

- Aandachtspunt voor de kleine commissie is de grens van de mandatering. Ook bij relatief kleine plannen moet, in het geval er geen positief advies kan worden gegeven en dit niet rechtstreeks uit de nota kan worden afgeleid, worden afgewogen of verdere afhandeling nog binnen het mandaat van de kleine commissie valt. Is de aanvrager nog bereid tot aanpassingen? Zo nee, dan

moet het plan doorschuiven naar de grote commissie. De grote commissie zal voortaan aangeven of zij een plan na aanpassing nogmaals terug wil zien, dan wel mandaat geeft aan de kleine commissie ter verdere afhandeling. Als vast agendapunt voor de grote commissie zal 'terugkoppeling uit de kleine commissie' worden opgevoerd.

- De aanvrager mag er overigens altijd voor kiezen om een plan voor te leggen aan de grote commissie; het is niet nodig dat hij deze keuze onderbouwt. De aanvrager kan hiervoor kiezen wanneer hij het niet eens is met het advies van de kleine commissie, of wanneer hij het plan van groot belang vindt voor de omgeving.
- Alle adviezen en bemonsteringen worden inmiddels digitaal vastgelegd. Dit maakt het mogelijk om eerder afgegeven adviezen snel beschikbaar te hebben tijdens de vergaderingen van de grote en kleine commissie. Op de agenda

van de grote commissie zal voortaan worden aangegeven hoeveel eerdere adviezen m.b.t. een aanvraag zijn afgegeven.

- De leden van de welstandscommissie en de medewerkers van het team backoffice (bouw- en woningtoezicht) zijn tevreden over de gang van zaken in 2016. De vergunningverleners voelen zich zeer betrokken bij de welstandscommissie en bereiden plannen over het algemeen goed voor.
- Eén van de doelstellingen van het instellen van een eigen gemeentelijke welstandscommissie is het sneller afhandelen van de plannen. Deze doelstelling is ook in 2016 gehaald. Alle adviezen van de grote commissie waren beschikbaar op de dag van de behandeling in de commissie, of uiterlijk 5 werkdagen daarna.

Contrair gaan door B&W

Het college van burgemeester en wethouders heeft in principe de mogelijkheid om af te wijken van het advies van de welstandscommissie, bijvoorbeeld omdat het college andere belangen moet afwegen. Zo kan een illegaal gebouwd bouwwerk naar het oordeel van de commissie niet aan redelijke eisen van welstand voldoen, maar het college kan het middel van handhaving en dus wellicht het afbreken van het bouwwerk te zwaar vinden.

Maar ook wanneer er sprake is van een bouwplan van uitzonderlijke kwaliteit en daardoor toch passend in de directe omgeving kan het college, al dan niet op advies van de welstandscommissie, besluiten af te wijken van de criteria in de welstandsnota. In 2016 is het college echter in geen enkel geval afgeweken van het advies van de commissie.

Verbouw woning
Venakkers 17 te Eext



Werken met de welstandsnota

De welstandscommissie heeft in 2016 alle bouwplannen getoetst op de criteria die in de welstandsnota uit 2013 zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in zestien welstandsgebieden, aangevuld met criteria met betrekking tot commerciële reclames. Voor een aantal gebieden binnen de gemeente zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Hiernaar wordt in de welstandsnota verwezen binnen het welstandsgebied “Ontwikkelingsgebied”.



De welstandsnota is ook in 2016 voor de welstandscommissie een goed werkbaar instrument gebleken. De nota bevordert een zo groot mogelijke objectiviteit van het advies van de commissie omdat de kaders die in de nota worden aangegeven een goede mix vormen van zowel afbakening als vrijheidsgraden. Voor indieners van bouwplannen is het duidelijk dat hun plan op vastliggende criteria wordt getoetst en dat de - subjectieve - persoonlijke smaak van de commis-

sieleden hierin geen rol speelt. Dit bevordert de transparantie van het advies en voorkomt onnodige discussies. In de loop van 2015 is het aantal plannen waarbij zonnepanelen aan de orde zijn sterk toegenomen. En dat aantal is in 2016 verder gegroeid. De commissie vindt het wenselijk dat in de nota criteria worden aangegeven met betrekking tot de wijze waarop zonnepanelen worden aangebracht en over het kleur- en materiaalgebruik ervan.

Karakteristieke panden

Karakteristieke panden genieten vaak sloopbescherming in het bestemmingsplan. Een sloopvergunning kan dan slechts worden verleend als het pand in redelijkheid niet langer te handhaven is. Bij de afweging die dan gemaakt moet worden moeten de motieven die ten grondslag liggen aan de wens tot sloop worden afgewogen tegen de waarde van de karakteristiek van het pand. In deze gevallen gaat de vaste architect van de welstands-

commissie ter plaatse kijken, waarna de commissie advies uitbrengt. Bij de afweging die het college moet maken omtrent de redelijkheid van de instandhouding kan het advies van de commissie worden meegenomen. Na sloop wordt immer gevraagd zoveel mogelijk de contour van het karakteristieke pand terug te brengen.

Excessen

In 2016 was in er in geen enkel geval sprake van een ernstige afwijking van de welstandsnota.

**Nieuwbouw
appartementengebouw**
Zuidlaarderweg te Annen

**Nieuwbouw woning
met aanbouw**
Varik 4 Gieten

**De woning is verkleind en
vernieuwd**
Ambachtstraat 17 Gieten



Conclusies en aanbevelingen

De welstandscommissie van de gemeente Aa en Hunze is nu drie jaar actief. De commissie heeft in 2016 281 bouwplannen beoordeeld, ruim 10% meer dan in 2015. In ongeveer de helft van de gevallen ging het om een tweede of derde beoordeling. Naar aanleiding van gesprekken met de kleine of grote commissie hebben indieners aanpassingen aangebracht in het bouwplan.

De commissie heeft haar werkzaamheden binnen de begroting uit kunnen voeren. De doorlooptijd van de adviezen is, ten opzichte van de situatie voor 2014, aanzienlijk ingekort. De welstandsnota is voor de commissie een goed bruikbaar instrument, met een juiste mix van afbakeningen en vrijheidsgraden.

Bij de volgende actualisatie van de welstandsnota verdienen de volgende onderwerpen aandacht:

- Agrarische gebouwen. In een aantal welstandsgebieden is de nota voor deze gebouwen te beperkend waar het gaat om materiaaltoepassingen.
- Zonnepanelen
- Karakteristieke panden (sloop)
- Schaalvergroting agrarische bedrijven nabij essen?



**Eigentijdse aanbouw aan
traditionele woning
De Bonnen 13 te Gieten**



Verbouw
voormalige jeugdsoos tot
twee woningen.
Bij beide woningen is een
vergunningvrij bijgebouwtje
geplaatst.
Middenstraat 1 Eext



**Nieuwbouw pluimveebedrijf
Gasselterboerveenschemond 4
Gasselternijveenschemond.**



**Nieuwbouw
starterswoningen
Eexterveen**



gemeente Aa en Hunze

Spiekersteeg 1

9461 BH Gieten

t. 14 0592

e. gemeente@aaenhunze.nl

 twitter.com/aaenhunze

 facebook.com/aaenhunze

www.aaenhunze.nl