

Welstandscommissie Aa en Hunze

Inspirerend!

JAARVERSLAG 2017

Welstandscommissie Aa en Hunze



Jaarverslag 2017 welstandscommissie Aa en Hunze

1. Voorwoord

Vanaf 1 januari 2014 is in de gemeente Aa en Hunze een nieuwe welstandsnota van kracht en heeft de gemeente ervoor gekozen om de toetsing van bouwplannen aan deze nota in 'eigen huis' te organiseren. De nieuwe welstandscommissie is inmiddels dan ook al weer 4 jaar actief. Geconcludeerd mag worden dat de lijnen korter zijn geworden en de bouwplannen sneller worden afgehandeld dan voorheen.

De onafhankelijke welstandscommissie bestaat uit drie stemhebbende leden, een voorzitter en een secretaris. In 2017 bracht de welstandscommissie 287 keer advies uit aan het college van B&W. In de helft van de gevallen betrof het tweede en derde adviezen, d.w.z. nadat er aanpassingen in een ontwerp zijn aangebracht.

De kerntaak van de welstandscommissie is het toetsen van de ingediende bouwplannen aan de criteria in de welstandsnota. Maar bovendien biedt de commissie de indieners van bouwplannen al in een vroeg stadium de mogelijkheid om in overleg te treden; de tips en adviezen die de commissie in die voorfase verstrekt stimuleren de ontwikkeling van de kwaliteit in het planproces, en dragen ertoe bij dat het advies op een vanzelfsprekende wijze deel uitmaakt van het eindresultaat.

We mogen concluderen dat de klanten die we in 2017 te woord hebben gestaan tevreden waren over onze advisering. 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 en haar werkwijze vormen een prima basis voor goede en snelle adviezen in de komende jaren.

Verbeteringen

Toch hebben wij ons de vraag gesteld "hoe kunnen wij onze service aan het publiek verbeteren?" Ten aanzien van de voorlichting over het welstandsbeleid denken we dat er verbeteringen mogelijk zijn. Wij vinden dat het gemakkelijker moet worden voor onze burgers om via onze website te ontdekken welke welstandscriteria specifiek voor hen van toepassing zijn en wat dat voor hen betekent. Hier willen we in het komende jaar aan gaan werken.

Kom eens langs

De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. Toch is er nog altijd veel onbekendheid met het werk van de welstandscommissie. Daarom een oproep aan een ieder die dit leest: "Bezoek eens een vergadering van de commissie om zelf te ervaren hoe de commissie werkt."

Henk Heijerman, wethouder
Hans van Prooijen, voorzitter
Kas Booij, secretaris

2. Inleiding

Historie

De eerste nota Welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze stamt al weer uit 2005. Dank zij deze nota is het welstandsbeleid van de gemeente transparant geworden; het welstandbeleid kon hierdoor goed worden uitgelegd aan iedereen die hiermee te maken kreeg.

In 2012 gaf de gemeenteraad aan dat zij de welstandsadvisering in eigen huis wilde laten afhandelen. Tot die tijd maakte de gemeente gebruik van de diensten van het Drents Plateau (Assen) en Libau (Groningen). Doel van de afhandeling in eigen huis was (en is) het verkorten van de lijnen en een snellere beoordeling en afhandeling van de aanvragen.

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.

3. Omvang en werkwijze van advisering

Grote en kleine commissie

De welstandscommissie werkt met een grote en een kleine commissie. De kleine commissie heeft mandaat van de grote commissie om plannen die op grond van de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota eenduidig en concreet beoordeeld konden worden van een advies te voorzien. Wanneer een plan niet voldoet aan de welstandsnota en aanpassing in overleg met de aanvrager niet mogelijk blijkt, wordt de aanvraag doorverwezen naar de grote commissie. Doorverwijzing vindt ook plaats

wanneer toetsing aan de welstandsnota niet op eenduidige wijze mogelijk is en/of wanneer sprake is van een project met meerdere woningen of gebouwen. De kleine commissie bestaat uit mevrouw A. de Groot (architect-deskundige) en de ambtelijke secretaris. De kleine commissie is in 2017 38 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. De grote commissie is in 2017 38 keer bij elkaar geweest.

De vergaderingen van beide commissies worden voorbereid door de ambtelijke 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 B&W. De commissies zijn evenals in voorgaande jaren tevreden over de ambtelijke ondersteuning die zij in 2017 hebben ontvangen.

Openbaarheid vergaderingen

Zoals aangegeven in het Reglement van Orde op de welstandscommissie zijn de maandelijks 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. Bij slechts 2 vergaderingen was een geïnteresseerde inwoner van Aa en Hunze – niet zijnde een planindieners – aanwezig.

Vooroverleggen

Eens in de 2 weken hebben indieners van bouwplannen 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.

Adviezen grote commissie

In onderstaande tabel is het aantal en de aard van de adviezen weergegeven die de *grote commissie* in 2017 heeft uitgebracht aan het college van B&W.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Reclame	Totalen
Voldoet	10	5			9
Voldoet niet	7				11
Voldoet, mits	1	2			3
Totalen 2017	18	7			25
<i>Totalen 2016</i>	<i>18</i>	<i>5</i>			<i>23</i>
<i>Totalen 2015</i>	<i>26</i>	<i>6</i>			<i>32</i>
<i>Totalen 2014</i>	<i>12</i>	<i>9</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>25</i>

Adviezen kleine commissie

In onderstaande tabel is het aantal en de aard van de adviezen weergegeven die de *kleine commissie* in 2016 heeft uitgebracht aan het college van B&W.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Reclame	Totalen
Voldoet	37	116			131
Voldoet niet	21	28			60
Voldoet, mits	21	39			67
Totalen 2017	79	183			262
<i>Totalen 2016</i>	<i>95</i>	<i>163</i>			<i>258</i>
<i>Totalen 2015</i>	<i>96</i>	<i>126</i>			<i>222</i>
<i>Totalen 2014</i>	<i>97</i>	<i>117</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>218</i>

Aanpassingen plannen

Evenals in voorgaande jaren vond er ook in 2017 vaak (voor-)overleg plaats tussen een of beide commissies en de indieners van bouwaanvragen, hun architecten en/of aannemers. Waar mogelijk ging het initiatief voor deze gesprekken uit van de commissies, via de ambtelijke secretaris. Dank zij deze gesprekken 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.

In 2017 zijn in totaal 287 adviezen uitgebracht, en 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. Anders gezegd: in de helft van de gevallen voldeed een ontwerp niet aan de criteria uit de welstandsnota!

Het is van belang op te merken dat de leden van beide commissies hierbij voortdurend meedenken en oplossingsrichtingen aanreiken die er toe leiden dat een aanvraag uiteindelijk voldoet aan de criteria uit de welstandsnota. Alle overleggen met de indieners van bouwplannen hebben uiteindelijk geleid tot positieve adviezen.

Welstand financieel

De uitvoering van het welstandsbeleid heeft in 2017 € 22.250.- gekost. Vooraf (in 2012) 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 februari 2018 hebben de welstandscommissie en de vergunningverleners de gang van zaken in 2017 geëvalueerd. De belangrijkste uitkomsten en verbeterpunten zijn:

- De leden van de welstandscommissie en de medewerkers van het team backoffice (bouw- en woningtoezicht) zijn tevreden over de gang van zaken in 2017. De vergunningverleners voelen zich zeer betrokken bij de welstandscommissie en bereiden plannen over het algemeen goed voor.
- Veel aanvragers maken gebruik van de mogelijkheid om plannen in een vroeg stadium al te bespreken. Wanneer de bouwplan niet dreigt te voldoen aan de criteria in de welstandsnota reiken leden van de commissies vaak oplossingsrichtingen aan. In deze gesprekken ontstaat bij de indiener vaak nieuw inzicht, wat uiteindelijk leidt tot een sterk plan en tot een positief advies.
- 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.
- 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.
- Op de agenda van de grote commissie zal voortaan worden aangegeven hoeveel eerdere adviezen m.b.t. een aanvraag zijn afgegeven. Voor de bespreking van complexe plannen zal voortaan meer tijd worden geagendeerd.
- Eén van de doelstellingen van het instellen van een eigen gemeentelijke welstandscommissie is het sneller afhandelen van de plannen. Deze doelstelling is ook in 2017 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 B&W 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 2017 is het college echter in geen enkel geval afgeweken van het advies van de commissie.

4. Werken met de welstandsnota

In de welstandsnota uit 2013 worden zestien zgn. welstandsgebieden onderscheiden, aangevuld met criteria met betrekking tot commerciële reclames. Voor een aantal gebieden binnen de gemeente zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, zoals bijvoorbeeld voor Nooitgedacht. Hiernaar wordt in de welstandsnota verwezen binnen het welstandsgebied "Ontwikkelingsgebied".

De welstandsnota is ook in 2017 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 commissieleden hierin geen rol speelt. Dit bevordert de transparantie van het advies en voorkomt onnodige discussies.

In de afgelopen 3 jaar is het aantal nieuw- en verbouwplannen waarbij zonnepanelen aan de orde zijn sterk toegenomen en in 2017 was er in vrijwel alle gevallen sprake van de toepassing van zonnepanelen. De commissie vindt het wenselijk dat in een 'update' van de nota criteria worden aangegeven met betrekking tot de wijze waarop zonnepanelen worden aangebracht en over het kleur- en materiaalgebruik ervan.



Hofkavelwoning Nooitgedacht



Nieuwe woning Nooitgedacht

In het bestemmingsplan genieten karakteristieke panden vaak sloopbescherming, en een vergunning tot sloop 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 welstandscommissie 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 2017 was in er in geen enkel geval sprake van een ernstige afwijking van de welstandsnota.

Conclusies en aanbevelingen

De welstandscommissie van de gemeente Aa en Hunze is nu vier jaar actief en heeft in 2017 287 bouwplannen beoordeeld, 6 aanvragen 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, vaak uitgaande van oplossingsrichtingen die door de commissie zijn aangereikt

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?

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 *beschermden 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.



De kleur van de zonnedakpan is hier contrasterend genomen om te laten zien waar deze liggen; deze pannen zijn in iedere pankleur verkrijgbaar.



Uitvoering panelen als vlakke pannen.



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



Geïntegreerd in het dakvlak.



Transparante panelen.



Zonnepanelen in boomvorm.



Drijvende zonnepanelen.



Nieuwe woningen aan de Appelakkers in Annen



Nieuwe woning aan de Appelakkers in Annen



Nieuwe woning aan de Appelakkers in Annen



Balloo 52 Balloohoeve



Starterswoningen in Eext



Verkleining van een woning aan de Ambachtstraat 17 Gieten



Twee nieuwe woningen op de plaats waar ooit het Chinese restaurant aan de Ambachtstraat Gieten afbrandde.



Nieuwe woning aan de Bonnerdijk 9 Gieten



Deze kwamen we tegen aan de Bonnerhoek in Gieten. Dakkapellen in het bovenste deel van de kap leveren in het algemeen een zeer onrustig beeld op. Hier een voorbeeld van hoe het wel goed gaat. Geen volledige dakkapel, maar een baskapel. Uitvoering in kleur van de dakbedekking.



Zes nieuwe woningen Nooitgedacht



Nieuwe woning Nooitgedacht



Hofkavelwoning Nooitgedacht