

Welstandscommissie Aa en Hunze

Daar heb je wat aan!

JAARVERSLAG 2018



Jaarverslag 2018 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 nu 5 jaar actief. De lijnen zijn hierdoor korter geworden en de bouwplannen kunnen hierdoor sneller worden afgehandeld dan voorheen.

De werkwijze van de welstandscommissie is gericht op vroegtijdige advisering door de commissie en de ambtelijke organisatie samen. Door vroegtijdig de ontwikkeling van een plan te stimuleren en daarbij inspiratie te bieden voor eventuele noodzakelijke aanpassingen, kan het op een vanzelfsprekende wijze deel uitmaken van het eindresultaat. De commissie levert met haar werkwijze een positieve bijdrage aan het gemeentelijke streven naar een gezonde, duurzame en aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Kom eens langs

De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. Toch is er nog altijd veel onbekendheid over het werk van de welstandscommissie. Daarom een oproep aan iedereen 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

In het verleden riepen welstandscommissies nogal wat weerstand op bij het publiek door de weinig transparante en afstandelijke wijze van advisering, meer gericht op wat niet mocht dan op 'wat ook kan...'. Dat beeld klopt in onze gemeente al jaren niet meer. De commissie zoekt samen met de aanvragers naar de ruimte die de welstandsnota biedt. De rode draad is: 'Past het nieuwe bouwwerk in de omgeving?' Dat is immers de kern van het begrip 'Welstand'.

Wanneer een aanvraag niet of slechts deels voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota betekent dit niet het einde van de bespreking met de aanvrager en/of architect, maar veeleer het begin van de zoektocht naar een oplossing. Niet zelden komen dan ook de schetsrollen van de leden van de commissie op tafel en wordt er dan gezamenlijk ter plekke al een oplossingsrichting gevonden.

Met de adviezen probeert de commissie de kwaliteit van het plan te stimuleren en de kwaliteit van de omgeving in het oog te houden.

Uit reacties die wij kregen van bezoekers mogen we concluderen dat de mensen die we in 2018 te woord hebben gestaan tevreden waren over deze werkwijze. De contacten werden in het algemeen als zeer constructief en inspirerend ervaren 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 dan ook een prima basis voor goede en snelle adviezen in de komende jaren.

Samenstelling commissie

De welstandscommissie bestaat uit drie leden, een voorzitter en een ambtelijke secretaris vanuit het taakgebied Wabo vergunningverlening van de gemeente. Alleen de drie leden van de commissie zijn 'stemhebbend'.

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

- Hans van Prooijen, voorzitter
- Kas Booij, ambtelijk secretaris
- Ingeborg van den Bovenkamp, burgerlid
- Annemarie de Groot, architect-deskundige
- Fons Steenhuis, architect-deskundige

Het burgerlid vertegenwoordigt de inwoners van onze 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 beschikbaar.

De welstandscommissie doet haar werk onafhankelijk; tussen de leden van de commissie en het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie bestaan geen bindingen of relaties waardoor de welstandsadviezen kunnen worden beïnvloed. De welstandscommissie neemt geen besluiten over aanvragen maar brengt adviezen uit aan het college van burgemeester en wethouders (B&W).

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 om plannen die, met de welstandsnota in de hand, 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 vragen we de grote commissie om advies. Dat gebeurt ook wanneer er sprake is van een project met grote invloed op de openbare ruimte. De kleine commissie bestaat uit Annemarie de Groot (architect-deskundige) en de ambtelijke secretaris.

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 2018 hebben ontvangen.

Als hulpmiddel bij de beoordeling van bouwplannen beschikt de commissie over een digitaal geografisch informatiesysteem, waarmee luchtfoto's en straatbeelden kunnen worden getoond. Door dit complete en tamelijk actuele fotobestand is locatiebezoek voor de commissie meestal niet nodig.

Openbaarheid vergaderingen

De maandelijkse vergaderingen van de welstandscommissie zijn 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.

Vooroverleggen

Eens in de 2 weken hebben indieners van bouwplannen de mogelijkheid om rechtstreeks vooroverleg te voeren met Annemarie 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 2018 heeft uitgebracht aan het college van B&W.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Reclame	Totalen
Voldoet	4	6			
Voldoet niet	6	1			
Voldoet, mits	2				
Totalen 2018	12	7			19
Totalen 2017	18	7			25
Totalen 2016	18	5			23
Totalen 2015	26	6			32
Totalen 2014	12	9	2	2	25



Burgemeester Reijnderstraat 28 Rolde



Uitbreiding agrarisch bedrijf Borgerderstraat 7

Adviezen kleine commissie

In onderstaande tabel is het aantal en de aard van de adviezen weergegeven die de kleine commissie heeft uitgebracht in 2018.

	Vooroverleg	Definitief advies	Handhaving	Gesprek	Niet beoordeelbaar	Indiener uitnodigen	Door naar grote cie	Reclame	Totalen
Voldoet	41	146			7	8	4		
Voldoet niet	18	18							
Voldoet, mits	22	32							
Gespreksverslag				39					
Totalen 2018	81	196		39	7	8	4		335
Totalen 2017	79	183							262
Totalen 2016	95	163							258
Totalen 2015	96	126							222
Totalen 2014	97	117	2					2	218

NB – In 2018 hebben we de adviezen en gesprekken iets verder uitgesplitst naar soort dan in voorgaande jaren.



Glijbaan bij zwembad Hof van Saksen



Woning Bosakkers Gasteren

Aanpassingen plannen

Evenals in voorgaande jaren hebben aanvragers/adviseurs in 2018 regelmatig plannen in vooroverleg besproken met de commissie. Door deze gesprekken weten aanvragers in een vroeg stadium op welke manier een plan kan worden ontwikkeld dat op een positief welstandsadvies mag rekenen. Hierdoor wordt ook voorkomen dat er al vergaand in een plan is geïnvesteerd voordat het plan wordt getoetst aan de welstandsnota.

In 2018 zijn in totaal 354 adviezen uitgebracht. Mede dankzij voortdurend meedenken door de leden van beide commissies en het aanreiken van oplossingsrichtingen hebben alle overleggen met de indieners van bouwplannen uiteindelijk geleid tot positieve adviezen aan het college van B&W.



Nieuwbouw woningen aan de Bosakkers te Gasteren

Welstand financieel

De uitvoering van het welstandsbeleid heeft in 2018 € 21.225,- 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 welstandsjaar 2018

Op 11 december 2018 hebben de welstandscommissie en de vergunningverleners de gang van zaken in 2018 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 2018. 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 een 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 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.
- Eén van de doelstellingen van het instellen van een eigen gemeentelijke welstandscommissie is het sneller afhandelen van de plannen. Deze doelstelling is ook in 2018 gehaald. Alle adviezen van de grote commissie waren beschikbaar op de dag van de behandeling in de commissie, of uiterlijk 5 werkdagen daarna.

4. Werken met de welstandsnota

In de welstandsnota uit 2013 worden zestien zogenaamde welstandsgebieden onderscheiden, aangevuld met richtlijnen voor commerciële reclames. Voor een aantal gebieden binnen de gemeente zijn aparte beeldkwaliteitsplannen opgesteld, zoals bijvoorbeeld voor Nooitgedacht, waar in 2013 ook de pilot 'Welstandsvrij bouwen' van start ging. Hiernaar wordt in de welstandsnota verwezen binnen het welstandsgebied "Ontwikkelingsgebied".



Oudemolenseweg 5 Gasteren



Transportbedrijf Rondkamp Gieten

De welstandsnota was ook in 2018 voor de welstandscommissie een goed werkbaar instrument; 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.



De havens Nooitgedacht



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 over de redelijkheid van de instandhouding wordt het advies van de commissie zelf meegenomen. Na sloop wordt gevraagd de contour van het karakteristieke pand in de nieuwbouw terug te brengen.

Excessen

In 2018 was in er in geen enkel geval sprake van een ernstige afwijking van de welstandsnota.

5. Evaluatie pilot welstandsvrij bouwen

Bij de vaststelling van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 is ook het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is een gebied opgenomen waar geen welstandscriteria gelden. Een welstandsvrij gebied dus. Dit gebied is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen op voorstel van de raad, die een pilot “Welstandsvrij bouwen” wilde. De afgelopen twee jaar zijn de eerste vijf woningen in dit gebied gerealiseerd. Genoeg om nu iets over pilot te kunnen zeggen.

Hieronder ziet u afbeeldingen van de gerealiseerde woningen.



Germondylaan 73

Germondylaan 71



Germondylaan 51



Germondylaan 49



Germondylaan 55

De leden van de welstandscommissie hebben de locatie bezocht om de resultaten tot nu toe te evalueren. De commissie constateerde het volgende:

- De beeldkwaliteit van de woningen die nu welstandsvrij zijn gebouwd varieert van redelijk tot heel goed. De woning op adres Germondylaan 73 detoneert behoorlijk in de omgeving. Dit komt vooral doordat het kleurcontrast, letterlijk zwart-wit, erg groot is en doordat de schaal van deze woning erg afwijkt van de woning die er naast staat.
- Denise Zwep heeft een telefonisch enquête uitgevoerd onder mensen die zijn afgehaakt als koper van een kavel nadat ze zich hadden aangemeld als belangstellende. De bovengenoemde woning werd daarbij ook als reden genoemd. En meer in het algemeen het gebrek aan onderlinge samenhang in de wijk.
- Ook de commissie is van mening dat samenhang in de wijk de belangrijkste waarborg is voor kwaliteit in de wijk.
- Onderlinge afstand van de woningen is daarbij een factor. Hoe groter de onderlinge afstand van de woningen hoe minder de woningen onderling detonerend, ook bij verschillende architectuurstijlen.
- Samenhang in de wijk kan op diverse manieren worden bereikt. Als een bestemmingsplan weinig speelruimte biedt in zaken als goothoogte en bouwhoogte en plaatsing van de bouwwerken op de percelen dan wordt onderlinge samenhang al door het bestemmingsplan bevorderd. Als het bestemmingsplan veel ruimte biedt dan kan een beeldkwaliteitsplan zorgen voor onderlinge samenhang. Het bestemmingsplan laat in Nooitgedacht een grote spreiding toe op deze zaken.
- De eerste voorbeelden die nu zichtbaar zijn, laten zien dat mensen in het algemeen ook zelf zoeken naar manieren om hun woning goed in de omgeving in te passen.

- Dit blijkt ook wel uit het feit dat een groot deel van de mensen die nu welstandsvrij hebben gebouwd of die dat van plan waren (afhakkers) toch contact hebben gezocht met de welstandscommissie om vrijblijvend advies van de commissie te krijgen.
- Een enkele woning die uit de toon valt kan het straatbeeld al behoorlijk negatief beïnvloeden.
- Het beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht vormt voor de overige beeldkwaliteitsgebieden een mild welstandsregime. Op grond van de 5 woningen die zijn gebouwd in het welstandsvrije gebied kunnen niet al te vergaande conclusies worden getrokken, maar de commissie concludeert op grond van deze voorbeelden dat een mild welstandsregime vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit in Nooitgedacht te verkiezen is boven géén welstandsregime. Dit met name om hierdoor met mensen in gesprek te komen over hun plannen. Door het gesprek kan de commissie bijdragen aan de kwaliteit van het ontwerp. Dit wordt door veel aspirant bouwers in hoge mate gewaardeerd. Bovendien kan de commissie op deze manier een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving door oog te hebben voor onderlinge samenhang in de wijk.

6. Omgevingswet en actualisatie welstandsbeleid

Naar verwachting zal de nieuwe omgevingswet ingaan op 1 januari 2021. Dit betekent dat ons welstandsbeleid op 1 januari 2021 omgevingswetbestendig moet zijn. Hoewel de commissie in de praktijk de uitgangspunten van de omgevingswet in haar werkwijze al heeft omarmd moeten we de nota op aantal punten aanpassen in de richting van de omgevingswet. In de afgelopen 5 jaar zijn we op een aantal punten ook tegen inhoudelijke tekortkomingen van de nota opgelopen. In het jaar 2019 gaan we werken aan nieuw welstandsbeleid. We streven er naar om dit beleid voor de zomer van 2020 klaar te hebben.

7. Conclusies en aanbevelingen

De welstandscommissie van de gemeente Aa en Hunze is nu vijf jaar actief en heeft in 2018 354 bouwplannen beoordeeld, 67 aanvragen meer dan in 2017. 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.

Bij de besprekingen met aanvragers van omgevingsvergunningen wordt steeds getracht de ruimte te benutten die de nieuwe welstandsnota biedt, en aanvragers te inspireren door aan te geven 'Maar zo kan het wèl...' in plaats van 'Dit kan niet'. Wanneer een aanvraag niet of slechts deels voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota betekent dit dan ook niet het einde van de bespreking met de aanvrager en/of architect, maar veeleer het begin van de zoektocht naar een oplossing.

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.