

Welkom bij de informerende (interactieve) bijeenkomst van 4 september 2019



Agenda

1. Opening
2. Vaststelling agenda
3. Actualisatie Welstandsbeleid
3. Rondvraag
4. Sluiting

Welstand met verstand

Wie zitten er in de welstandscommissie?



Hans van Prooijen
Voorzitter

Fons Steenhuis
Architect

Johan Luinge / Kas Booij
Ambtelijk secretaris



Annemarie de Groot
Architect

Ingeborg van de Bovenkamp
Burgerlid

Wat gaan we doen vanavond?

- We vertellen u iets
- We leggen u enkele stellingen voor
- We vragen u iets

We vertellen iets over:

- de manier waarop de welstandscommissie de afgelopen 5 jaar heeft gewerkt.
- onze welstandsgebieden en de criteria
- waarom welstandbeleid
- uitkomsten enquêtes
- welstandsbeleid buurgemeenten
- mogelijke denkrichting voor de toekomst

We vragen aan u:

- Wat vindt u van onze denkrichting ?
- Wat wilt u ons meegeven bij het ontwikkelen van een nieuwe visie op het gemeentelijke welstandsbeleid?

De rollen binnen de commissie

Hoe heeft de commissie de afgelopen jaren gewerkt?

- Toetst aan de nota
- Adviseert aan college/teamleider
- Voert gesprekken
- Geeft uitleg aan burgers
- Adviseert aan burgers

De aandacht verschuift steeds meer van:

- Corrigeren

naar:

- Adviseren en inspireren

Het belang van de welstandsgebieden

- Behoud van gemeenschappelijke kenmerken is behoud van identiteit.
- Behoud van identiteit van gebieden is een gemeenschappelijk belang.
- Herkenbare gebieden bepalen ook de toeristische kwaliteit van onze gemeente.
- Bebouwing in harmonie met het gebied.

Een rondritje langs de gebieden.



Esdorpenlandschap



Esdorpenlandschap



Esdorpenlandschap



Esdorpenlandschap



Veenkoloniaal landschap



Veenkoloniaal landschap



Historische kern esdorp/esgehucht



Historische kern esdorp/esgehucht



Beschermd dorpsgezicht



Beschermd dorpsgezicht



Bebouwing tussen Hondsrug en Hunze



Bebouwing tussen Hondsrug en Hunze



Randveendorp



Veenkoloniaal dorp



Niet-planmatige uitbreiding



Planmatige uitbreiding



Centrumgebied



Centrumgebied





Groengebieden en sportparken



Ontwikkelingsgebied



Welstandsvrij gebied

1. Bebouwing tussen Hondsrug en Hunze

Gebiedsbeschrijving

Tussen Bonnen en Gasselte zijn de streken Voor in 't Holt, Achter het Hout en Kostvliet gelegen. De lintbebouwing langs de weg is na 1900 gebouwd. De weg is bijzonder fraai gesitueerd, langs de rand van de Hondsrug, de essen en het Hunzedal. De weg biedt een wijds uitzicht over het beekdal en de veenkoloniën. De waarneming van de landschaps- en hoogteverschillen is door de ligging van de weg op de glooiing uitstekend.

De bebouwing aan de westzijde van de weg ligt vaak hoger. De lintbebouwing heeft een kleinschalig karakter; vrijstaande burgemeesterswoningen en kleine veldontginningsboerderijen. Daarnaast komen er ook enkele grotere boerderijen voor. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert.



De gevels zijn van metselwerk in rode of bruine kleur. De daken zijn afgedekt met zwarte of rode pannen. De detaillering is eenvoudig en doelmatig. Andere gebieden die onderdeel zijn van dit welstandsgebied zijn de Annerstreek tussen Annen en Schuilingsoord en Bartelaar/ De Hullen in Annen.

Vanaf de Hondsrug werd de druk op het Hunzedal in de loop der tijd steeds groter. Op een zandkop aan de rand van het Hunzedal ontstond de buurtschap Veenhof. De bebouwing staat in een cluster op het hoger gelegen terrein en valt vooral op door het vele groen en de boombeplanting die in de openheid van het Hunzedal in het oog springt.

Eexterzandvoort en Gieterzandvoort zijn naast Veenhof eveneens te kenmerken als plekken met een bijzondere uitstraling. Ook hier gaat het om een verhoogde ligging op een zandkop.



De buurtschappen kennen naast de bebouwing die vergelijkbaar is met de randveendorpen ook bebouwing die van oudere datum is.

Het bebouwingsbeeld is gevarieerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De gevels zijn van metselwerk in rode of bruine kleur. De daken zijn afgedekt met zwarte of rode pannen, terwijl riet soms ook voorkomt. De detaillering is eenvoudig en doelmatig.

Waardering, beleid en ontwikkeling

Er is veel waardering voor de bijzondere landschappelijke kenmerken van de oostflank van de Hondsrug waarin de bebouwing een bescheiden positie inneemt. Het beleid is gericht op het goed situeren van de bebouwing voor het behoud van de zichtbaarheid van de markante hoogteverschillen. Voor vervanging en uitbreiding is een goede landschappelijke inpassing het uitgangspunt. Een goede situering en materiaal- en kleurkeuze is daarbij essentieel.

Voorbeeld gebiedsbeschrijving

Welstandscriteria bebouwing tussen Honderug en Hunze

Ligging

- De bebouwing is op de weg georiënteerd
- De bestaande situering is uitgangspunt bij vervanging
- Een bestaande nokrichting haakt op de weg of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens bij vervanging en uitbreiding handhaven
- Bijgebouwen zijn vrijstaand en achter het hoofdgebouw gesitueerd
- Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding



2013

Massa en vorm

- De bestaande schaalgrootte is uitgangspunt bij vervanging en uitbreiding
- De bebouwing is individueel herkenbaar
- De hoofdgebouwen hebben een eenvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aangebouwde bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- De kap is beeldbepalend voor het hoofdgebouw en bijgebouwen
- Toepassen van een pyramidekap is niet toegestaan

Gevelopbouw

- Gesloten gevels
- Verticaal gelede gevelopeningen
- Voet niet naar de weggekeerde achtergevels gelden de algemene criteria



Detailering

- Een ingetogen, eenvoudige detailering
- Bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande

Materiaal- en kleurgebruik

- Voor de hoofdgebouwen gevels van metselwerk in een rode of bruine kleur
- Grote vlakken op het hoofdgebouw en bijgebouwen uitvoeren in een gedekte koorstelling
- De daken zijn uitgevoerd als rietdak of in een dakpan in een rode of donkere kleur. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten zijn de pannen niet glimmerend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige panden zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Mastveering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailering, o.v. voorkeur stenen maatmaat.

Foto: Welstandsbeleid gemeente Aa en Hunze



37

Doel van de criteria:

- gebiedskenmerken in stand houden en versterken.
- ruimtelijke kwaliteit.

Eenduidig interpreteerbare criteria:

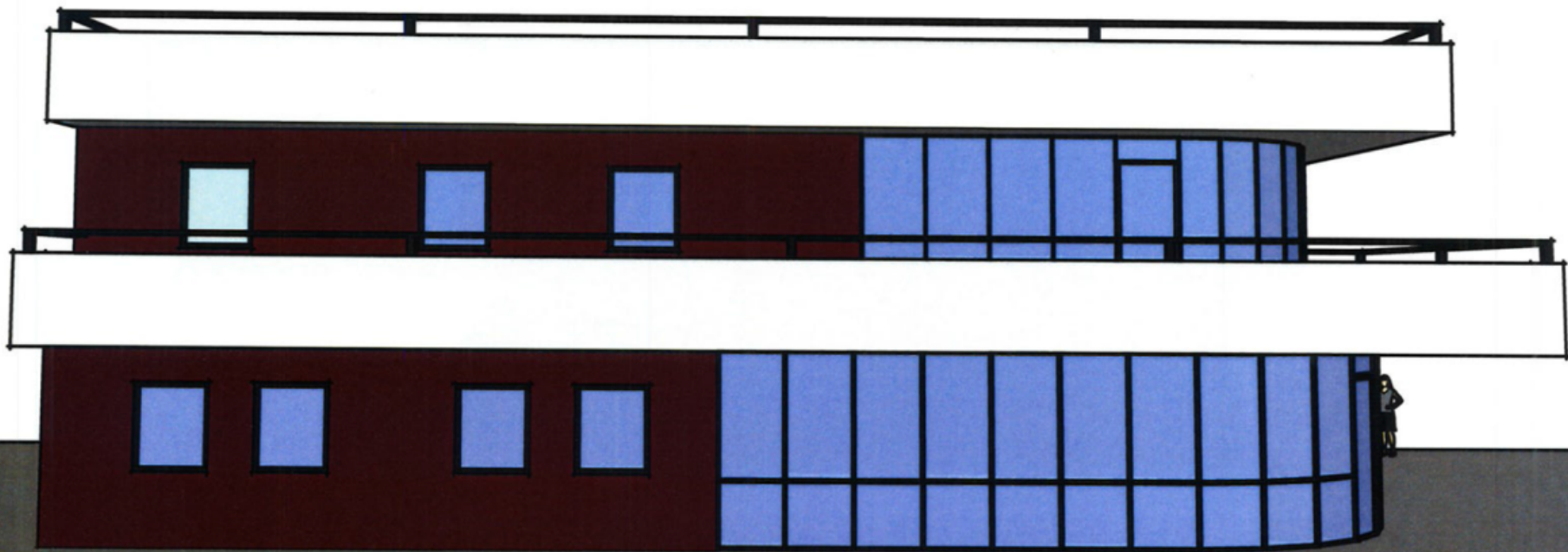
- Nu som nog voor meerdere uitleg vatbaar.
- Straks eenduidig.

Wat is het belang van ons welstandsbeleid?

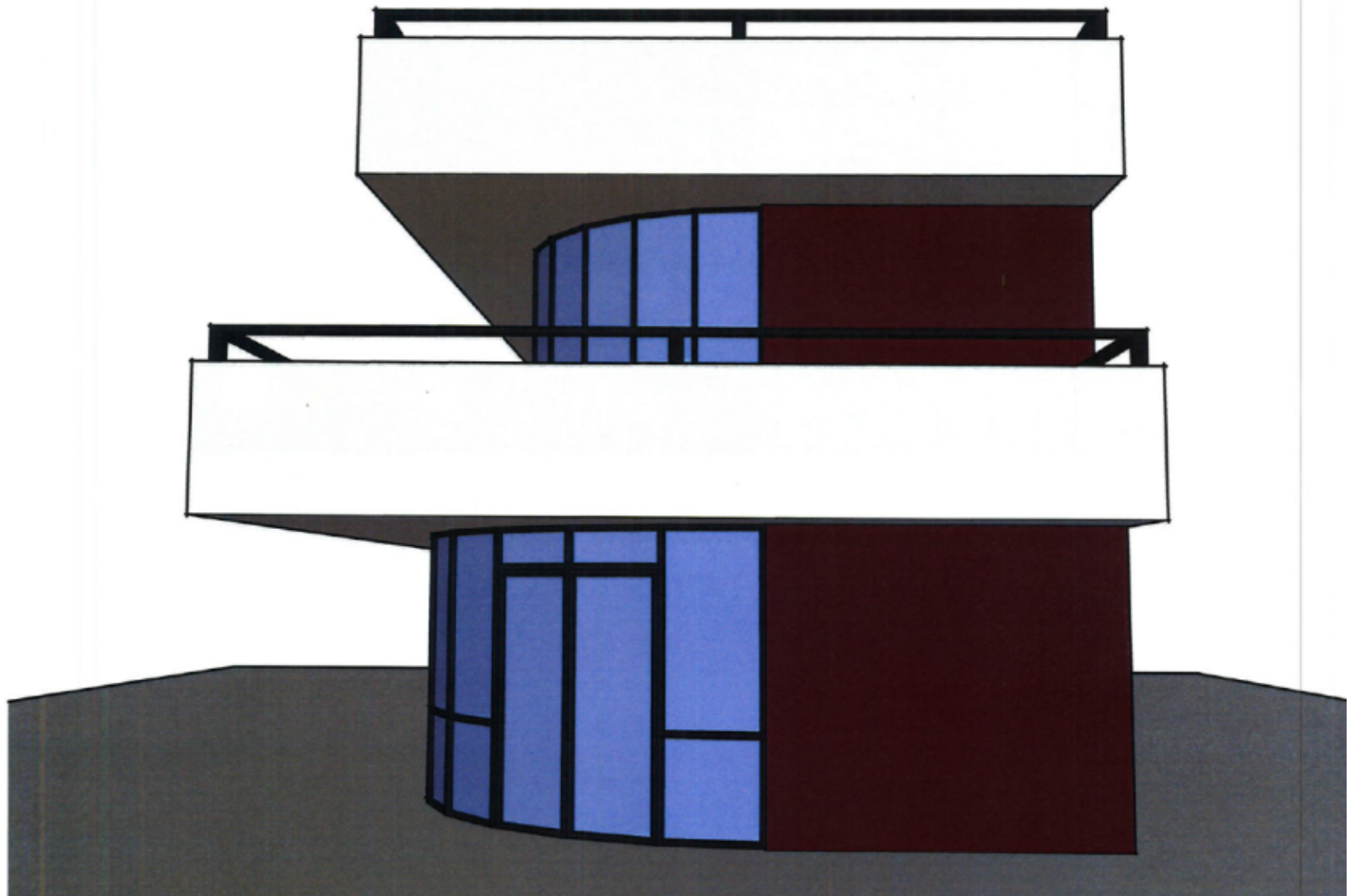
- Zorg dragen voor basiskwaliteit in de openbare ruimte.
- Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit
- Behoud en versterking identiteit van onze gebieden
- Inspiratiebron voor opdrachtgevers
- Alle planontwikkelingen komen langs bij de commissie
- Bij nieuwe ontwikkelingen kan de welstandscommissie ook adviseren over
 - landschappelijke inpassing
 - stedenbouwkundige context
 - cultuurhistorie



Praktijkvoorbeeld



Eerste plan





01.



02.



03.



04.

verkenning Noordgevel

01. In deze schets is de entree van het kantoor duidelijk neergezet met de entrepui en het liggende kozijn. Dit horizontale kozijn laat duidelijk zien waar de entree zich bevindt. De buitenruimte wordt door de gebogen vorm van de gevel verder de stationsstraat in "getrechterd". Het liggende kozijn bevestigt dit gebaar.

Op de verdieping zijn staande kozijnen toegepast om onderscheid te maken met de functie op de begane grond. De negge van de kozijnen op de woonverdieping is bij alle kozijnen (in metselwerk) zo'n 60mm. Op de begane grond is dat nooit meer dan 20mm.

02. Boven de entree is de pui van de woning doorgetrokken naar het dak. De snelheid van de ruimte die op de begane grond wordt gesuggereerd, geldt minder op de verdieping. Hier heerst rust in het gevelbeeld. De gebogen hoek krijgt hierdoor meer textuur en zeggingskracht. Het idee van een poortgebouw, in plaats van 'een gebouw dat dicht op de straat staat en daarom maar een gebogen gevel heeft'.

03. In deze schets zijn de kozijnen op de verdieping gelijk getrokken met de onderzijde en bovenzijde van de pui in de gebogen wand. De strengheid is dermate formeel dat de associatie met een kantoorverdieping al gauw de kop opsteekt.

04. In het voorkeursmodel heeft het horizontale kozijn een plek gekregen door een borstwering van reliefmetselwerk. Dit reliefmetselwerk komt op meerdere plekken terug om verbindingen te maken. Kozijnen op de verdieping hebben opnieuw een formaat dat refereert naar 'wonen'.

verkenning

schetsen nieuwbouw
Stationsstraat 19 te Gieten

De heer Hamstra
Kraf Bouw Bouwkundig teken- en adviesbureau

21/02/2019

Schetsen nieuwbouw Stationsstraat 19 te Gieten

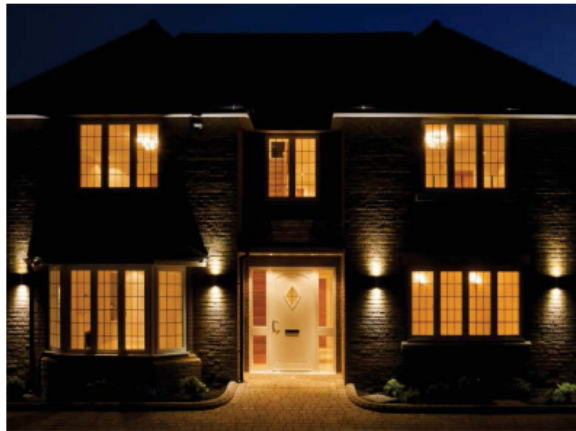
Vervolgstudie



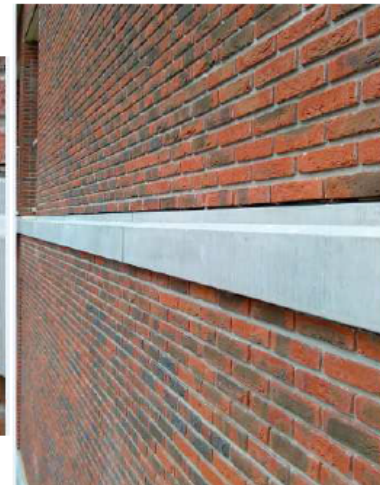
voorbeeld metselwerk relief, om de laag 1 uitstekende laag max. 20mm



voorbeeld kaderkozijn aluminium RAL 7016 uitstekend uit de gevel. Kaderdikte 20-25mm



voorbeeld gevelverlichting, up- en downlighters LED voor uitlichten gevelmetselwerk, positie zie geveltekeningen



voorbeeld betonspekbanden hoogte ca. 250mm ca. 35mm uitstekend uit de gevel

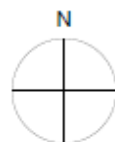


Praktijkvoorbeeld



Het gebied tussen de Broeder Sylvesterlaan, de Stroetenweg en het Koningspark zijn onderdeel van het plan Nootgedacht. De exacte invulling en verkaveling wordt door de gemeente uitgewerkt. Aan deze tekening kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

-  heg 1,8 meter hoog
-  heg 1,2 meter hoog
-  Grastegels
-  Berging met mogelijkheid uitbreiding



Enquête onder bezoekers welstand

Uitgevoerd onder bezoekers van de welstandscommissie in 2018

De volgende vragen zijn in de enquête per email gesteld:

- Hoe heeft u de manier waarop u werd behandeld tijdens uw bezoek aan de welstandscommissie ervaren?
- Wat vond u de meerwaarde van het gesprek?
- Met wat voor gevoel bent u weggegaan?
- Wat was uw beeld van de welstandscommissie vóór en ná het gesprek met de commissie?

Uitkomsten van de enquête

- Positieve reacties
- Enkele kritische opmerkingen

Ontwikkeling welstandsbeleid buurgemeenten

Noordenveld

- Het proces begeleid door Libau.
- Motto's
 - Gericht op ruimtelijke kwaliteit (welstand is onderdeel van het ruimtelijke beleid).
 - Welstandsbeleid “omgevingswet-proof”.
 - Voor iedere burger directe toegang tot perceel gerichte informatie

Midden Drenthe

- Op 2 februari 2018 gewijzigd vastgesteld.
- Nieuwe excessenparagraaf.

Kenmerken van de nota:

- Noaberschap
- Eenvoudig leesbare nota
- Klaar staan voor je inwoners
- Ruimte voor creativiteit.

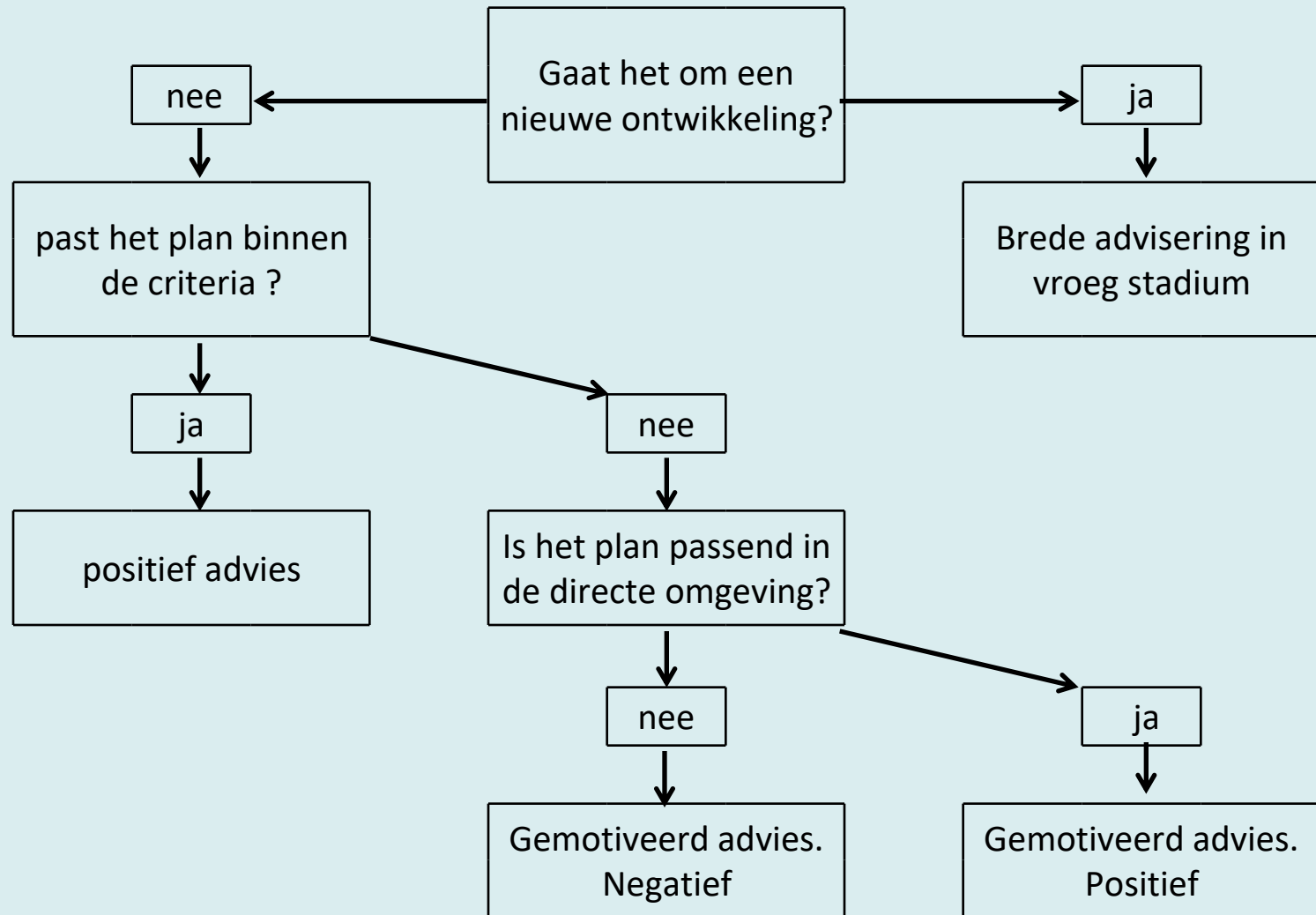
Waarom nieuw welstandsbeleid in Aa en Hunze?

- Onvolkomenheden in huidige nota
- Excessenparagraaf biedt geen mogelijkheid tot aanschrijving op verwaarlozing van gebouwen.
- Aansluiten op nieuwe manier van omgaan met onze burgers.
- Welstandsbeleid schrijven in de richting van de omgevingswet.

Denkrichting voor de toekomst

- Welstandsbeleid dat nog beter aansluit op de manier van communiceren met de burgers.
- Eenvoudig leesbaar welstandsbeleid.
- Heldere criteria.
- Ruimte om gemotiveerd af te wijken van de criteria. Dus ook ruimte voor creativiteit en nieuwe ontwikkelingen.
- Welstandsbeleid sorteert voor op de omgevingswet.

schema voor toetsing door de welstandscommissie



Stelling

De gemeente moet er voor zorgen dat de verschillende gebieden binnen onze gemeente herkenbaar blijven.

Stelling

Wat bij de een wordt goedgekeurd kan bij een ander niet worden afgekeurd.

Stelling

Als een gebied wordt aangewezen als welstandsvrij moet het wel om een herkenbaar gebied gaan.

Vragen aan u:

- Wat vind u van de richting waarin wij denken?
- Wat wilt u ons meegeven bij het ontwikkelen van een nieuwe visie op het gemeentelijke welstandsbeleid?

Heeft u nog vragen aan ons?

Dank voor uw aandacht en inbreng!