

*Een goede kwaliteit
van de omgeving bevordert
de woonkwaliteit en
een positieve beleving
van een gebied.*

Jaarverslag Welstand 2018

Samenvatting welstandsnota Leudal

De welstandsnota Leudal beschrijft de beleidsuitgangspunten van welstand in de gemeente Leudal. De nota beschrijft onder andere de werkwijze van de commissie, welstandsplichtige gebieden, welstandsvrije gebieden, welstandsvrije bouwwerken, algemene criteria, welstandscriteria, en een excessenregeling.



Welstandsplichtige gebieden

Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken of een belangrijke centrumfunctie c.q. recreatieve functie. Bij veranderingen in deze gebieden is het behouden/versterken van deze karakteristiek gewenst. Voor deze gebieden is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gericht op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. In geval van nieuwe ontwikkelingen voert de gemeente een actief stedenbouwkundig en/of landschapsbeleid. De welstandscriteria zijn per gebied beschreven.

Welstandsvrije gebieden en bouwwerken

In welstandsvrije gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Er wordt vertrouwd op de eigen verantwoordelijkheid van de burger ewaarbij voldoende rekening wordt gehouden met de omgeving en burens. Hierbij wordt tegemoet gekomen aan de tijdgeest, waarin de burger meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn plaats in de maatschappij. Naast welstandsvrije gebieden zijn tevens een aantal categorieën bouwwerken welstandsvrij, ook als deze in welstandsplichtige gebieden zijn gelegen.

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria zijn globale voorschriften waaraan elk welstandsplichtig bouwplan in ieder geval moet voldoen.

Excessenregeling

De excessenregeling is opgenomen om achteraf te kunnen optreden tegen excessen. Een exces is een buitensporigheid in het aanzien van een bouwwerk, dat ook voor niet deskundigen duidelijk is. Het gaat hierbij dus om zaken die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot zijn omgeving. Zoals fel en contrasterend kleurgebruik en zeer afwijkende materialen, maar ook verloederde bouwwerken. De excessenregeling geldt ook in welstandsvrije gebieden.



Ruimtelijke ordening instrumenten

Naast de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, wordt ook op andere manieren aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied. Dit betreft de monumentenzorg, adviezen bij stedenbouwkundige plannen (ook in welstandsvrije gebieden) en de aandacht die de gemeente besteedt aan de openbare ruimte.

Ambtelijke toets welstand

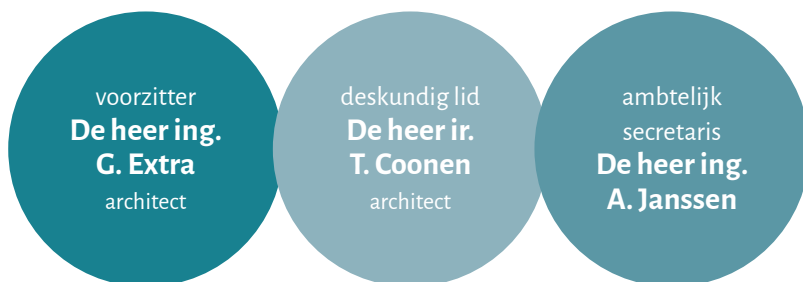
Niet alle welstandsplichtige bouwwerken hoeven te worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Plannen mogen ook ambtelijk worden getoetst aan de welstandscriteria. Het college heeft wel de voorwaarde gesteld dat de ambtelijke toets enkel gedaan mag worden als er vooraf toetsbare regels zijn opgesteld.

De commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie adviseert het college zowel over reguliere welstandsplannen, stedenbouwkundige plannen en plannen waarop de Monumentenwet c.q. de erfgoedverordening van toepassing is. Bij de beoordeling van zwaardere monumentenplannen, kan de commissie aangevuld worden met een extra deskundig monumenten-lid.

De aanstelling geldt voor drie jaar en deze termijn kan eenmalig met drie jaar worden verlengd.

Samenstelling commissie Ruimtelijke kwaliteit periode 2018



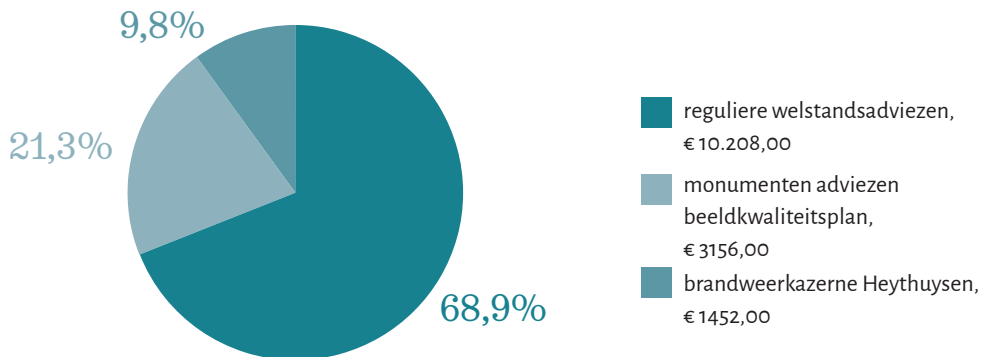
Kosten commissie Ruimtelijke kwaliteit

De advieskosten aan de leden van de commissie ruimtelijke kwaliteit worden per kwartaal betaald. De kosten staan onderstaand beschreven en zijn exclusief BTW.



Opbouw kosten

Ten opzichte van 2017 zijn de kosten € 2220,00 lager. Dit komt hoofdzakelijk doordat de vaste kosten van het welstandsdistrict zijn weggefallen. Het bedrag is opgebouwd uit de tijd voor het beoordelen van reguliere plannen en plannen voor het wijzigen van een monument. In 2018 is ook tijd besteed aan het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe brandweerkazerne in Heythuysen.



Het budget voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 10.000,00 en voor de monumentenzorg is het budget € 3000,00. Daarnaast is er nog een budget van € 12.250,00 voor het opgeheven welstandsdistrict. Het totale budget voor de welstands- en monumentenzorg betreft € 25.250,00. Per saldo werd binnen het budget gebleven. Voorgesteld wordt het budget van het welstandsdistrict over te zetten naar het budget van de commissie Ruimtelijke kwaliteit en dit te verlagen van € 22.250,00 naar € 15.000 waarbij het budget voor de monumentenzorg apart wordt gehouden. Hieruit worden kosten zoals externe adviezen mbt gemeentelijkemonumenten e.d. betaald.

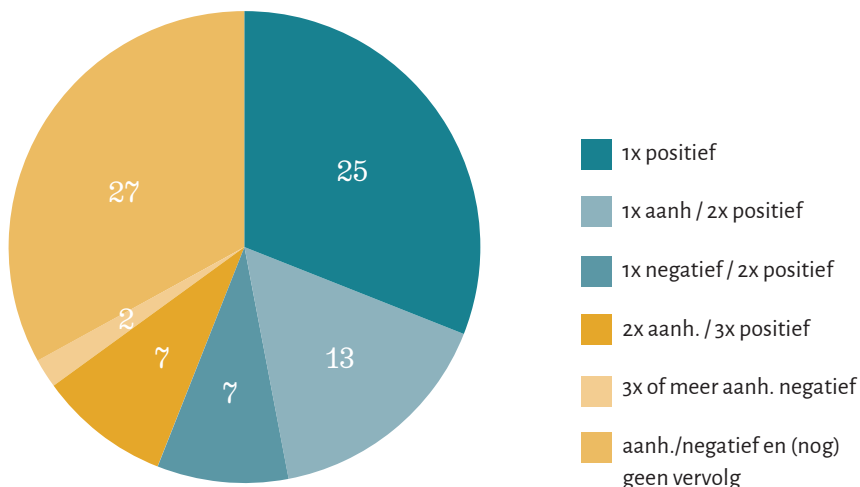
Werkwijze van de commissie Ruimtelijke kwaliteit

De vergadering

De commissie Ruimtelijke kwaliteit vergadert één keer per 2 weken, op de donderdagmorgen, in het gemeentehuis van Leudal. De vergaderingen zijn openbaar. Het college stelt aanvragers actief in de gelegenheid bij de vergadering c.q. behandeling van hun aanvraag aanwezig te zijn en hun plan toe te lichten. Van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt. Incidenteel bezoekt de commissie een locatie (vooral bij grotere, complexe plannen en plannen die een grote impact hebben in de omgeving). Het verslag wordt na de vergadering door de welstandsecretaris in mandaat opgesteld waarna de behandelend ambtenaar zorgt voor verzending naar de aanvrager. De portefeuillehouder welstand alsmede de commissieleden krijgen een afschrift van het verslag toegezonden. Door deze werkwijze kan het advies snel aan de klant bekend gemaakt worden.

Adviezen 2018

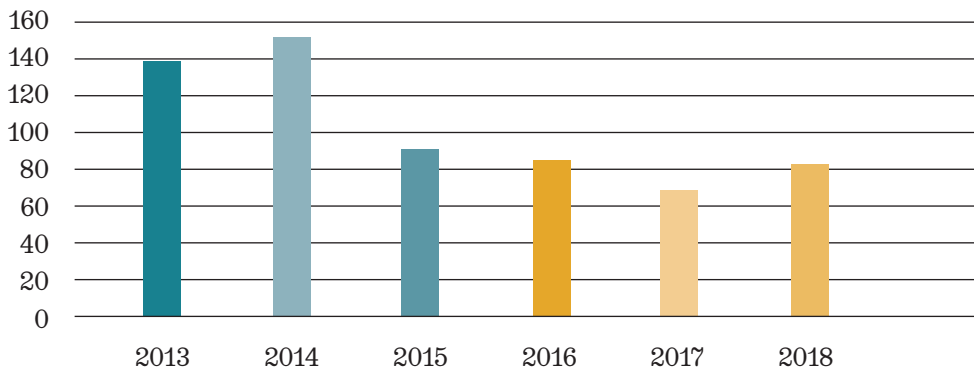
In 2018 heeft de commissie 132 adviezen uitgebracht over in totaal 81 (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd.



Toelichting tabel

- Bij 31% van de plannen heeft de commissie in of op de eerste behandeling positief geadviseerd (of positief met een kleine voorwaarden).
- Bij 16% van de plannen heeft de commissie de advisering in eerste instantie aangehouden, omdat de commissie te weinig gegevens had om het plan goed te kunnen beoordelen of omdat de commissie nog vragen had over de gemaakte keuzes in het ontwerp. Na aanlevering van de aanvullende gegevens is alsnog positief geadviseerd over deze plannen.
- Bij 8,5% van de plannen heeft de commissie de eerste keer negatief geadviseerd. Na aanpassing van de plannen aan het advies van de commissie is alsnog positief geadviseerd.
- Bij 8,5% van de plannen heeft de commissie twee keer negatief geadviseerd (eventueel i.c.m. aanhouden). Na aanpassing van de plannen aan het advies van de commissie is alsnog bij de derde behandeling positief geadviseerd.
- Bij slechts 2,5% van de plannen heeft de commissie meer dan drie keer negatief geadviseerd (of het plan aangehouden), waarna alsnog positief is geadviseerd.
- Bij 33,5% van de plannen, waarbij het advies 'aanhouden' of 'negatief' is geweest, zijn in 2018 geen aangepaste plannen ingediend. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Het negatieve advies heeft er (mede) toe geleid dat géén medewerking verleend is aan het plan, het vervolg van de advisering heeft in 2019 plaatsgevonden, de toets op het aangepaste plan is ambtelijk afgedaan of de aanvrager heeft nog geen gewijzigd plan ingediend.

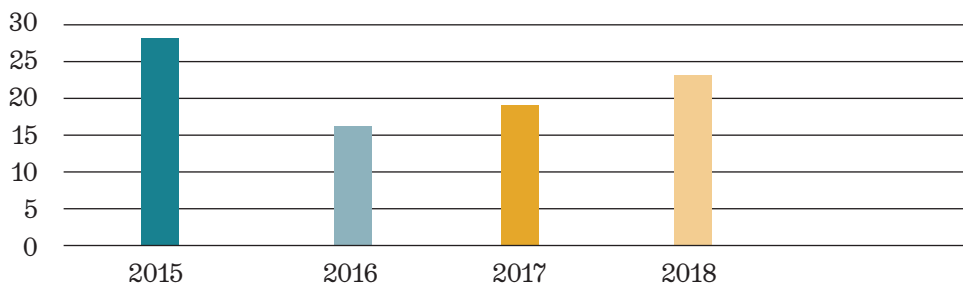
In de commissie behandelde plannen periode 2013-2018



Toelichting tabel

De tabel laat het aantal in de commissie behandelde plannen van de afgelopen 6 jaar zien. Vanaf 2015 is het aantal behandelde plannen fors afgenomen. Dit is een gevolg van het huidige welstandsbeleid dat in 2014 in werking is getreden, waardoor een groot gedeelte van de gemeente welstandsvrij is geworden. Worden de monumentenplannen buiten beschouwing gelaten, zou het verschil nog groter zijn. Door de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, is het aantal monumentenplannen namelijk toegenomen.

Ambtelijke toets welstand periode 2015-2018



Toelichting tabel

Een gedeelte van de bouwplannen mag, voor wat betreft de welstandstoets, ambtelijk worden afgedaan. De secretaris van de commissie ruimtelijke kwaliteit is hiervoor gemandateerd. Dit geldt voor plannen waarvoor specifieke beleidsregels zijn opgesteld zoals agrarische gebouwen en reclames.

Tevens kunnen adviezen, waarover de commissie in een eerdere behandeling opmerkingen heeft gemaakt en die conform die opmerkingen zijn aangepast, ambtelijk worden afgedaan. Door de ambtelijke toets kunnen plannen sneller worden afgehandeld. In 2018 is ongeveer 22% van de plannen (gedeeltelijk) ambtelijk afgedaan.

Afwijken adviezen commissie ruimtelijke kwaliteit

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de adviezen van de commissie. In 2018 heeft het college hier géén gebruik van gemaakt. Het college heeft tevens de mogelijkheid, indien een aanvrager hierom verzoekt, een tweede advies in te winnen bij een andere onafhankelijke commissie. In 2018 is ook hier geen gebruik van gemaakt.

Welstandsgerelateerde beleidsnotities

In De welstandsnota Leudal zijn de 'abstracte' welstandscriteria opgenomen. Om deze criteria, voor veelvoorkomende bouwwerken, leesbaarder te maken, heeft het college twee aanvullende beleidsnota's opgesteld voor 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal' en 'reclames'. Beide nota's zijn in te zien op website van de gemeente Leudal, www.leudal.nl.

Evaluatie van het welstandsbeleid

Leudal is voor een groot deel welstandsvrij. Doel van het welstandsbeleid, om de burger zelf meer verantwoordelijkheid te geven op plekken waar dit mogelijk is en regels stellen waar het algemene belang groter is dan het persoonlijke belang, is hiermee gehaald. Er is minder overheidsbemoedening en alleen plannen in gevoelige gebieden worden nog voor een preventieve toets voorgelegd aan de commissie.

De kwaliteit van deze gebieden is het visitekaartje van Leudal en hierdoor belangrijk voor iedereen. Een goede kwaliteit van de omgeving bevordert de woonkwaliteit en een positieve (recreatieve) beleving van een gebied. Het is van belang om dit kwalitatieve beeld in stand te houden en te versterken. De toets aan de welstandscriteria is het enige sturingsmechanisme dat het college heeft om dit te bewerkstelligen. Zonder welstandstoezicht, heeft het college (en indirect de raad) geen mogelijkheden meer om te sturen op het beoogde kwaliteitsniveau van een gebied. Beoogde doelen, zoals het behoud en versterken van het waardevolle buitengebied en de waardevolle (historische) kernen, kunnen dan niet meer gehaald worden. De commissie ruimtelijke kwaliteit en het college zijn van mening dat dit doel gehaald is.

Ontwikkelingen buitengebied Leudal

Het buitengebied in Leudal is ook welstandspflichtig. Dit door zijn grote schoonheid en waarde voor het toerisme. Het beleid is erop gericht om deze waarde te behouden en te versterken. De toeristische pijler is, naast een goed woon en werkklimaat, een belangrijke pijler voor Leudal. De ontwikkelingen in het buitengebied staan echter niet stil. (Agrarische) ontwikkelingen in het buitengebied krijgen steeds vaker een groter en vooral industrieel karakter. Hierdoor ontstaat het gevaar dat de kwaliteit van het buitengebied ernstig aangetast wordt en een te industriële uitstraling krijgt. We zien steeds vaker dat kosten voor kwaliteit gaan. Begrijpelijk, maar in ons beleid is hier al zoveel als mogelijk rekening gehouden.

Er is gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds de kwaliteit van (voornamelijk het straatbeeld) en anderzijds de kosten. Niet naar het openbare gebied gekeerde gevels mogen een lagere kwaliteit hebben. Bij de beoordeling van plannen in het buitengebied houdt de commissie rekening met deze uitgangspunten. Er ontstaat verrommeling, industrialisatie en verdozing van waardevolle gebieden. Een beeld dat in heel Limburg leeft. Dit blijkt onder andere uit twee artikelen uit de Limburg van 13 en 14 maart 2019. Om dit te voorkomen is en blijft goed welstandstoezicht in Leudal nodig.



Een goede kwaliteit van de omgeving bevordert de woonkwaliteit en een positieve (recreatieve) beleving van een gebied.

Advisering bij legalisatie onderzoeken

De commissie adviseert ook bij legalisatie onderzoeken van illegaal gerealiseerde (bouw)plannen. Dit kunnen zowel bouwwerken zijn (in welstandsplichtige gebieden) als stedenbouwkundige vraagstukken. Uitgangspunt is dat de commissie adviseert alsof ze nog niet gerealiseerd zijn. Het kan immers niet zo zijn dat bij illegale bouw iets wel wordt toegestaan dat normaliter wordt afgewezen. Hierdoor kan een negatief precedent ontstaan. De commissie probeert wel altijd oplossingsgericht mee te denken.

Welstandsvrije gebieden

De welstandsvrije gebieden, zowel in de bebouwde kom als op bedrijventerreinen hebben tot op heden niet geleid tot onaanvaardbare problemen. De meeste uitbreidingen vinden plaats bij bestaande woningen, aan de achterzijde, waardoor aantasting van het openbare gebied niet aan de orde is. Bij grotere uitbreidingen, bijvoorbeeld op verdiepingen, voorzijde van gebouwen e.d., maakt een stedenbouwkundige toets deel uit van de beoordeling. Bij dergelijke plannen adviseert de commissie, op verzoek van het college, over de stedenbouwkundige inpasbaarheid, waardoor ook esthetische excessen worden voorkomen. Alle nieuwbouwwijken in Leudal zijn welstandsvrij. Hier ontstaat af en toe een onsamenhangend beeld, door een mix van verschillende woningtypen (vorm en materiaal). De meeste plannen in Leudal zijn echter 'traditioneel' van aard. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er esthetische gezien géén grote problemen zijn ontstaan.

De welstandsvrije gebieden hebben tot op heden niet geleid tot onaanvaardbare problemen. De meeste uitbreidingen vinden plaats aan de achterzijde, waardoor aantasting van het openbare gebied niet aan de orde is.

Monumentenaanvragen

Tegenover een daling van de 'reguliere' welstandsplichtige plannen staat een toename van het aantal monumentenplannen. Wijzigingen aan zowel gemeentelijke als rijksmonumenten moeten altijd voor advies worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit. De commissie Ruimtelijke kwaliteit en het college zien dat bij deze plannen vaak extra sturing nodig is. Aanvragers hebben vaak niet in beeld hoe ervoor te zorgen een monument op een goede wijze te renoveren c.q. uit te breiden. De commissie trekt hierbij samen op met de monumentdeskundige van de gemeente Leudal en de aanvrager. Dit wordt door de commissie en het college als positief ervaren. Het beoordelen van deze plannen neemt doorgaans wel veel tijd in beslag. Vaak wordt ook de locatie bezocht, om een goed beeld te krijgen van het plan.

Stedenbouwkundige toets

De commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseert ook, op verzoek van het college, bij stedenbouwkundige ontwikkelingen. Ook in welstandsvrije gebieden. Het bestemmingsplan bepaalt de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbinnen een (bouw)plan moet worden ontwikkeld. Om te beoordelen of het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, adviseert de commissie over dergelijke ontwikkelingen, immers, dit is de basis voor de uiteindelijke bouwplannen. Bij een beoordeling van een stedenbouwkundig plan in een welstandsvrij gebied, kijkt de commissie overigens ook globaal naar de vormgeving, aangezien vormgeving en stedenbouw veel relatie met elkaar hebben. Door een bouwwerk op een bepaalde manier te ontwerpen, kan dit ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, terwijl als een zelfde massa op een andere manier wordt vormgegeven, dit wellicht niet inpasbaar is. Een voorbeeld hiervan is de opwaardering van de jachthaven W.S.V Hanssum in Neer, waar de commissie samen met de gemeente is opgetrokken om te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling en kwaliteitsverbetering van het openbare gebied.

Conclusie

Zowel het college als de commissie ruimtelijke kwaliteit concludeert dat het welstandsbeleid goed toepasbaar is. De behandeling in de commissie is laagdrempelig, adviezen worden snel doorgezet naar de aanvrager, waarbij toelichting door de aanvragers altijd mogelijk is. De commissie probeert zoveel als mogelijk mee te denken, uiteraard binnen de gestelde welstandskaders. Hierdoor is de rol van de commissie veelal veranderd in die van een adviseur dan in de rol van een toetser. Dit geldt ook ten aanzien van het toetsen van stedenbouwkundige vraagstukken en aanpassingen c.q. wijzigingen aan gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. De commissie wordt vroegtijdig gevraagd voor advies, waardoor in een vroeg stadium bijgestuurd kan worden. Zowel het college als de commissie constateert dat de ontwikkelingen, vooral in het buitengebied, steeds groter en industriëler worden. Om te kunnen blijven sturen op kwaliteit van de bebouwde omgeving van deze welstandspflichtige gebieden is het noodzakelijk om het huidige welstandsbeleid door te zetten alsmede een onafhankelijke commissie te hebben die hierover adviseert. Dit is voor het college (en indirect de raad) de enige mogelijkheid om de beoogde kwaliteit van een gebied te kunnen realiseren en behouden. Gelet op bovenstaande wordt voorgesteld om het huidige welstandsbeleid ongewijzigd voort te zetten.

*Om de gestelde doelen in de
welstandsplichtige gebieden,
het behouden en versterken van de
aanwezige waarden, te verwezenlijken,
is het noodzakelijk om het huidige
welstandsbeleid door te zetten.*

Gemeente **leudal**

