

# Jaarverslag Stadsbouwmeester 2017

*Gemeente Valkenburg aan de Geul*



## Inhoud

	blz.
1. Verantwoording aan de gemeenteraad	3
2. Waarom welstand ?	3
3. De rol van de gemeenteraad vs. de rol van de stadsbouwmeester	3
4. De welstandsadvisering en vooroverleg	4
5. Wie verzorgt het welstandsadvies?	5
6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen	6
7. De werkwijze	6
8. Welstand in de praktijk	7
9. Klanttevredenheid	7
10. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand	7
11. Bijzondere plannen	8
12. De cijfers en kosten	9
13. Conclusies / opmerkingen	10
14. Actie aanbevelingen 2017	11
15. Aanbevelingen 2018	11
16. Slotwoord	12

## 1. Verantwoording aan de Gemeenteraad

Met genoegen bied ik u als plaatsvervangend stadsbouwmeester van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Jaarverslag stadsbouwmeester 2017' aan. Zoals bekend heeft stadsbouwmeester Michel van de Berg in februari 2016 wegens ziekte zijn werkzaamheden als stadsbouwmeester noodgedwongen moeten neerleggen. Sedertdien neem ik als plaatsvervangend stadsbouwmeester zijn taken waar.

Alhoewel het op basis van de Woningwet een wettelijk vereiste is om aan u een jaarverslag voor te leggen, zie ik het als een must om u en andere belangstellenden te informeren over het "welstandswerk" binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Het jaarverslag is uiteraard geen uitputtend overzicht van de behandelde plannen maar het geeft wel een indruk van de werkzaamheden die in 2017 zijn verricht. Mocht u specifieke vragen hebben (al dan niet over een bouwplan) dan zal ik deze natuurlijk voor u beantwoorden. U kunt u uw vraag stellen via het secretariaat (de heren Jacques van Wissen en Patrick Frijns / 043-6099261 / [j.vanwissen@valkenburg.nl](mailto:j.vanwissen@valkenburg.nl) / [p.frijns@valkenburg.nl](mailto:p.frijns@valkenburg.nl)).

In samenwerking met het secretariaat zijn in het jaarverslag passages opgenomen waarin de wettelijke kaders en de belangrijke rol van de gemeenteraad op gebied van welstand worden beschreven.

## 2. Waarom Welstand?

Een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Dat heeft veelal ook een gunstig effect op het woon-, werk- en vestigingsklimaat van de gemeente.

Wat is dan precies ruimtelijke kwaliteit en wie bepaalt dat ?

Het gaat daarbij niet zozeer om de subjectieve begrippen "mooi" en "lelijk" maar vooral over "goed": past een bouwplan "goed" in de omgeving, wordt de bestaande waarde van de buurt gerespecteerd, voegt het nieuwe bouwplan een nieuwe kwaliteit toe of wordt juist afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteit.

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk dat de gebouwde omgeving er goed en verzorgd uitziet. Inwoners zijn trots op hun stad of landschap en ze willen dat het karakter van hun woonomgeving bij nieuwe ontwikkelingen wordt gerespecteerd. In een groter perspectief gezien is het waardevol dat in een zo dichtbebouwd land als Nederland gebouwen in een harmonieuze context worden gebouwd.

Bouwwerken en gebouwen bepalen voor een groot deel de kwaliteit van de omgeving. Een gebouw moet in de omgeving passen. Het mooie van welstand is dat ieder bouwplan getoetst kan worden, los van de vraag of de opdrachtgever belangstelling heeft voor architectuur. Welstand kan gebruikt worden als ingang bij het aanknopen van een gesprek over ruimtelijke kwaliteit met iedereen die in een bepaald gebied bouwplannen heeft.

## 3. De rol van de gemeenteraad en de stadsbouwmeester

De term stadsbouwmeester moet niet worden verward met de term stadsarchitect. Een stadsarchitect is een architect die in dienst van een gemeentebestuur concrete bouwprojecten en de fysieke ontwikkeling van een stad in het algemeen begeleidt en ontwerpt.

De stadsbouwmeester heeft een adviserende rol richting het college van burgemeester en wethouders. In de Woningwet is de onderstaande definitie van stadsbouwmeester opgenomen:

*Een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand.*

De taak van de stadsbouwmeester in de gemeente Valkenburg aan de Geul is de afgelopen jaren sterk uitgebreid met een adviserende en ontwerpende taak met

betrekking tot stedenbouwkundige plannen en concrete bouwplannen in voorbereiding of uitvoering. Tot deze bouwplannen behoort onder andere de nieuwe ontwikkeling op het voormalig Leeuwterrein.

Sinds juli 2004 is het verplicht om het welstandsbeleid vast te leggen in een welstandsnota om zo te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstand.

De welstandsnota, waarin opgenomen de door de stadsbouwmeester te hanteren toetsingscriteria, wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Het advies van de stadsbouwmeester m.b.t. het welstandsaspect van de aangevraagde omgevingsvergunning is gebaseerd op deze door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.

De vastgestelde criteria zijn gebaseerd op de gebiedsbeschrijvingen waarin de eigenheid van gebieden zijn geanalyseerd en vormen daarmee de basis van de specifieke welstandsregels voor de betreffende wijk of buurt.

Deze regels zijn soms concreet en absoluut, maar vaker abstract en relatief.

#### *- Concreet en absoluut:*

Als de gemeenteraad in de welstandsnota concrete criteria vastlegt bijvoorbeeld dat in een bepaald gebied alle dakpannen rood moeten zijn dan is dat een toetsingscriterium dat voor de stadsbouwmeester dwingend is en waar hij zich bij de beoordeling aan moet houden.

Absolute criteria hebben het risico dat zij teveel dicht timmeren, waardoor bijvoorbeeld bouwplannen die wel gewenst zijn toch een negatief welstandsadvies kunnen krijgen.

Een bouwplan waarvan eenieder vindt dat het kwaliteit heeft en past op de beoogde plek moet afgewezen worden omdat de kleur van de dakpan niet overeenkomt met de in de welstandsnota voorgeschreven kleur.

Een gechargeerd voorbeeld, maar het legt wel de vinger op de zere plek van absolute criteria.

Het is ook niet altijd mogelijk absolute criteria te formuleren. Een gebied waar onderling zeer verschillende bouwwerken voorkomen leent zich bijvoorbeeld niet voor absolute criteria.

#### *-Abstract en relatief*

Relatieve criteria geven de stadsbouwmeester een cruciale rol in de interpretatie van wat vormgevingskwaliteit is op een specifieke locatie.

In veel gevallen is er speelruimte nodig in de interpretatie, zowel voor de stadsbouwmeester als ook voor de burger als plan-indiener.

Onderstaande formuleringen, als voorbeeld uit de welstandsnota, bieden deze ruimte:

- *Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden;*
- *Overwegend kleinschalig beeld respecteren.*

Eigen aan het gebruik van dergelijke relatieve criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Consequentie is dat de burger niet van tevoren weet wat de uitslag van de beoordeling zal worden. Wel wordt duidelijk hoe en met welke aandachtspunten de beoordeling van de stadsbouwmeester tot stand komt. Door te kiezen voor zo concreet mogelijke criteria biedt de gemeente zo groot mogelijke duidelijkheid aan aanvragers van een omgevingsvergunning. Daar waar dat niet anders kan zal de interpretatie van de stadsbouwmeester een bepalende rol blijven spelen.

Bij de beoordeling van bovenstaande criteria dien ik als stadsbouwmeester rekening te houden met de door u vastgestelde bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen staan onder meer voorschriften over de situering van een bouwwerk, het maximum aantal bouwlagen en de dakhelling. Soms komt het voor dat een bouwplan op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, maar dat vanuit de redelijke eisen van welstand dat bouwplan als onwenselijk wordt gezien. Het bestemmingsplan prevaleert dan in een dergelijk geval.

Bij het opstellen van zowel de welstandsnota als bij het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden waarop de bouwregels van de bestemmingsplannen worden gebaseerd wordt ik als stadsbouwmeester geraadpleegd.

## **4. De Welstandsadvies en vooroverleg**

### *a. Advisering*

Voor het bouwen van een bouwwerk is in veel gevallen een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'bouwen' (voorheen een bouwvergunning genoemd). De aanvraag dient op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onder meer te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand c.q. aan de criteria die zijn opgenomen in de welstandsnota. Het welstandsadvies wordt schriftelijk vastgelegd.



De welstandsadvies is, gelet op de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het gaat hierbij niet alleen om de kwaliteit van het gebouw op zichzelf, maar ook om de manier waarop een ontwerp reageert op zijn omgeving. In de praktijk betekent dat welstand vooral gericht is op de relatie tussen gebouw en omgeving.

#### *b. Vooroverleg/praatplan*

Met een praatplan wordt bedoeld dat iemand een gesprek aangaat met de stadsbouwmeester om vooraf inzicht te krijgen of zijn plan uit oogpunt van welstand haalbaar is. Dit maakt niet alleen de afstand tussen welstand en de burger kleiner, maar ook om op basis van meedenken en oplossings-gerichtheid de slagingskans groter te maken.

Naast welstand wordt een plan echter aan (veel) meer aspecten getoetst. Een plan wordt zoveel mogelijk integraal beoordeeld. Voorkomen moet worden dat bij een initiatiefnemer de indruk ontstaat dat wanneer een plan qua welstand akkoord is vergunning kan worden verleend. In de praktijk is dat al een aantal keren voorgekomen. Intern is daarom de afspraak gemaakt om terughoudend te zijn met praatplannen. Dat heeft er dan ook toe geleid dat in 2017 maar 33 praatplannen zijn geweest. In 2016 waren dat 78 plannen.

De insteek is dat initiatiefnemers een informele aanvraag indienen zodat een plan integraal wordt beoordeeld en kosten kunnen worden verhaald.

Voordeel van een informele aanvraag is dat niet meteen alle zaken op tekening technisch volledig uitgewerkt hoeven te worden. Door deze procedure verloopt het uiteindelijke proces voor de formele aanvraag omgevingsvergunning meestal sneller en bespaart de aanvrager - zeker bij grotere en lastige ontwerp-opgaven - tijd én kosten.

Bovendien wordt het eindresultaat in veel gevallen beter. Door de informele en open sfeer tijdens de gesprekken en door niet alleen kritisch te zijn maar ook de kwaliteiten in een ontwerp te durven benoemen ontstaat meestal wel begrip bij de opdrachtgever. Ik ervaar dat de bovenstaande werkwijze door de initiatiefnemers op prijs wordt gesteld.

### **5. Wie verzorgt het Welstandsadvies?**

Het welstandsadvies wordt door mij gegeven waarbij ik door diverse adviseurs van de gemeente en het secretariaat wordt ondersteund.

In 2017 is van de expertise van de stadsbouwmeester gebruik gemaakt om niet alleen stedenbouwkundig en architectonisch advies te geven over bouwplannen, maar ook om beleidsmatig advies te geven. Voorbeelden hiervan zijn het welstands-, reclame-, uitstallingen en terrassenbeleid.

De secretaris verzorgt de voorbereiding van de vergaderingen en stelt de agenda op en verzorgt de afspraken met architecten en/of aanvragers. Deze voorbereiding bestaat uit het verzamelen van alle relevante informatie en gegevens van de te behandelen plannen en de controle van de bouwplannen vooraf op de volledigheid en of de aanvragen daarmee voldoen aan de wettelijke indieningvereisten.

Ik constateer dat zowel de klantgerichtheid als klantvriendelijkheid optimaal is. Patrick Frijs of Jacques van Wissen doen hun uiterste best plannen zo snel mogelijk plannen op de agenda te krijgen; tot op het laatste moment kan er geagendeerd worden. Ook worden aanvragers, als iets niet duidelijk is, tijdens de behandeling van het plan gebeld voor een toelichting te geven.

<b>De stadsbouwmeester:</b> De heer Michel van de Berg MArch. Architektenburo Michel van de Berg BNA. Amstenraderweg 55 6431EJ Hoensbroek	<b>Plaatsvervangend Stadsbouwmeester:</b> De heer Ir. Rob Brouwers BNA /BNI SATIJNplus Architecten, Kasteelhof 1, Born Jekerschans 70 6212 GK Maastricht  <b>2<sup>e</sup> plaatsvervangend Stadsbouwmeester</b> De heer Ir. Jan Voorvelt
---	--

	Notgerusweg 14 6212 GK Maastricht
<b>(Ambtelijk) secretaris / secretariaat:</b> De heren Jacques van Wissen, Patrick Frijns en mevrouw Irene Reijnders	

## 6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen.

In het afgelopen jaar heb ik als stadsbouwmeester regelmatig advies uitgebracht over stedenbouwkundige plannen.

Het is belangrijk dat de stadsbouwmeester direct bij het begin van het proces betrokken wordt. Hierdoor kan hij meedenken over de te behalen kwaliteiten en de wijze waarop deze behaald kunnen worden. Zo wordt de deskundigheid en de opgebouwde kennis van de stadsbouwmeester ten volle benut.

De samenwerking, afgelopen jaar, is altijd op een positieve manier verlopen. Aangezien de gewenste ruimtelijke kwaliteit in de bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen wordt vastgelegd, is dit het beginpunt van het traject. In het afgelopen jaar zijn diverse stedenbouwkundige plannen van verscheidene aard voor advies voorgelegd. Tijdens dit overleg is er ook plaats voor maatwerk. Na een uitgebreid overleg, tussen stadsbouwmeester en ontwerper, waarbij met respect voor wederzijdse standpunten in b.v. schetsvorm, de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd worden zodat het plan kwalitatief verder uitgewerkt kan worden.

Belangrijke plannen die het afgelopen jaar voor advies zijn voorgelegd betreffen:

- Bebouwing hoek Reinaldstraat en Nieuweweg ( Hof van Reinald);
- Leeuwterrein;
- Bebouwing locatie Villa via Nova;
- Ontwikkelingen bij Thermae 2000
- Hotel Croix de Bourgogne

## 7. De werkwijze

De (ambtelijk) secretaris bereidt de vergadering voor en stelt de agenda samen, zorgt dat de planindieners geïnformeerd en eventueel voor een toelichting worden uitgenodigd. Vervolgens worden de bezoeken ingepland.

Tijdens de openbare vergadering licht de secretaris de plannen toe en geeft daarbij tevens uitleg over de stedenbouwkundige context waarin de plannen zijn gelegen. De vergaderingen vonden evenals in 2016 wekelijks plaats. Het grote voordeel voor initiatiefnemers is dat, wanneer een plan moet worden aangepast of aangevuld, het plan een week later al weer opnieuw kan worden voorgelegd.

De vergaderdata van de openbare vergaderingen worden gepubliceerd. Tijdens de vergadering worden planindieners, architecten, ontwerpers en opdrachtgevers in de gelegenheid gesteld om hun plannen toe te lichten. Van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt.

Omdat de vergaderingen ook openbaar zijn is het ook mogelijk dat “toehoorders” bij de behandeling van andermans plannen aanwezig mogen zijn. In het afgelopen jaar zijn enkel diverse toehoorders aanwezig geweest bij de behandeling van het bouwplan Croix de Bourgogne.

De behandeling van het plan heeft toen i.v.m. het aantal aangekondigde toehoorders en de grote hoeveelheid tekeningen in de raadszaal plaatsgevonden.

Bij iedere planbehandeling wordt vastgesteld welke criteria in de gemeentelijke welstandsnota voor het desbetreffende plan moet worden toegepast. Daarna wordt het plan beoordeeld. Eerst komt de situering van het bouwplan aan de orde. Binnen de mogelijkheden van o.a. het bestemmingsplan kunnen er verschillende alternatieven zijn die voor het aanzien van het bouwwerk in zijn omgeving een groot verschil kunnen maken.

Daarna wordt de massa en het volume beoordeeld, altijd in relatie tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Vervolgens worden maten, verhoudingen van het bouwwerk zelf beoordeeld en uiteindelijk de materialen, kleuren en de details.

Centraal in de advisering staat de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand in relatie tot de omgeving. Informatie over de locatie en de omgeving is daarbij van wezenlijk belang. De digitaal ter beschikking staande luchtfoto's en foto's van de omgeving op ooghoogte zijn inhoudelijk en qua efficiëntie van grote betekenis voor een zorgvuldige en snelle beoordeling. Regelmatig worden ook locaties bezocht om een zo goed mogelijk beeld te krijgen over de betekenis van het beoogde bouwplan op zichzelf en in de omgeving.

## 8. Welstand in de Praktijk

De opstellers van de bouwplannen zijn zich meer en meer bewust van de criteria zoals die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota. Men probeert hier bij de bouwplannen rekening mee te houden. Architecten die betrokken zijn bij de grotere bouwplannen spelen overwegend goed in op de criteria, mede omdat deze ook zijn opgesteld vanuit hun eigen denkwereld en kwaliteitsbewustzijn. Zij gebruiken de nota daarbij ook als hulpmiddel om opdrachtgevers bewust maken van de locatie specifieke aandachtspunten voor hun bouwplan. De nota wordt gebruikt als ondersteuning van hun professionele beroepsuitoefening.

Bij veel kleine bouwplannen wordt de Welstandsnota door de burgers en ontwerpers met een minder op architectonische vormgeving gerichte opleiding en achtergrond als beperkend en corrigerend beschouwd. Zij hebben meer moeite met het vertalen van de criteria in de vormgeving van hun bouwplan. In het algemeen kan gezegd worden dat de kwaliteit van de ingediende plannen redelijk tot goed is. Op het grootste gedeelte van de plannen is daarom positief of onder voorwaarden positief geadviseerd. In 2017 is het aanbod van plannen ook weer zeer divers geweest.

## 9. Klanttevredenheid

In de commissievergadering S.O.B. van 5 april 2016 is gevraagd of het mogelijk is om de klanttevredenheid rondom de advisering en werkwijze van de stadsbouwmeester te peilen. Afsproken is toen dat de stadsbouwmeester in het jaarverslag een paragraaf zal wijden aan 'klanttevredenheid' op basis van peilingen die door de welstandssecretaris en de stadsbouwmeester zelf zijn uitgevoerd. In 2017 hebben wij aanvragers die hun plan kwamen toelichten gevraagd naar hun mening over de wijze waarop zij worden ontvangen en te woord worden gestaan (ook na een negatief advies). Ook is aan de aanvragers gevraagd of er verbeterpunten zijn op gebied van welstand.

### *Resultaat:*

De aanvragers die bij het bespreken van hun plannen aanwezig waren hebben desgevraagd te kennen gegeven het overleg zeer verhelderend te vinden en dat de meegekregen suggesties/ oplossingen zeer op prijs worden gesteld. Men ervaart het als het "meedenken" naar een kwalitatieve oplossing. Ten aanzien van verbeterpunten zijn geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

## 10. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand

### a. Vergunningsvrije bouwwerken

Het aantal bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is de afgelopen jaren toegenomen. Vergunningsvrije bouwwerken en of wijzigingen aan bestaande bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand maar mogen ook niet in ernstige strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Als dit in rapportcijfers wordt uitgedrukt, is bij een 5 (net niet voldoende) sprake van strijd met redelijke eisen van welstand en pas bij een 3 (ruim onvoldoende) sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' gaat het om zaken die zeer evident afbreuk doen aan het uiterlijk van een bouwwerk, standplaats of een gebied.

Deze afbreuk moet feitelijk ook overduidelijk zijn voor niet-deskundigen.

De repressieve toets (of excessenregeling) is slechts mogelijk als de gemeenteraad in haar welstandsnota criteria heeft opgenomen omtrent 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand'. In de Welstandsnota van de gemeente Valkenburg aan de Geul is daarin voorzien. Een voorbeeld van een exces is het dichttimmeren of afplakken van raam-, glas- of andere gevelopeningen. Voorbeeld van het afplakken van ramen

#### **b. Toezicht en handhaving**

Niet altijd wordt gebouwd met of conform een omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit van een bouwwerk en/of een vermindering van de kwaliteit van het straatbeeld. Het gaat dan om architectuur, materiaal- en kleurgebruik, alsmede detaillering.

In 2017 zijn ook weer een aantal bouwwerken zonder vergunning uitgevoerd, waarbij wel een vergunning was vereist. In het kader van het handavings- en legaliseringstraject worden deze bouwwerken alsnog ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd.

De stadsbouwmeester beoordeelt deze plannen als ware ze nog niet uitgevoerd en toetst deze aan de van toepassing zijnde criteria.

Diverse bouwwerken zijn na beoordeling op deze wijze alsnog van een positief advies en een vergunning voorzien en op grond daarvan gelegaliseerd w.o :

- afplakken van ramen bij het winkelcentrum de Kei;
- dakopbouw Sibberkerkstraat;
- airco op dak in het centrum;

### **11. Bijzondere plannen**

#### **In 2017**

Valkenburg aan de Geul is een mooie gemeente met karakteristieke plaatsen en landschappen in het hart van het beschermde natuurgebied Heuvelland met een rijke toeristische traditie. De Gemeente Valkenburg aan de Geul wil deze traditie, kwaliteit en beleving van de vestigingsstad weer zichtbaar en herkenbaar maken en het cultuurhistorische eigene terug brengen.

In dit deel van de nota wordt de betrokkenheid van de stadsbouwmeester bij een aantal bijzondere plannen besproken.

#### **Ontwikkelingen De Leeuwterrein.**

Voor het plan is inmiddels de omgevingsvergunning verleend en men is al met de bouwvoorbereidingen, zoals ontmanteling en sloop gestart.

#### **Centrumplan Aan de Kei**

De aandacht is nog steeds gericht op het beoordelen van aanvragen om reclame-uitingen te kunnen aanbrengeen.

#### **Appartementen Diepengaerde**

Fase 1 en 2 zijn nagenoeg gereed.

Onlangs is de omgevingsvergunning verleend voor fase 3 (het vijfde woongebouw).

#### **Croix de Bourgogne**

Het plan voor Hotel Croix de Bourgogne met dependances op o.a. de kop van het bestaande appartementencomplex gelegen aan de dr. Erensstraat is de omgevingsvergunning aangevraagd en is door mij beoordeeld.

#### **Hof van Reinald (Hoek Reinaldstraat / Nieuweweg)**

Het plan is beoordeeld door de stadsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden. Het hoekpand moet nog ter beoordeling worden voorgelegd. De start van de bouw wordt medio 2018 verwacht.

#### **Villa via Nova**

Op 30 juni 2009 heeft de Raad ingestemd met stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie Villa Via Nova. Deze randvoorwaarden zijn door een 3 tal architecten vertaald in een ontwerp voor 10 woningen.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota dient nog te worden afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden.



## In 2018

In 2018 vinden er mogelijke verdere architectonische en stedenbouwkundige ontwikkelingen plaats op onderstaande locaties met de bijbehorende grotere plannen:

- Verbouwing en restauratie Boslust ( Ignatiusvallei);
- Villa via Nova
- Pradoegebouw
- Plannen Thermae 2020. (met 2020 wordt beoogd dat de plannen dan gereed zijn.)

## 12. De Cijfers + kosten

	Aantal adviezen in 2017: 231
Akkoord bij 1 <sup>e</sup> behandeling	77
Akkoord bij 2 <sup>e</sup> behandeling	15
Akkoord bij 3 <sup>e</sup> behandeling	1
Akkoord bij 4 <sup>e</sup> behandeling	1
Akkoord bij 5 <sup>e</sup> behandeling	
Akkoord onder voorwaarden	12
Niet akkoord bij 1 <sup>e</sup> behandeling	34
Niet akkoord bij 2 <sup>e</sup> behandeling	2
Niet akkoord bij 3 <sup>e</sup> behandeling	2
Niet akkoord bij 4 <sup>e</sup> behandeling	2
Het plan wordt aangehouden	16
Vooroverleg/praatplannen	33
Overige	36

\* Inclusief "herhalingsplannen". De aantallen hebben betrekking op zowel informele, formele bouwaanvragen, vooroverleggen en overige zaken.

### **Akkoord:**

Het plan voldoet aan redelijke eisen welstand.

### **Akkoord onder voorwaarden / niet akkoord tenzij:**

Het plan voldoet niet geheel aan redelijke eisen welstand maar middels een (kleine) aanpassing kan daar wel aan worden voldaan.

### **Niet akkoord:**

Het plan voldoet niet aan redelijke eisen welstand. Er wordt dan gemotiveerd aangegeven op welke aspecten het plan niet voldoet.

### **Het plan wordt aangehouden:**

Het plan is niet beoordeeld omdat bijvoorbeeld aanvullende gegevens nodig zijn of omdat een overleg met de aanvrager is gewenst.

### **Vooroverleg/praatplannen:**

Aan de hand van een schets of foto's wordt een aanvrager in de gelegenheid gesteld om zijn plan voor te bespreken alvorens een aanvraag in te dienen.

### **Overige:**

Zaken die zijn voorgelegd met betrekking tot handhaving; uitvoerende projecten; voorbereidende projecten en exploitatie vergunningen.

## Kosten

### Advieskosten stadsbouwmeester 2017

<b>Advisering stadsbouwmeester welstand:</b>	
Vooroverleg/Praatplannen	€ 3.277
Informele aanvragen	€ 2.453
Reguliere aanvragen	€ 5.882
Vorbereidende projecten	€ 2.466
Uitvoerende projecten	€ 369
Handhaving	€ 650
Exploitatievergunning	€ 499
Locatiebezoek	€ 435
Beleid	€ 1.449
<b>Totaal</b>	<b>€17.480</b>

De legeskosten welstand bedragen bij een formele en informele bouwaanvraag €120,00 per behandeling. In 2017 zijn € 12.600 aan leges geheven voor formele en informele bouwaanvragen. Opgemerkt wordt dat er naast de kosten van de stadsbouwmeester ook ambtelijke kosten zijn (voorbereiding, secretariaat). De ambtelijke kosten zijn niet uitgesplitst voor het onderdeel welstand maar maken onderdeel uit van de totale vergunningverlening.

Voorafgaand aan een (in)formele bouwaanvraag wordt een plan door een initiatiefnemer regelmatig als praatplan voor besproken met de gemeente. De tijd / uren die hiermee gemoeid zijn, worden op dit moment niet verhaald op de initiatiefnemer. Het aantal uren dat bij voorbespreking, met name bij grote plannen, gemoeid zijn kan behoorlijk oplopen.

De 'welstandskosten' bij een aanvraag om exploitatievergunning worden niet separaat in rekening gebracht. Het komt soms voor dat voor hetgeen middels een exploitatievergunning wordt aangevraagd ook (voor een deel) een omgevingsvergunning nodig is (bijvoorbeeld een terrasschot). In een dergelijk geval worden de leges welstand geheven bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

### 13. Conclusies / opmerkingen

De plaatsvervangend Stadsbouwmeester kan terugkijken op een prettige en constructieve samenwerking met de gemeente. De ambtelijke ondersteuning was prima. De vergaderingen worden goed voorbereid en verzorgd. Daarnaast is ook, in een vroeg stadium in het planproces, sprake geweest van interessante discussies op stedenbouwkundig en architectonisch gebied, zowel met medewerkers van de gemeente als met ontwerpers en initiatiefnemers.

In 2017 is het advieswerk niet beperkt gebleven tot alleen bouwplannen, maar is ook over andere welstand gerelateerde zaken geadviseerd. Dit blijkt uit ook het overzicht van de advieskosten.

In 2017 zijn facilitaire en organisatorische voorbereidingen getroffen om het beoordelen van informele en formele plannen, geheel digitaal te laten verlopen. Op 1 januari 2018 was dit nagenoeg operationeel. Ik merk nu reeds dat het digitaal beoordelen per plan wel meer tijd in beslag neemt dan voorheen. Dat komt door het:

- het raadplegen en schakelen tussen de documenten en de bestaande en nieuwe tekeningen onderling. Bij een "papieraanvraag" werden alle documenten op tafel uitgelegd en kon men deze in 1 oogopslag raadplegen.
  - het digitaal vastleggen, invoeren en verwerken van het uitgebrachte advies.
- Het secretariaat zal dit in 2018 monitoren en bewaken.

## 14. Actie aanbevelingen 2017

In 2016 heeft de stadsbouwmeester onderstaande aanbevelingen gedaan. Per aanbeveling is eronder in cursief aangegeven wat met de aanbevelingen in 2017 is gedaan.

- Om de advisering van bouwplannen onder de aandacht te brengen, nodig ik raadsleden graag uit om het komende jaar een bezoek te brengen aan de welstandsvergadering.  
*Het afgelopen jaar heeft 1 lid van de raads-en of commissieleden een van de vergaderingen bijgewoond.*
- De wettelijke taak van de stadsbouwmeester is het toetsen van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De rol van stadsbouwmeester kan breder en effectiever gemaakt worden. Zo kan de stadsbouwmeester als een onafhankelijk klankbord dienen voor architectuur en stedenbouw voor de gemeente en voor de burger.  
*Uit het jaarverslag en uit de cijfers en uit het aantal uitgebrachte adviezen blijkt dat er in diverse andere zaken is geadviseerd.*
- Bij de beoordeling van de ingediende stukken dient blijvend aandacht te zijn voor de kwaliteit en volledigheid van de aanvraag.  
*Aanvragers worden hierover al in het vooroverleg geïnformeerd. Op het moment dat er nl. een aanvraag wordt ingediend die ook naar welstand moet, maar qua gegevens echter niet compleet is krijgt de aanvrager pas de brief om ontbrekende gegevens in te dienen, nadat de stadsbouwmeester heeft aangegeven wat er nog ontbreekt om het plan inhoudelijk te kunnen beoordelen.*
- Het blijven stimuleren om in een vroeg stadium de plannen mondeling te laten toelichten door de ontwerper.  
*Burgers worden bij hun eerste contact met de gemeente over het voornemen om te bouwen erop gewezen dat ze hun idee eerst met de stadsbouwmeester te bespreken.*
- “Handelsreclame, uitstallingen, terrassen, vlaggen e.d. beïnvloeden het beeld van de stad en bepalen hierdoor mede haar schoonheid en sfeer. Met behulp van o.a. de Handelsreclameverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening / terrassenbeleid worden regels gesteld.”  
Het komt regelmatig voor dat een initiatiefnemer zich, bij een behandeling van zijn eigen plan om een handelsreclame te kunnen aanbrengen, beroept op of verwijst naar zonder vergunning aangebrachte reclame-uitingen. Het gevoel van ‘meten met twee maten’ wordt hiermee opgewekt.

*Ik beveel dan ook aan om meer aandacht te geven tegen illegale reclame uitingen en dergelijke.*

## 15. Aanbevelingen 2018

- In navolging van het terrassenbeleid wenst de gemeente ook een beleid te ontwikkelen voor uitstallingen. In 2016 heeft de stadsbouwmeester deelgenomen aan het ambtelijk overleg en heeft hij uit oogpunt van welstand geadviseerd hoe dit ingevuld zou kunnen worden. Over het beleid moet het gemeentebestuur nog een besluit nemen. Als stadsbouwmeester vind ik het jammer als men zou besluiten om geen uitstallingen meer toe te staan, omdat het net lijkt dat de winkels gesloten zijn. Het in beperkte mate toe staan van uitstallingen zou vanuit mijn visie dan ook mogelijk moeten zijn, omdat hierdoor het straatbeeld levendiger wordt en meer ambiance brengt dan dat men alleen maar terrassen ervaart.  
Ik beveel dan ook aan om het beleid zeker te ontwikkelen.

- De reclame criteria voor de historische kern is strik en heeft in de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Op dezelfde leest is ook het reclame beleid gestoeld voor het nieuwe winkelcentrum Aan de Kei. In de praktijk blijkt dat m.n. voor de grootwinkel bedrijven deze regelgeving zo knellend is, dat de ontworpen glaspuien en etalages niet of onvoldoende kwalitatief worden ingericht of afgewerkt.  
Ook constateer ik dat ondernemers, zowel in de commerciële als in de horeca sector, vragen om meer mogelijkheden om hun ( etalage) ramen te kunnen gebruiken om merken of producten te kunnen tonen.  
Ik adviseer dan ook om:
  - de mogelijkheden van een beperkte afplakking, die momenteel niet is toegestaan, te onderzoeken en mogelijk te maken, teneinde de horeca- en winkelpanden aantrekkelijk te houden voor ondernemers;
  - de reclame criteria te herformuleren. Niet om de criteria te verzachten maar om daarmee de criteria nog duidelijker te maken; vele herhalingen te schrappen.
  - de gehele Welstandsnota te evalueren waarbij o.a. vele herhalingen geschrapt kunnen worden en het aantal zones bv terug te brengen tot 3 (Zone centrum, Zone Buitengebied Zone overige kernen).

## 16. Slotwoord

Tot slot wil ik u nogmaals laten weten, dat u altijd van harte welkom bent om een of meerdere 'welstandsvergaderingen' bij te wonen.

Wilt u precies weten op welke dagen en tijdstippen een vergadering plaatsvindt, neem dan contact op met de heer Jacques van Wissen of de heer Patrick Frijns (tel. 14 043).

Dit geldt vanzelfsprekend ook wanneer u vragen heeft over dit jaarverslag, wanneer u vragen of opmerkingen heeft over mijn functioneren of wanneer u andere vragen of opmerkingen heeft op het gebied van 'welstand'.

Plaatsvervangend Stadsbouwmeester,

Ir. Rob Brouwers,  
Architect BNA / Interieurarchitect BNI