

ARCHITECTEN - INGENIEURS

DISCUSSIENOTA OMGEVINGSKWALITEIT ROERMOND

21 MAART 2024

WAT MERK JE VAN TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT?

Buurman vangt bot: geschilderd huis in Roermond mag wit blijven



De tweekapper waarvan de ene helft wit geschilderd is. — © John Peters

V&D pand Roermond krijgt compleet nieuw uiterlijk



De hoek bij de Abdijhof. — © Engelman Ar

Het V&D pand in Roermond gaat
zuidwand van het Munsterplein in
aanzien. Ook binnen wordt er verb

Enorme aanwas van bouwplannen in Roermond, commissie beeldkwaliteit heeft te weinig tijd



Een plan op de Minderbroedersstraat kreeg een vergunning 'van rechtswege'. — © John Peters

De plannen voor het voormalig ING-pand in Roermond leverden een storm aan protest op, maar de gemeente stemt toch in



Het ontwerp dat voor veel commotie zorgde vorig jaar. — © OOK Architecten

VISSERS & ROELANDS

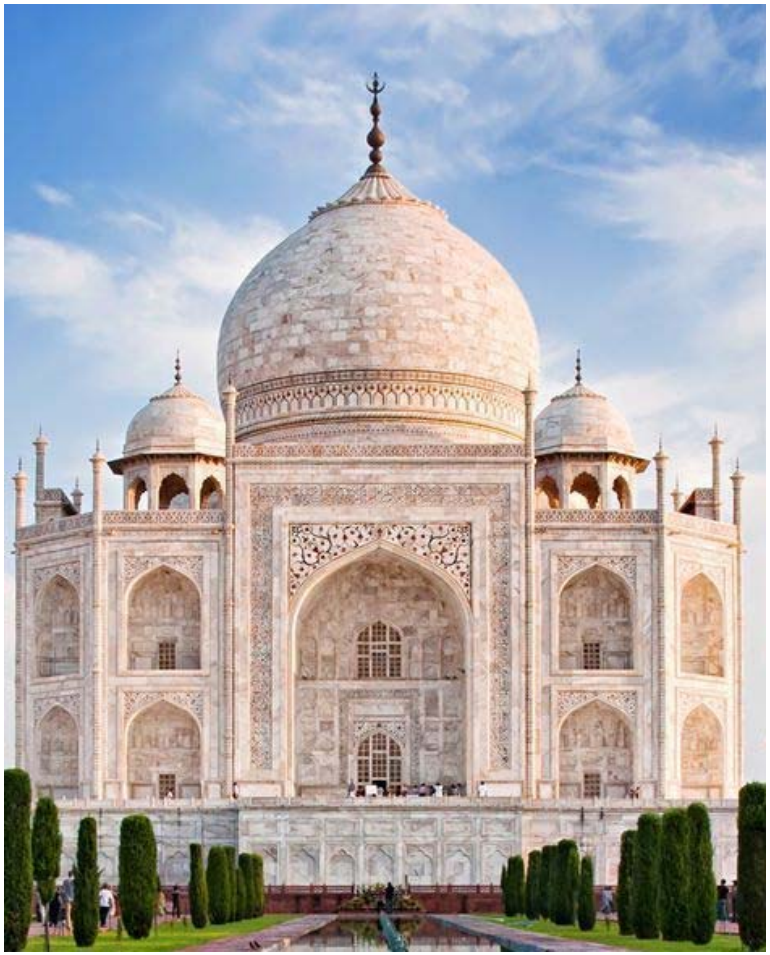
KEUZEMENU ONDERWERPEN:

- Toetsing omgevingskwaliteit
  - Toetsingsniveau
  - Indeling van de gemeente op thema's i.c.m. objecten
- Kleinschalige objecten (bij woningen) / objectcriteria
  - uitbreiding categorie vergunningsvrije objecten
  - hoe omgaan met toetsing kleinschalige objecten
- Toetsingscriteria
  - Gebiedsgerichte criteria
  - Beleid binnenstad
- Werkwijze
  - Commissie / dorpsbouwmeester
  - Beoordeling
  - Mandaat secretaris
- Voorlichting en communicatie burgers & gemeente
  - Informatie vooraf
  - Participatie

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT







HOOFDASPECTEN

- Plaatsing / situering en relatie met omgeving
- Massa, vorm, gevelopbouw
- Kleuren en materialen gevel en dak (hoofdvlakken)

DEELASPECTEN

- Compositie massa onderdelen
- Gevelindeling en – dak
- Vormgeving gevelelementen
- Kleuren en materialen bovenstaand

DETAILASPECTEN

- Detaillering / verfijning onderdelen
- Kleuren en materialen details en onderdelen

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT



HOOFDASPECTEN

- Plaatsing / situering en relatie met omgeving
- Massa, vorm, gevelopbouw
- Kleuren en materialen gevel en dak (hoofdvlakken)



DEELASPECTEN

- Compositie massa onderdelen
- Gevelindeling en – dak
- Vormgeving gevelelementen
- Kleuren en materialen bovenstaand

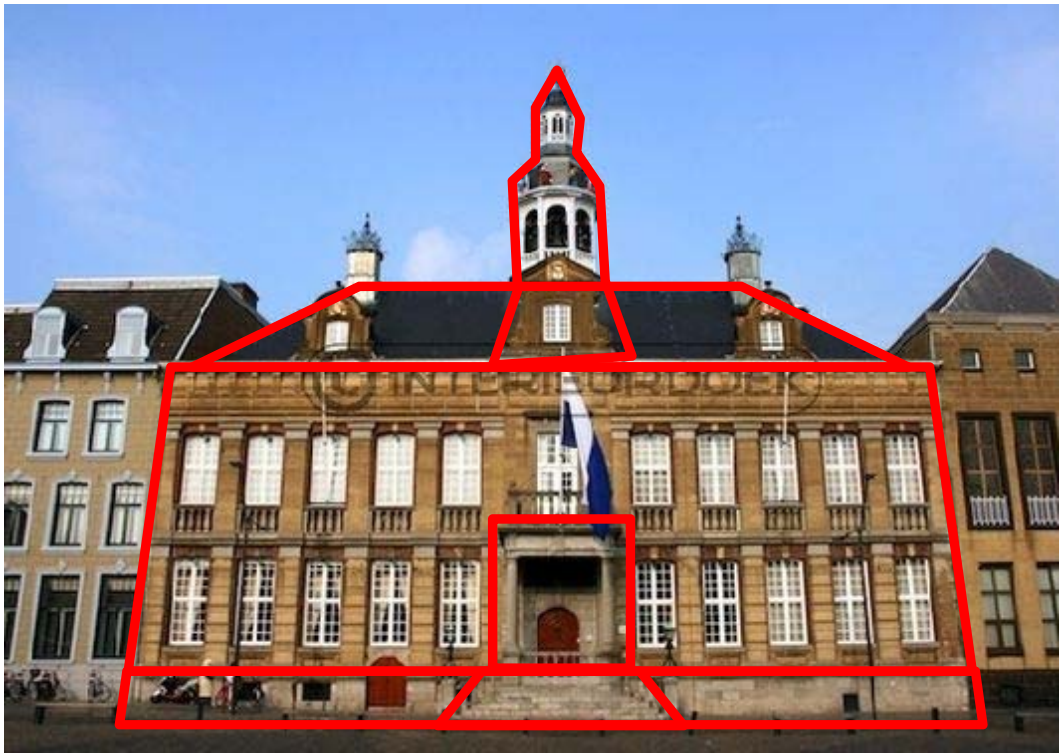


DETAILASPECTEN

- Detaillering / verfijning onderdelen
- Kleuren en materialen details en onderdelen

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT



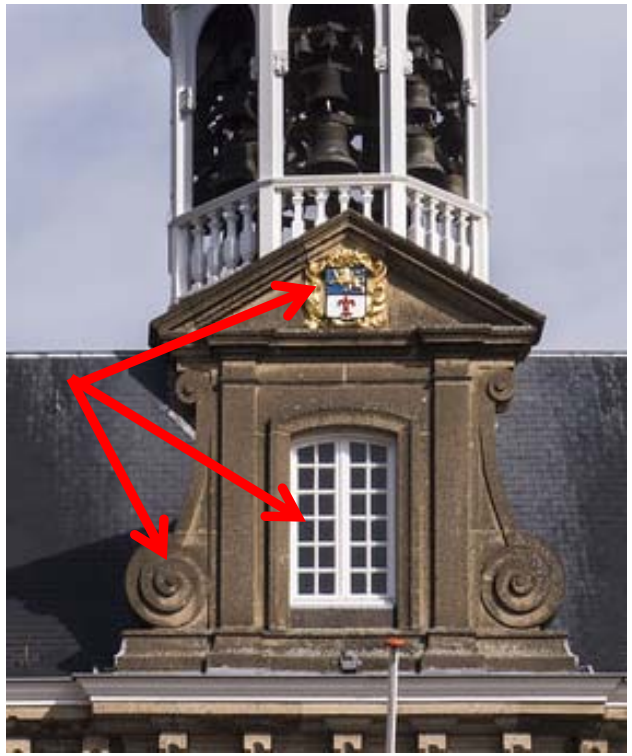
HOOFDASPECTEN

- Plaatsing / situering en relatie met omgeving
- Massa, vorm, gevelopbouw
- Kleuren en materialen gevel en dak (hoofdvlakken)



DEELASPECTEN

- Compositie massa onderdelen
- Gevelindeling en – dak
- Vormgeving gevelelementen
- Kleuren en materialen bovenstaand



DETAILASPECTEN

- Detaillering / verfijning onderdelen
- Kleuren en materialen details en onderdelen

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

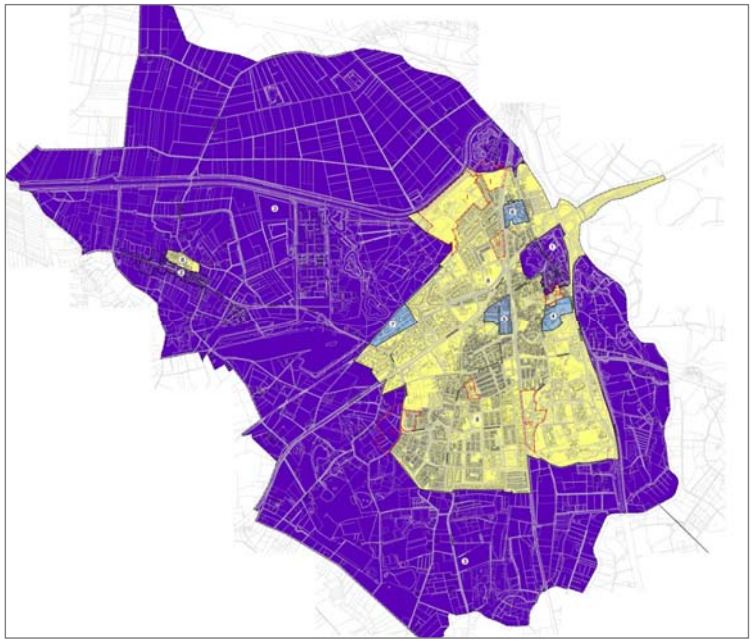
aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

VISSERS & ROELANDS

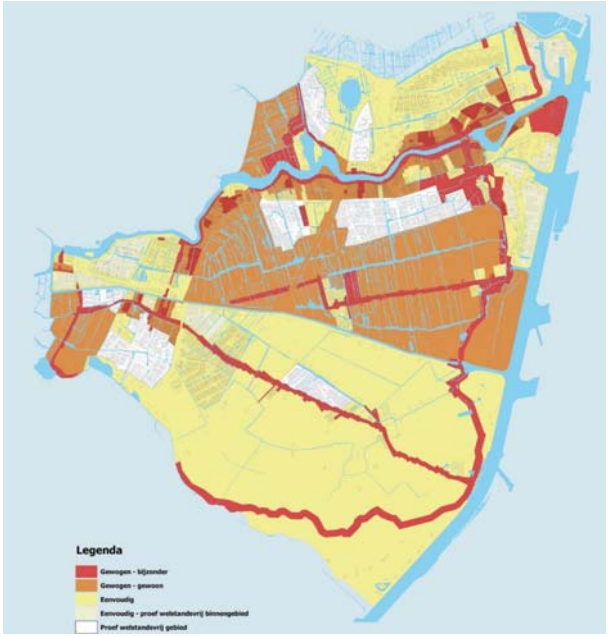
KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

Keuze niveau toetsing afhankelijk van belangrijke gebieden, gebouwen, objecten, structuren etc.

1. Hele gemeente welstandsvrij (m.u.v. monumenten)
2. Hele gemeente 1 welstandsniveau
3. 2 welstandsniveaus
4. 3 welstandsniveaus
5. 4 welstandsniveaus



Voorbeeld: gemeente Vught
3 welstandsniveaus



Voorbeeld: gemeente Zaanstad
4 welstandsniveaus

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

1. Hele gemeente welstandsvrij (m.u.v. monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht) – bijvoorbeeld Cranendonck
   - Geen toetsing (op omgevingskwaliteit)

Voordelen:

- Kortere vergunningprocedures door ontbreken omgevingskwaliteit toets
- Vrijheid burgers en initiatiefnemers

Nadelen:

- Geen bescherming buren, uitsluitend via toetsing achteraf / excessenregeling, wellicht meer bezwaren buren / omwonenden
- Correctie reeds gerealiseerde bebouwing kostbaarder en grotere impact
- Mogelijke verstoring onderlinge relatie burgers
- Geen beleid gemeente = geen regie
- Mogelijk negatieve invloed straatbeeld
- Risico waardevermindering vastgoed

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

2. Hele gemeente 1 welstandsniveau – geen voorbeeld gevonden

- 1 type toetsing voor alle bouwwerken

Voordelen:

- Duidelijkheid, lijkt gemakkelijk doordat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende gebieden

Nadelen:

- Alles toetsen op 1 niveau levert veel werk op waardoor langere procedures en meer belasting op omgevingstoets (commissie en ambtelijk)
- Kleinschalige bouwwerken worden op gelijk niveau getoetst als grootschalige projecten die meer impact hebben op de uitstraling van de openbare ruimte
- Geen differentiatie van gebieden met meer of minder impact

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

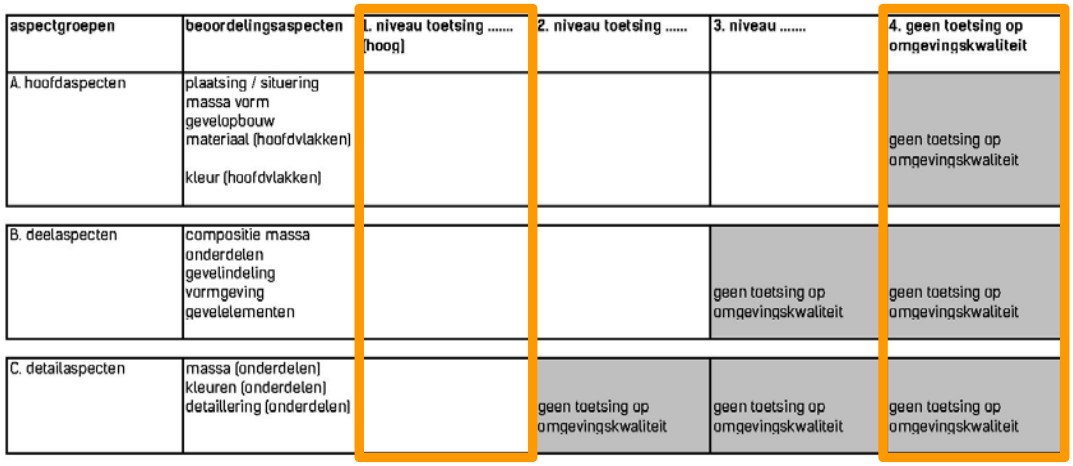
3. 2 welstandsniveaus – geen voorbeeld gevonden
   - Geen toetsing (op omgevingskwaliteit)
   - Toetsing "volledig"

Voordelen:

- Lijkt op het oog gemakkelijk: wel of geen toetsing

Nadelen:

- Grove indeling toetsingsniveaus waardoor meer plannen getoets worden op een (te) hoog niveau



aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

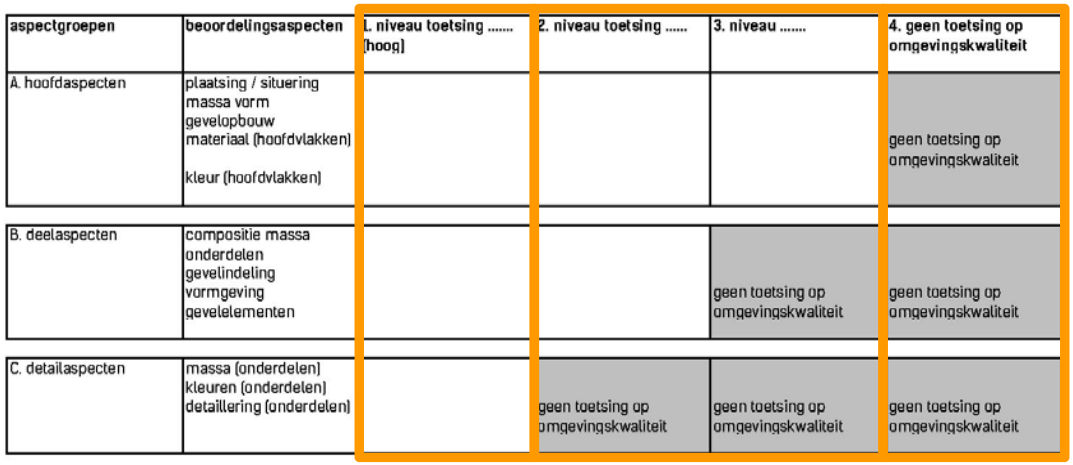
4. 3 welstandsniveaus – bijvoorbeeld Tilburg, Vught
    - Geen toetsing (op omgevingskwaliteit)
    - Toetsing “regulier” (basiskwaliteit)
    - Toetsing “bijzonder” (volledige toetsing)

Voordelen:

- Onderscheid in verschillende niveaus

Nadelen:

- Verschil toetsing “regulier” en “bijzonder” is groot. Hierdoor kunnen veel projecten in een te hoog toetsingsniveau vallen dat ten koste gaat van de snelheid en de capaciteit toetsing



aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm gevelopbouw materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

KEUZE 1: TOETSING OMGEVINGSKWALITEIT

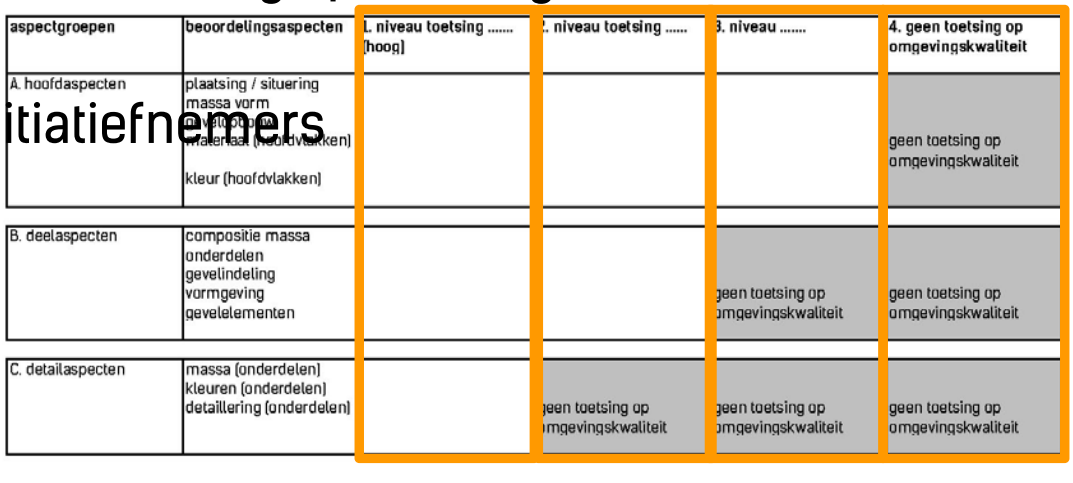
5. 4 welstandsniveaus – bijvoorbeeld Rotterdam, Nijmegen, Tiel, Zutphen, Middelburg, Amsterdam
    - Geen toetsing (op omgevingskwaliteit)
    - Toetsing “luw” (toetsing op volume-opbouw incl. kleuren en materialen)
    - Toetsing “aandacht” (= toetsing “luw” incl. gevelindeling incl. kleuren en materialen)
    - Toetsing “bijzonder” (= toetsing “aandacht” incl. kleuren en materialen)

Voordelen:

- Logische en heldere opbouw van toetsing, goed uit te leggen
- Meer differentiatie waardoor minder projecten in een (te) hoog welstandsniveau vallen. Hierdoor kortere procedures en minder belasting op toetsing

Nadelen:

- Voldoende aandacht toelichting burgers / initiatiefnemers



aspectgroepen	beoordelingsaspecten	1. niveau toetsing ..... (hoog)	2. niveau toetsing	3. niveau	4. geen toetsing op omgevingskwaliteit
A. hoofdaspecten	plaatsing / situering massa vorm [illegible] materiaal (hoofdvlakken) kleur (hoofdvlakken)				geen toetsing op omgevingskwaliteit
B. deelaspecten	compositie massa onderdelen gevelindeling vormgeving gevelelementen			geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit
C. detailaspecten	massa (onderdelen) kleuren (onderdelen) detaillering (onderdelen)		geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit	geen toetsing op omgevingskwaliteit

KEUZE 2: INDELING GEMEENTE

1. Thema's / bouwstenen (of selectie daarvan)
    1. Historisch gegroeide gebieden
    2. Planmatig ontworpen woongebieden
    3. Bedrijvengebieden
    4. Groene gebieden
    5. Bijzondere bebouwingsthema's
2. Thema's + aanduidingen (voorbeelden aanduidingen)
    1. Stedenbouwkundige typologien
    2. Aanduidingen
    3. Specifieke aanduidingen
3. Thema's + objecten
    1. (Monumenten en beschermds stads- en dorpsgezicht
    2. Bijzondere objecten met specifieke waarde (gebouwen, kunstwerken, pleinen, groenstructueren met belangrijke betekenis etc)
    3. Hoogbouwobjecten

NB: alle met sub-indeling

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 2: INDELING GEMEENTE

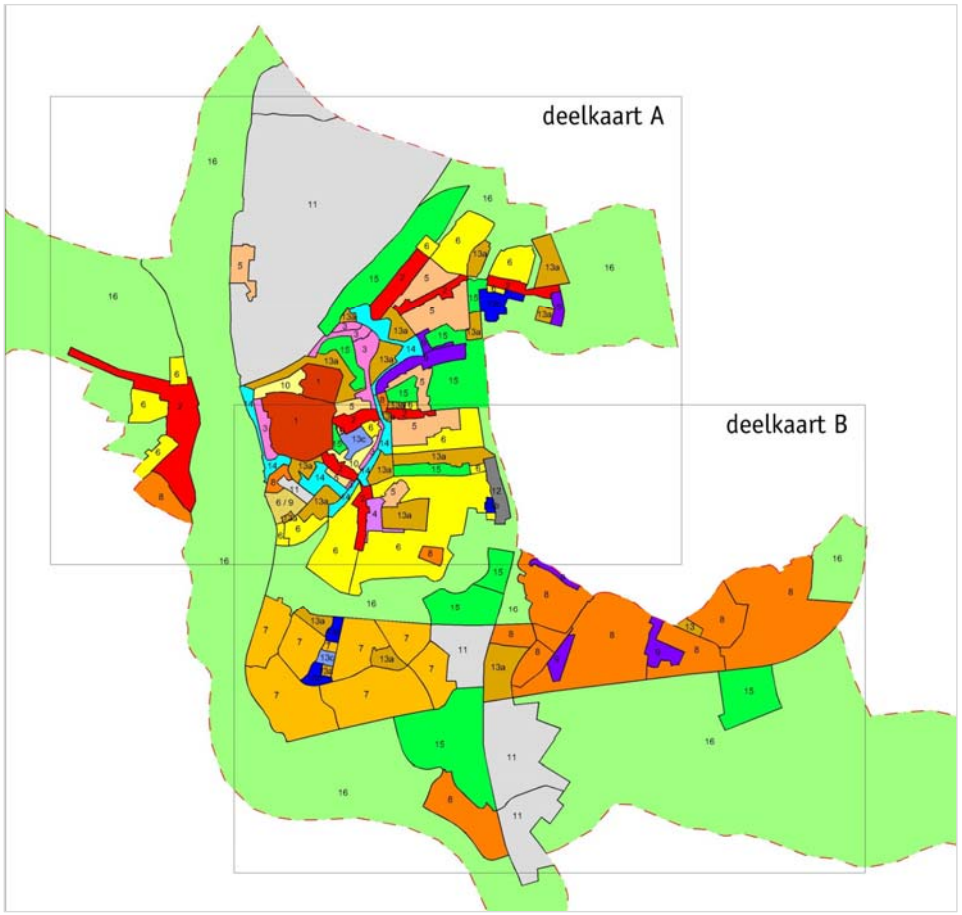
1. Thema's bouwstenen
    1. Historisch gegroeide gebieden
    2. Planmatig ontworpen woongebieden
    3. Bedrijvengebieden
    4. Groene gebieden
    5. Bijzondere bebouwingsthema's

Voordelen:

- Objectieve indeling obv bouwjaar en – bouwstijl, typologie en functie
- Directe koppeling met welstandsniveau en criteria mogelijk
- Uitbreiding bestaand beleid, herkenbaar / geeft continuiteit

Nadelen:

- Op het oog veel verschillende gebieden



Voorbeeld: gemeente Zutphen

KEUZE 2: INDELING GEMEENTE

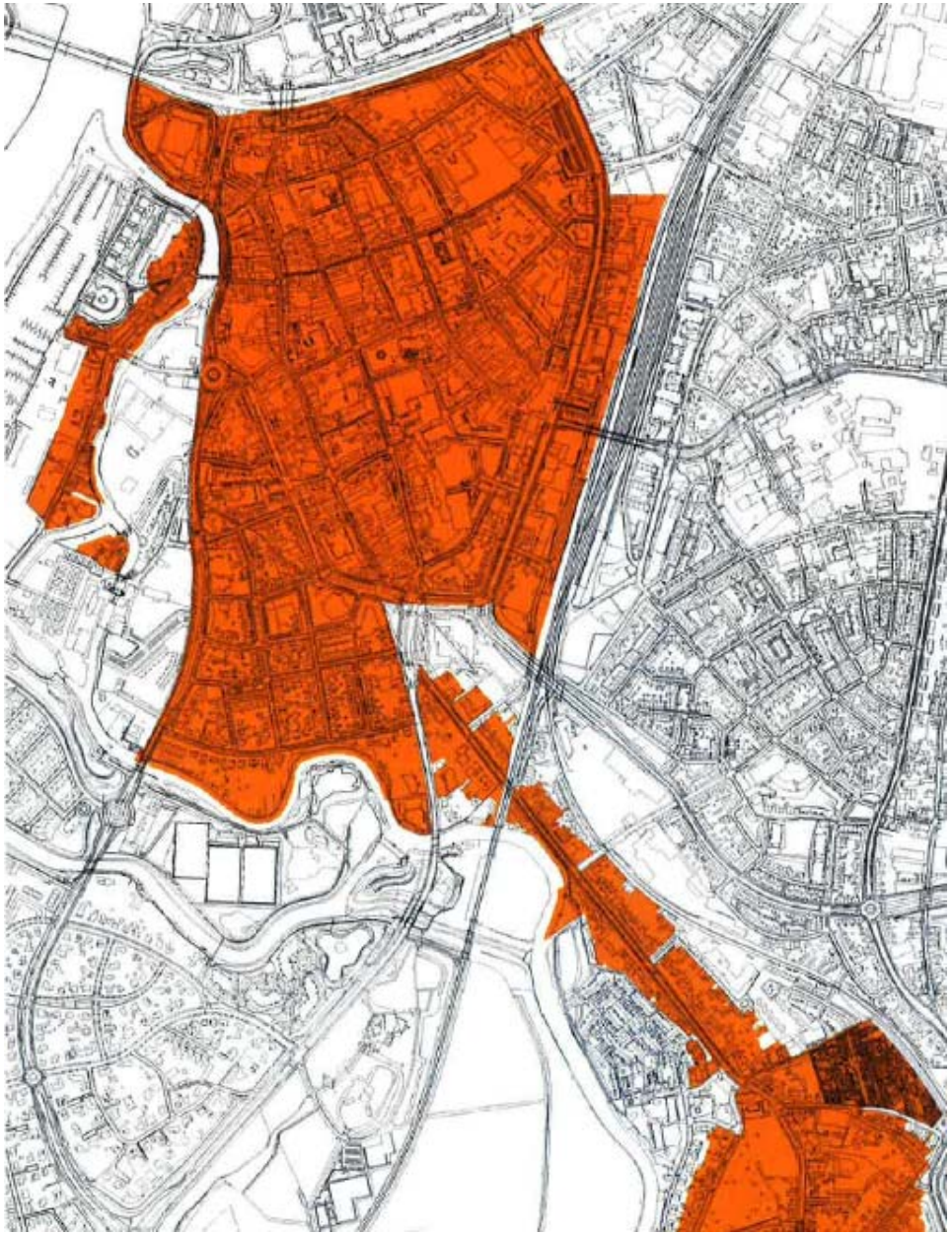
1. Thema's (selectie van thema's)
    1. Thema bouwstenen / gebieden: beschermd stadsgebied en specifieke stadsdelen

Voordelen:

- Redelijk objectieve indeling obv bouwjaar en –bouwstijl, typologie / functie
- Koppeling aan welstandsniveau en criteria mogelijk

Nadelen:

- Weinig gespecificeerde gebieden, vrij algemeen



Gemeente Roermond: beschermd stadsgezicht en overige gebieden

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 2: INDELING GEMEENTE

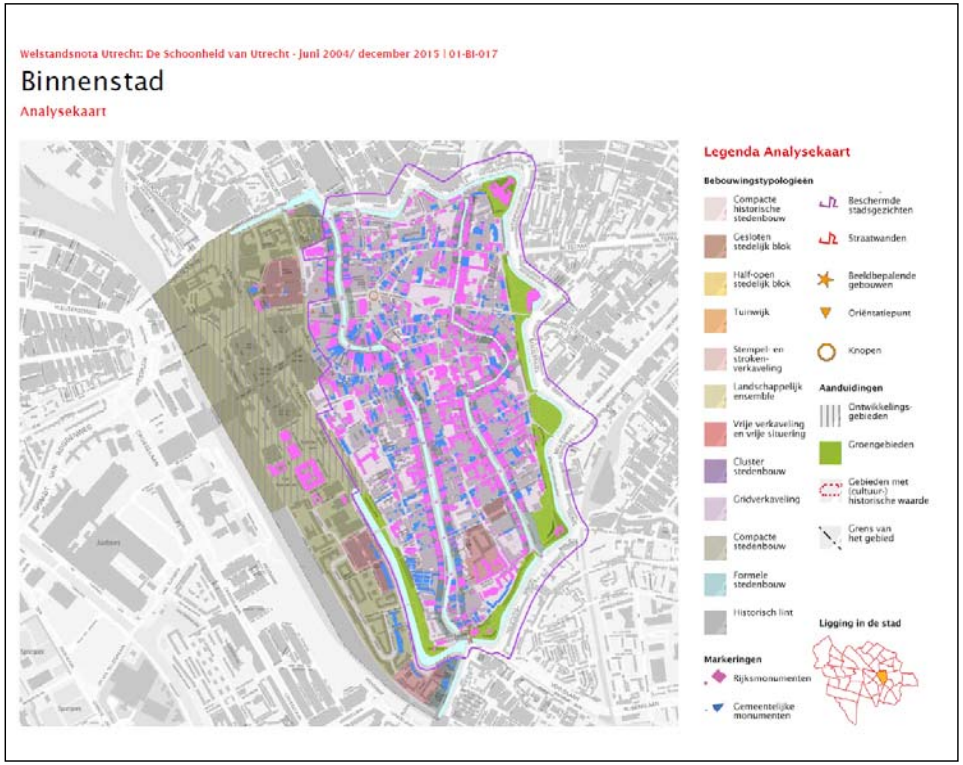
2. Thema's bouwstenen + aanduidingen
    1. Stedenbouwkundige typologien
    2. Aanduidingen (bv gebieden historische waarde, ontwikkelingsgebieden)
    3. Specifieke aanduidingen (monumenten, straatwanden etc)

Voordelen:

- Redelijk objectieve indeling obv bouwjaar en –bouwstijl, typologie / functie
- Koppeling aan welstandsniveau en criteria mogelijk

Nadelen:

- Op het oog veel verschillende gebieden
- Combinatie van thema's en aanduidingen maakt toetsing onduidelijk
- Aanduidingen dienen toegekend te worden door gemeente (anders subjectief waardeoordeel)



Voorbeeld: gemeente Utrecht

KEUZE 2: INDELING GEMEENTE

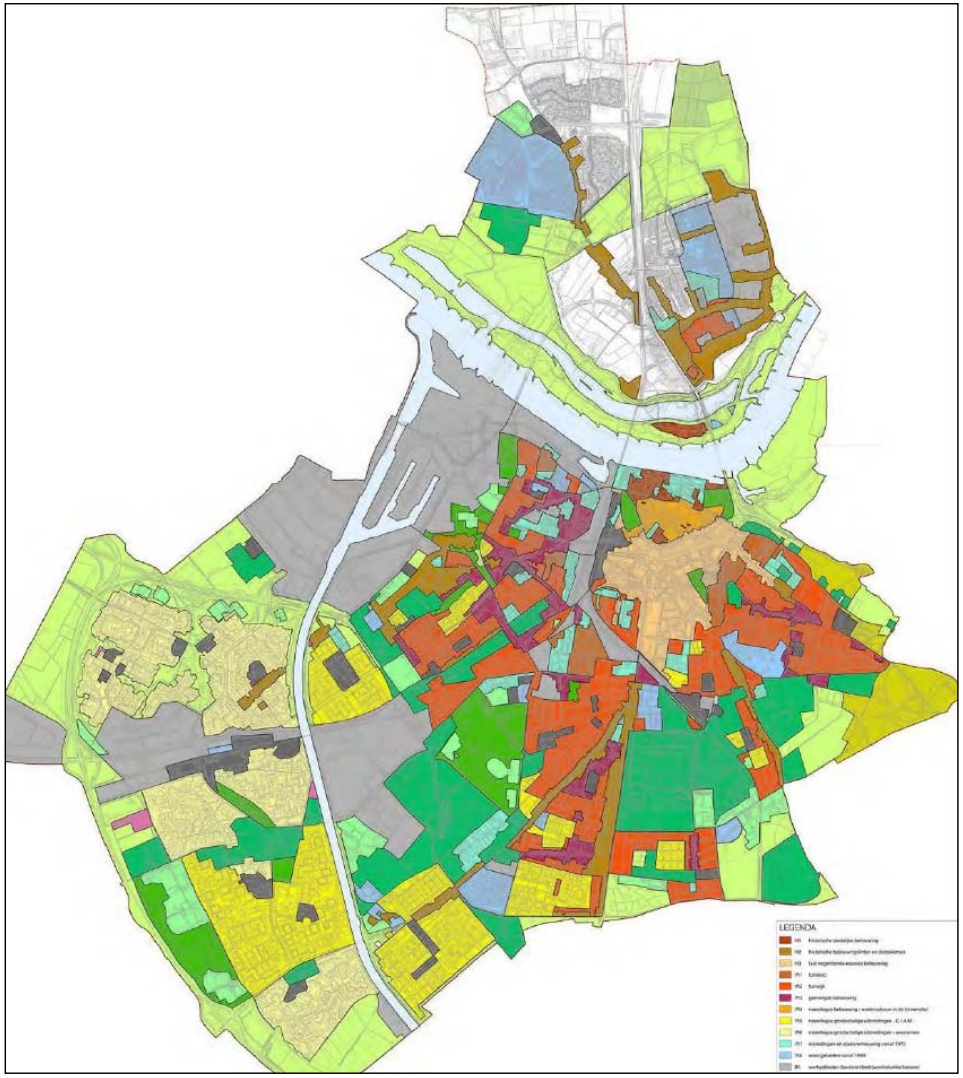
3. Thema's + objecten
    1. Thema's bouwstenen
    2. Bijzondere objecten met specifieke waarde (gebouwen, kunstwerken, pleinen, groenstructueren met belangrijke betekenis etc)
    3. Hoogbouwobjecten

Voordelen:

- Objectieve indeling obv bouwjaar en –bouwstijl, typologie / functie
- Koppeling aan welstandsniveau en criteria mogelijk

Nadelen:

- Objecten dienen toegekend te worden door gemeente (anders subjectief waardeoordeel)
- Mogelijk versnipperd beeld door ontbreken samenhang gebieden en objecten



Voorbeeld: gemeente Nijmegen

VERGUNNINGSVRIJ VS VERGUNNINGSPLICHTIG BOUWEN

1. Vergunningsvrij bouwen: kleinschalige objecten bij, op of aan woningen (bv dakkapel achterzijde, aanbouw achterzijde woning)
2. Vergunningsplichtig bouwen onder te verdelen in:
    1. Small: kleinschalige objecten bij, op of aan woningen net niet passend binnen (1), bv dakkapel voorzijde, aanbouw achterzijde woning hoger dan ca. 3.30 meter
    2. Medium: woning (1 stuks)
    3. Large: projecten groter dan 1 woning
    4. Monumenten / beschermd stadsgezicht

VISSERS & ROELANDS

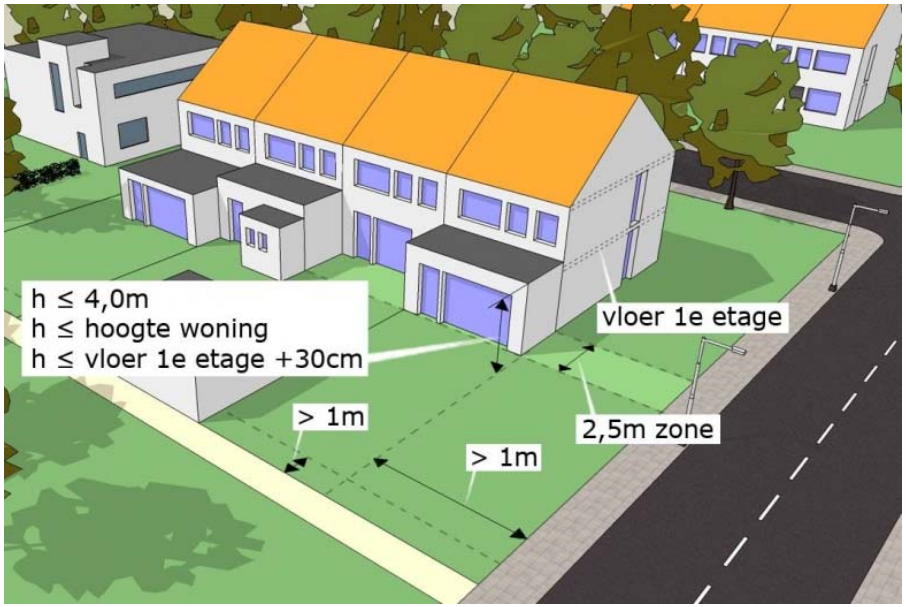
VERGUNNINGSVRIJ VS VERGUNNINGSPLICHTIG BOUWEN

1. Vergunningsvrij = geen toetsing omgevingskwaliteit
2. Vergunningsplichtig = toetsing omgevingskwaliteit
    1. Kleinschalige objecten –> toetsing “sneltoetscriteria” of “objectcriteria”
    2. Grotere objecten –> toetsing aan:
        1. Algemene criteria: voor hele gemeente
        2. Aanvullende criteria (globaal): voor specifieke gebieden of objecten: bijvoorbeeld beschermd stadsgezicht, buitengebied (Roermond)

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 3: UITBREIDING CATEGORIE VERGUNNINGSVRIJ

1. Geen uitbreiding categorie vergunningsvrije bouwwerken (conform huidige regelgeving) voor kleinere bouwwerken aan- op en in nabijheid van woning
2. Uitbreiding categorie vergunningsvrije bouwwerken (geen toetsing omgevingskwaliteit) bij inschakelen gecertificeerd architect





KEUZE 3: UITBREIDING CATEGORIE VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

1. Geen uitbreiding categorie vergunningsvrije bouwwerken (conform huidige regelgeving) voor kleinere bouwwerken aan- op en in nabijheid van woning – voorbeeld Roermond

Voordelen:

- Huidig beleid blijft ongewijzigd

Nadelen:

- Toetsing achteraf op excessen
- Buren kunnen (zonder waarschuwing vooraf) worden geconfronteerd met een bouwwerk



KEUZE 3: UITBREIDING CATEGORIE VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

2. Uitbreiding categorie vergunningsvrije bouwwerken (geen toetsing omgevingskwaliteit) bij inschakelen gecertificeerd architect – voorbeeld Rotterdam (uitsluitend bij vooraf geselecteerde gebieden, objecten)

Voordelen:

- Meer vrijheid burgers / initatiefnemers
- Geen procedures voor burgers, geen vertraging vergunningsprocedure
- Geen onduidelijkheid in planning (verlenen vergunning niet exact vast te stellen)
- Gemakkelijk wijzigingen doorvoeren (geen toetsing door gemeente tussendoor)
- Kwaliteitsborging ontwerp en uitvoering door architect
- Minder vergunningsaanvragen, minder druk op capaciteit gemeente

Nadelen:

- Mogelijk ongewenste beeldkwaliteit bij gebouwen
- Bij kleinschalige projecten kunnen kosten architecten hoger zijn dan legeskosten – eventueel koppelen aan subsidie (maatschappelijk geld)









VISSERS & ROELANDS

KEUZE 4: VERGUNNINGSPLICHTIGE KLEINSCHALIGE OBJECTEN

Betreft (net) vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken, zoals dakkapel voorzijde, aanbouw woning achterzijde met hoogte groter dan ca. 3.3 meter) etc.

1. Welstandsvrij verklaren aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken
2. Opstellen objectieve toetsingscriteria voor aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken
3. Ontwikkeling standaard ontwerp voor aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken en / of 1e geaccordeerde uitbreiding / object wordt tot standaard uitgeroepen

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 4: VERGUNNINGSPLICHTIGE KLEINSCHALIGE OBJECTEN

1. Welstandsvrij verklaren aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken – voorbeeld Nijmegen, Tilburg

Voordelen:

- Meer vrijheid burgers / initatiefnemers
- Minder werk toetsing omgevingskwaliteit

Nadelen:

- Mogelijke bezwaren na realisatie (excessenregeling)
- Minder bescherming omwonenden

KEUZE 4: VERGUNNINGSPLICHTIGE KLEINSCHALIGE OBJECTEN

2. Opstellen objectieve toetsingscriteria voor aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken – voorbeeld Eindhoven

NB vooraf onderzoeken / bepalen welk type kleinschalige bouwwerken

Voordelen:

- Duidelijkheid vooraf
- Toetsing ambtelijk (mandaat) mogelijk
- Bescherming omwonenden

Nadelen:

- Minder vrijheid burgers / initiatiefnemers

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 4: VERGUNNINGSPLICHTIGE KLEINSCHALIGE OBJECTEN

3. Ontwikkeling standaard ontwerp voor aantal typen vergunningsplichtige kleinschalige bouwwerken en / of 1e geaccordeerde uitbreiding / object wordt tot standaard uitgeroepen – voorbeeld dakkapel voorzijde Utrecht & Boxtel

Voordelen:

- Samenhang / uniforme uitstraling in een buurt of wijk
- Duidelijkheid vooraf bij burgers
- Geen toetsing omgevingskwaliteit: snellere procedure en ontlasting toetsing

Nadelen:

- Afwijken standaard niet mogelijk, beperking keuzevrijheid burgers
- Standaard ontwerp moet worden ontwikkeld (indien nog geen geaccordeerde uitbreiding aanwezig is)

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 5: GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

1. Handhaven huidige globale gebiedsgerichte criteria
2. Uitbreiden / verfijnen gebiedsgerichte criteria

KEUZE 5: GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

1. Handhaven huidige globale gebiedsgerichte criteria

Voordelen:

- Globale criteria bieden vrijheid voor burgers
- Beleid van gemeente vooraf bepaald waardoor sturing mogelijk

Nadelen:

- Toetsingscriteria en bijbehorende niveaus zijn globaal waardoor plannen mogelijk op een hoger detailniveau worden getoetst of waardoor bij toetsing specifieke eisen gevraagd worden

KEUZE 5: GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

2. Uitbreiden / verfijnen gebiedsgerichte criteria

Voordelen:

- Meer duidelijkheid vooraf bij burgers en initiatiefnemers
- Meer ambtelijke afhandeling door secretaris (wellicht uitbreiden fte)
- Ontlasting commissie omgevingskwaliteit
- Snellere procedures

Nadelen:

- Kan als beperking worden ervaren bij burgers en initiatiefnemers
- Uitbreiding criteria en daarmee samenhangend omschrijvingen van de karakteristieken van de betreffende gebieden kost tijd

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 6: MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- / DORPSGEZICHT

1. Objectcriteria uitbreiden, tevens voor monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht (b.v. zonnepanelen / balkons binnenstad)
2. Flitsvergunning bij veel voorkomende kleine werkzaamheden monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht







KEUZE 6: MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- / DORPSGEZICHT

1. Objectcriteria uitbreiden, tevens voor monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht (b.v. zonnepanelen / balkons binnenstad) – voorbeeld richtlijnen RCE bij zonnepanelen in, op of om monumenten

Zonnepanelen op monumenten: Middelburg heeft sneltoetscriteria en geen legeskosten indien plan aan criteria voldoet (wel vergunningsplichtig)

Voordelen:

- Veel kleinschalige objecten worden nu door commissie getoetst, met objectcriteria kan dat ambtelijk worden afgehandeld
- Snellere procedure (mandaat secretaris)
- Duidelijkheid vooraf bij burgers

Nadelen:

- Uitbreiden objectcriteria kost tijd







KEUZE 6: MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- / DORPSGEZICHT

2. Gratis flitsvergunning voor kleine werkzaamheden aan monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht indien passend binnen sneltoetscriteria – voorbeeld Middelburg

Geldt voor: o.a. herstelwerkzaamheden, kozijn, raam en kelderluikvervanging, schilderen, interieur, zonneschermen

Voordelen:

- Snelle, gemakkelijke procedure (mandaat secretaris), binnen 1 week
- Geen legeskosten

Nadelen:

- Uitbreiding werkzaamheden secretaris






KEUZE 7: BELEID BINNENSTAD

1. Conserveren (kaasstolp, historiserend bouwen)
2. Versterken herkenbaarheid en identiteit
3. Stimuleren eigentijds, vernieuwend en innovatief bouwen
4. Geen vooraf bepaald beleid (per project te bepalen)







KEUZE 7: BELEID BINNENSTAD

1. Conserveren (kaasstolp, historiserend bouwen)

Voordelen:

- Geen, doet afbreuk aan kenmerken historische binnenstad

Nadelen:

- Historiserend bouwen sluit niet aan bij de karakteristieken van een historisch gegroeide binnenstad (kenmerkend: diversiteit bouwstijl, bouwperiode, materialisering, kleurstelling)





KEUZE 7: BELEID BINNENSTAD

2. Versterken herkenbaarheid en identiteit (te combineren met 3)

Voordelen:

- Met respect omgaan met beeldbepalende karakteristieken binnenstad
- (Gemene deler en bijbehorende criteria vastleggen, waaronder: stedenbouwkundige structuur zoals parcellering, hoge mate van detaillering en verfijning is kenmerkend)

Nadelen:

- Niet alle kenmerken zijn te vangen in specifieke criteria. Deze blijven algemeen van aard.



KEUZE 7: BELEID BINNENSTAD

3. Stimuleren eigentijds, vernieuwend en innovatief bouwen (te combineren met 2)

Voordelen:

- Actief sturen op vernieuwend bouwen waardoor nieuwe tijdslaag specifiek zichtbaar wordt in de stad

Nadelen:

- Indien veelvuldig toegepast, verandert de uitstraling van de stad (bewuste keuze)





KEUZE 7: BELEID BINNENSTAD

4. Geen vooraf bepaald beleid (per project te bepalen)

Voordelen:

- Lijkt vrijheid, maar is in feite onduidelijk
- Per locatie wordt op dat moment keuze gemaakt: maatwerk

Nadelen:

- Geen duidelijkheid vooraf bij burgers
- Geen sturing door gemeente
- Toetsing per aanvraag, dat kan leiden tot ongelijkheid in toetsing / beoordeling
- Kost meer tijd, eea dient telkens afgewogen te worden

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 8: WIE VERANTWOORDELIJK VOOR TOETSING (NIET MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT)

(Toetsing door onafhankelijk orgaan van college van B&W)

1. Commissie omgevingskwaliteit
2. Stadsbouwmeester

KEUZE 8: WIE VERANTWOORDELIJK VOOR TOETSING (NIET MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT)

1. Commissie omgevingskwaliteit (meerdere personen)

Voordelen:

- Continuiteit gewaarborgd
- Integrale toetsing mogelijk door aanwezigheid verschillende disciplines
- Commissie bestaat uit meerdere personen, politieke beinvoeding is lastig, commissie dient onafhankelijk te werken van de politiek

Nadelen:

- Bij vergadering in aanwezigheid van burgers kunnen verschillende meningen binnen 1 commissie, onduidelijkheid veroorzaken
- Meer onderling overleg benodigd waardoor langzamere procedure
- Financieel minder aantrekkelijk ivm aanwezigheid meerdere personen in commissie

KEUZE 8: WIE VERANTWOORDELIJK VOOR TOETSING (NIET MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT)

2. Stadsbouwmeester (1 persoon)

NB subkeuze: gedeelte van de stad of type projecten

Voordelen:

- 1 persoon weet alles van de stad en kan een duidelijke stempel drukken op de beeldkwaliteit
- Toetsing uitgevoerd door 1 persoon, financieel aantrekkelijke oplossing

Nadelen:

- 1 persoon kan een duidelijke stempel drukken op de beeldkwaliteit
- Continuiteit niet gewaarborgd (afhankelijk van 1 persoon)
- 1 persoon kan gemakkelijker politiek worden beinvloed, dient onafhankelijk te adviseren
- Sterk afhankelijk van kennis, ervaring en opvatting (architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, monumenten etc)

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 9: SAMENSTELLING OMGEVINGSCOMMISSIE

1. Integrale commissie omgevingskwaliteit (kan worden gecombineerd met 2)
2. Commissie omgevingskwaliteit (kan worden gecombineerd met 1)
3. Optie: Burgerlid toevoegen aan commissie
4. Optie: Kwaliteitsteam / supervisor plannen hoger schaalniveau

KEUZE 9: SAMENSTELLING OMGEVINGSCOMMISSIE

1. Integrale commissie omgevingskwaliteit: multidisciplinaire samenstelling commissie (grote commissie) voor omvangrijke bouwplannen die van duidelijk belang zijn voor de stad (bv 1x per maand) – voorbeeld Eindhoven, Tilburg (Roermond 1x 2 weken)

Samenstelling: voorzitter, architect, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, cultuurhistoricus, etc

Voordelen:

- Integraal advies mogelijk indien wenselijk

Nadelen:

- Grote commissie, kost meer tijd voor intern overleg

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 9: SAMENSTELLING OMGEVINGSCOMMISSIE

2. Commissie omgevingskwaliteit (of halve commissie van nr. 1 indien sprake van integrale omgevingscommissie, 3x per maand) – voorbeeld Eindhoven (Roermond 1x 4 weken)

Samenstelling: (voorzitter), architect (beiden kennis monumenten)

Voordelen:

- Relatief kleine commissie waardoor snel en gemakkelijk werkbaar

Nadelen:

- Integraal advies niet mogelijk tenzij experts op afroep worden betrokken (NB is niet altijd noodzakelijk)

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 9: SAMENSTELLING OMGEVINGSCOMMISSIE

3. Optie: Burgerlid toevoegen aan commissie – voorbeeld Eindhoven

Voordelen:

- Vergroten betrokkenheid burgers door actieve samenwerking met uitvoering toetsing omgevingskwaliteit

Nadelen:

- Burgerlid heeft wel affiniteit maar veelal geen beroepskennis & -ervaring op dit specifieke gebied. Adviezen kunnen hierdoor minder relevant / praktisch zijn
- Extra lid commissie (grotere commissie waardoor meer intern overleg)
- Mogelijk belangenverstrengeling
- Hogere financiele lasten

KEUZE 9: SAMENSTELLING OMGEVINGSCOMMISSIE

4. Optie: Kwaliteitsteam / supervisor plannen hoger schaalniveau (stedenbouwkundige inpassing en inrichting openbare ruimte) – voorbeeld Eindhoven, Rotterdam, Tilburg

Voordelen:

- Grootschalige plannen kunnen in de beginfase worden getoetst, het advies is uitgangspunt voor het vervolgontwerp

Nadelen:

- Extra toetsingscommissie, meer gelaagdheid in de toetsing
- Overgang tussen kwaliteitsteam en omgevingscommissie verloopt niet altijd soepel

VISSERS & ROELANDS

KEUZE 10: BEOORDELING

1. 2-tal mogelijkheden
2. 4-tal mogelijkheden
3. 6-tal mogelijkheden

KEUZE 10: BEOORDELING

1. 2-tal mogelijkheden: positief advies, negatief advies – voorbeeld Rotterdam

Voordelen:

- Heldere beoordeling

Nadelen:

- Te weinig keuzen, waardoor meer plannen in advies “negatief” vallen

KEUZE 10: BEOORDELING

2. 4-tal mogelijkheden: voldoet, voldoet niet, voldoet onder voorwaarden, aanhouden

Voordelen:

- Heldere beoordeling

Nadelen:

- -

KEUZE 10: BEOORDELING

3. 6-tal mogelijkheden: voldoet, voldoet onder voorwaarden, voldoet in principe, te herzien, voldoet niet, aanhouden – voorbeeld Tilburg

Voordelen:

- Meer keuze mogelijkheden vwb advies aanvrager

Nadelen:

- Te veel en onduidelijke beoordeling

KEUZE 11: MANDAAT SECRETARIS (MEERDERE OPTIES MOGELIJK)

1. Geen
2. Bij herhaling bouwplan (= controle akkoord mits)
3. Bij toetsing objectcriteria bij veel voorkomende kleine bouwwerken
4. Toetsing objectcriteria van gebieden met laagste toetsingsniveau (bij toepassing 4 toetsingsniveaus)

NB mandaat is tevens mogelijk aan 1 of meerdere leden van de commissie

NB secretaris dient voldoende kennis en ervaring te hebben

KEUZE 11: MANDAAT SECRETARIS (MEERDERE OPTIES MOGELIJK)

1. Geen – voorbeeld Roermond

Voordelen:

- Geen toetsingswerk voor secretaris

Nadelen:

- Alle plannen, wijzigingen, beoordeling “akkoord mits” etc moeten door omgevingscommissie worden behandeld
- Langere procedure
- Hogere kosten

KEUZE 11: MANDAAT SECRETARIS (MEERDERE OPTIES MOGELIJK)

2. Bij herhaling bouwplan (= controle voldoet onder voorwaarden, bij eenduidig geformuleerd advies)

Voordelen:

- Snelheid toetsing hoger
- Uitdagende en inhoudelijke werkzaamheden secretaris
- Ontlasting werkzaamheden omgevingscommissie

Nadelen:

- Uitbreiding taken secretaris (mandaat)
- Wellicht extra fte (?)
- Geen continuiteit bij geen vervanging





KEUZE 11: MANDAAT SECRETARIS (MEERDERE OPTIES MOGELIJK)

3. Bij toetsing objectcriteria bij veel voorkomende kleine bouwwerken

Voordelen:

- Snelheid toetsing hoger
- Uitdagende en inhoudelijke werkzaamheden secretaris
- Ontlasting werkzaamheden omgevingscommissie

Nadelen:

- Uitbreiding taken secretaris (mandaat)
- Wellicht extra fte (?)
- Geen continuiteit bij geen vervanging





KEUZE 11: MANDAAT SECRETARIS (MEERDERE OPTIES MOGELIJK)

4. Toetsing objectcriteria van gebieden met laagste toetsingsniveau (bij toepassing 4 toetsingsniveaus)

Voordelen:

- Snelheid toetsing hoger
- Uitdagende en inhoudelijke werkzaamheden secretaris
- Ontlasting werkzaamheden omgevingscommissie

Nadelen:

- Uitbreiding taken secretaris (mandaat)
- Wellicht extra fte (?)





KEUZE 12: TOEGANKELIJKHEID OMGEVINGSKWALITEIT BELEID

1. Digitaal ontsluiten beleid toetsing omgevingskwaliteit (als 1 bestand)
2. Per adres op te zoeken waardoor uitsluitend criteria specifiek voor gevraagde locatie zichtbaar
3. Zelftoets (digitaal) voor meest voorkomende objecten

KEUZE 12: TOEGANKELIJKHEID OMGEVINGSKWALITEIT BELEID

1. Digitaal ontsluiten beleid toetsing omgevingskwaliteit (als 1 of meerdere bestanden) – voorbeeld Rotterdam

Voordelen:

- Globale duidelijkheid vooraf

Nadelen:

- Voor burgers en initiatiefnemers veel werk om uit te zoeken wat voor projectlocatie geldt
- Kennis en ervaring noodzakelijk



Met dit beleid kan de gemeente invloed hebben op de manier van bouwen bij nieuwbouw en verbouwingen. Met dit beleid kan de gemeente ook straffen opleggen als dat bouwen niet volgens de regels gebeurt.
De Welstandsnota Rotterdam is vastgesteld door de gemeenteraad en geldt sinds 11 oktober 2012. Hieronder staan links naar de verschillende onderdelen van de nota.

> Deel 1 Welstandsbeleid (regels)

> Deel 2 Karakteristiek van Rotterdam (uitleg)

> Gebiedstypenkaart (pagina 26 en 27)

> Welstandsniveaukaart (pagina 28 en 29)

KEUZE 12: TOEGANKELIJKHEID OMGEVINGSKWALITEIT BELEID

2. Per adres op te zoeken waardoor uitsluitend criteria specifiek voor gevraagde locatie zichtbaar – voorbeeld Rotterdam

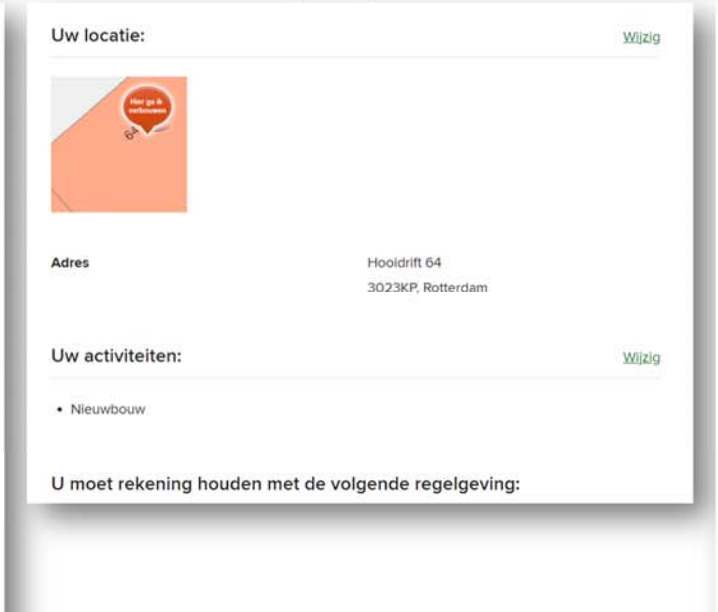
Voordelen:

- Duidelijkheid voor bewoners vooraf
- Snel en goed vindbaar en toegespitst op projectlocatie
- Koppeling mogelijk naar andere beleidsdocumenten (ruimtelijk beleid, vergunningen)

Nadelen:

- Werkzaamheden mbt bijhouden wijzigingen beleid en adressen







KEUZE 12: TOEGANKELIJKHEID OMGEVINGSKWALITEIT BELEID

3. Zelftoets (digitaal) voor meest voorkomende objecten, gekoppeld aan al het ruimtelijk beleid – voorbeeld Rotterdam

Voordelen:

- Grote duidelijkheid vooraf voor burgers en initiatiefnemers
- Snelle werkwijze en handige tool

Nadelen:

- Werkzaamheden mbt bijhouden wijzigingen beleid en adressen

KEUZE 13: PARTICIPATIE & OVERLEG BUREN

1. Geen stimulering betrekken buren
2. Actief stimuleren betrekken buren

KEUZE 13: PARTICIPATIE & OVERLEG BUREN

1. Geen stimulering betrekken buren

Voordelen:

- -

Nadelen:

- Buren worden geconfronteerd met wijzigingen in directe omgeving bij publicatie vergunning of realisatie bouwplan
- Bezwaren vanuit de omgeving

KEUZE 13: PARTICIPATIE & OVERLEG BUREN

2. Actief stimuleren betrekken buren: indien burenakkoord dan welstandsvrij (evt. korting op omgevingsvergunning) tpv specifieke gebieden of bouwwerken – voorbeeld Veldhoven (korting legeskosten) / Rotterdam (geen toetsing omgevingskwaliteit)

Voordelen:

- Passend in beleid participatie
- Buren zijn vooraf op de hoogte en hebben mogelijk inbreng op plannen
- Bij burenakkoord: vrij van toetsing op omgevingskwaliteit, waardoor snellere procedure
- Minder / geen bezwaren

Nadelen:

- Initiatiefnemer en omwonenden hebben verschillende belangen waardoor geen burenakkoord wordt gegeven

VISSERS & ROELANDS

KEUZEMENU ONDERWERPEN:

1. Toetsing omgevingskwaliteit: niveaus
2. Indeling gemeente
3. Vergunningsvrij bouwen

Kleinschalige objecten – separate toetsingscriteria

4. Kleinschalige objecten bij woningen
5. Objectcriteria
6. Gebiedscriteria

Type beleid

6. Beleid binnenstad

Omgevingscommissie

7. Type omgevingscommissie
8. Samenstelling omgevingscommissie
9. Beoordeling
10. Mandaat secretaris

Communicatie

11. Toegankelijkheid omgevingskwaliteit
12. Participatie / overleg buren



COLOFON

2402 | Discussienota omgevingskwaliteit gemeente Roermond

Dit ontwerp is opgesteld in opdracht van:
Gemeente Roermond

Samenstelling en redactie:
Ir. K.G.M. Vissers
Ir. J.C.S. Roelands

Uitgave:
Vissers & Roelands architecten & ingenieurs
Postbus 8532
5605 KM Eindhoven
t. 040 2692233
e. info@vissersroelands.nl
www.vissersroelands.nl
KVK: 17167985

© 2024 Vissers & Roelands architecten & ingenieurs

WAT IS OMGEVINGSKWALITEIT?

AFBEELDINGEN FOTO'S ROERMOND TOEVOEGEN

KEUZE 13: ACTIEF BETREKKEN BURGERS

1. Objectcriteria conform huidig beleid
2. Objectcriteria uitbreiden, tevens voor monumenten, beschermd stads- en dorpsgezicht (b.v. zonnepanelen / balkons binnenstad)