

Jaarverslag Stadsbouwmeester 2015

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	4
4. De Welstandsadvisering en vooroverleg	6
5. Wie verzorgt het Welstandsadvies?	7
6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen	8
7. De werkwijze	8
8. Welstand in de Praktijk	9
9. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand	9
10. Bijzondere plannen	10
11. De cijfers en kosten	18
12. Conclusies / opmerkingen	19
13. Aanbevelingen	21
14. Slotwoord	21

1. Verantwoording aan de Gemeenteraad

Met genoegen bied ik u als stadsbouwmeester van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Jaarverslag stadsbouwmeester 2015' aan.

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".

Het jaarverslag is uiteraard geen uitputtend overzicht van de behandelde plannen maar het geeft wel een indruk van werkzaamheden die in 2015 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 heer Patrick Frijns / 043- 6099261 / p.frijns@valkenburg.nl).

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

2. Waarom Welstand?

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit. Dat heeft veelal een gunstig effect op het woon- en werkklimaat in 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.

De gemeente vindt het belangrijk dat de gebouwde omgeving er goed en verzorgd uitziet. Inwoners zijn vaak trots op hun stad of landschap en ze willen dat het karakter van hun woonomgeving bij nieuwe ontwikkelingen wordt gerespecteerd. In een groter perspectief is het waardevol dat in een zo dichtbebouwd 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 met iedereen die in een bepaald gebied bouwplannen heeft.

3. De rol van de gemeenteraad en van 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 met name een adviserende rol. 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 die ik als stadsbouwmeester vervul is met name door het vertrek van Freddy de Groot als stedenbouwkundige het afgelopen jaar sterk uitgebreid met een adviserende en ontwerpende taak met betrekking tot stedenbouwkundige plannen en concrete bouwplannen in uitvoering.

Bij deze bouwplannen bevinden zich onder andere de uitbreiding van de Plenkertschool, de nieuwe ontwikkeling op het Leeuwterrein en het centrumplan.

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 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Het advies van de stadsbouwmeester is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.

De vastgestelde criteria zijn gemotiveerd op basis van gebiedsbeschrijvingen waarin de eigenheid van gebieden zijn geanalyseerd en aan de basis staan 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 u als gemeenteraad in de welstandsnota concrete criteria vastlegt bijvoorbeeld dat in een bepaald gebied alle dakpannen rood moeten zijn dan is dat een toetsingskader dat voor mij bepalend is en waar ik mij 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 plek kan afgewezen worden omdat de kleur dakpan niet overeen komt met de in de welstandsnota voorgeschreven kleur. Een gechargeerd voorbeeld maar het legt wel de vinger op de zere plek van absolute criteria.

Een ander voorbeeld is het toestaan van terrasschotten tot de onderkant van de zonwering.



Uit oogpunt van welstand is dit naar mijn mening niet wenselijk. Voor ondernemers is het om economische redenen van belang om het terras zo vaak als mogelijk te kunnen gebruiken waardoor een terrasschot tot onderkant zonwering wel wenselijk is. Overleg met de ondernemers is dan van belang, waardoor in veel gevallen een compromis tussen het openbaar belang en het private belang ontstaat. Onder andere deze criteria, waaraan terrasschotten moeten voldoen, zijn door de gemeenteraad vastgelegd in de welstandsnota.

Het is ook niet altijd mogelijk absolute criteria te formuleren. Een gebied waar 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 mij als stadsbouwmeester als ook voor de burger als planindiener.

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 voor zo concreet mogelijk criteria te kiezen biedt de gemeente zo groot mogelijk duidelijkheid aan aanvragers van een omgevingsvergunning. Daar waar dat niet anders kan zal de interpretatie van de stadsbouwmeester een 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 in de regel als stadsbouwmeester geraadpleegd.

4. De Welstandsadvisering 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 bouwaanvraag 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 welstandsadvisering 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 dat welstand vooral gericht is op de relatie tussen gebouw en omgeving.

Het advies dat ik uitbreng is gericht aan burgemeester en wethouders.

b. Vooroverleg

Ik vervul op verschillende momenten mijn rol, soms vroeger soms later in het bouwproces. De keuze voor het juiste moment ligt in beginsel bij de aanvrager. Voordat een formele aanvraag wordt ingediend wordt in een groot aantal gevallen vooroverleg gepleegd. De gemeente Valkenburg aan de Geul biedt de mogelijkheid om voorafgaand aan een formele aanvraag een informele aanvraag in te dienen.

Niet alleen om de afstand tussen welstand en de burger kleiner te maken maar ook om de oplossingsgerichtheid groter te maken vind ik het als stadsbouwmeester belangrijk om al in een vroeg stadium te overleggen over de ideeën die burgers hebben bij het ontwikkelen van hun bouwplan.

Om te kunnen sturen en beoordelen op kwaliteit is communicatie zeer belangrijk. Vooroverleg in een vroeg stadium is immers veel plezieriger dan toetsing en beoordeling achteraf met de kans op nodeloos werk en extra kosten. Als stadsbouwmeester stel ik mij niet op als "smaakpolitie" maar min of meer als bemiddelaar tussen het particuliere en algemene belang.

Bijkomend voordeel van een vooroverleg c.q. een informele aanvraag is dat niet meteen alle zaken technisch volledig, in veelvoud uitgewerkt en aangepast 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 ontwerpogaven – tijd én kosten.

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

Het aantal vooroverleggen is dit jaar toegenomen doordat enerzijds de burger steeds meer gebruik maakt van de klantvriendelijke werkwijze en anderzijds door de toename van het aantal grotere plannen.

5. Wie verzorgt het Welstandsadvies?

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

In 2015 is van mijn expertise 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. De voorbereiding bestaat uit de controle van de bouwplannen vooraf op de volledigheid en of de aanvragen daarmee voldoen aan de wettelijke indieningvereisten en het verzamelen van alle relevante informatie over de te behandelen plannen die op de agenda komen.

De klantvriendelijkheid is op zich goed geregeld. Patrick Frijns of Jacques van Wissen doen hun uiterste best plannen zo snel mogelijk op de agenda te krijgen, tot op het laatste moment kan er geagendeerd worden.

De stadsbouwmeester: De heer Michel van de Berg MArch. Architektenburo Michel van de Berg BNA. Amstenraderweg 55 6431EJ Hoensbroek	Plaatsvervangend Stadsbouwmeester: De heer Rob Brouwers Satijnplus Architecten Jekerschans 70 6212 GK Maastricht
(Ambtelijk) secretaris / secretariaat: De heren Patrick Frijns en Jacques van Wissen en mevrouw Irene Reijnders	

6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen.

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

Als stadsbouwmeester vind ik het dan ook belangrijk om direct bij het begin van het proces betrokken te worden. Hierdoor kan ik meedenken over de te behalen kwaliteit 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, met en ondersteuning van Freddy de Groot, als stedenbouwkundige, 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 in een planoverleg voorgelegd voor advies. Tijdens dit overleg is er ook plaats voor maatwerk. Na een uitgebreid overleg, tussen stadsbouwmeester en ontwerper, waarbij met respect voor wederzijdse standpunten in bijvoorbeeld schetsvorm de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd worden zodat het plan kwalitatief verder uitgewerkt kan worden.

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

- Plan Diepengaerd;
- Uitbreiding basisschool de Plenkert;
- Boomkroonpad;
- Bebouwing hoek Reinaldstraat en Nieuweweg;
- Plan Leeuwterrein.

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 aan mij toe en geeft daarbij tevens uitleg over de stedenbouwkundige context waarin de plannen zijn gelegen.

De vergaderingen vonden evenals in 2014 wekelijks plaats (in 2013 was dat eenmaal per twee weken). Het grote voordeel voor initiatiefnemers is dat wanneer een plan moet worden aangepast of aangevuld het plan een week later al opnieuw kan worden beoordeeld.

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 de mogelijkheid om een plan toe te lichten wordt veel gebruik gemaakt. Het afgelopen jaar hebben geen burgers gebruik gemaakt om als "toehoorder" bij de behandeling van andermans plannen aanwezig te zijn.

Bij iedere planbehandeling wordt vastgesteld welke criteria in de gemeentelijke welstandsnota voor het desbetreffende plan moet worden toegepast. Daarna wordt het plan door mij 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 beoordeel ik de massa en volume, 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 details.

Centraal in de advisering staat de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand in relatie tot de omgeving. Informatie over de locatie is van wezenlijk belang.

Regelmatig worden 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 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 te laten zijn 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. Dit is terug te zien in de kwaliteit van de kleinere plannen.

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 2015 is het aanbod van plannen ook weer zeer divers geweest.

9. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand

a. Vergunningsvrije bouwwerken

Het aantal bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is neemt toe.

Vergunningsvrije bouwwerken en vergunningsvrije 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 en 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'. Een voorbeeld van een excès is het dichttimmeren of afplakken van raam- , glas- of andere gevelopeningen.

b. Toezicht en handhaving

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

Als stadsbouwmeester wil ik dit aspect onder uw aandacht brengen omdat naast de ruimtelijke effecten van een zorgvuldige handhaving ook de procesmatige kant van belang is, aangezien al dan niet met vergunning gebouwde bouwwerken vaak als referentie voor toekomstige aanvragen dienen. Bouwwerken die niet volgens vergunning worden uitgevoerd maar ook niet worden gehandhaafd, krijgen dan ten onrechte een voorbeeldfunctie.

Ik ben van mening dat niet alleen beoordeling vooraf door goed welstandsbeleid van groot belang is voor de kwaliteit van onze bebouwde omgeving maar ook dat nadrukkelijk toegezien wordt op de naleving van de voorschriften en of gebouwd wordt conform de verleende vergunningen.

Als stadsbouwmeester signaleer ik dat de mogelijkheden van handhaving mogelijk beperkt zijn na realisering van een bouwwerk.

Als voorbeeld wil ik onder andere noemen het gebied rondom het Grendelplein en het plein bij de Gemeentegrot waar zonder vergunning grote reclame- uitingen zijn aangebracht en nog steeds aanwezig zijn.



10. Bijzondere plannen

In 2015

Valkenburg is een mooie gemeente met karakteristieke plaatsen en landschappen in het hart van het beschermde natuurgebied Heuvelland met een rijke toeristische traditie. Valkenburg wil deze traditie en de kwaliteit en beleving van de vestigingsstad weer zichtbaar en herkenbaar maken en het cultuurhistorische eigene terug brengen. In dit deel van de nota wordt mijn betrokkenheid rondom een aantal bijzondere plannen besproken. Hierbij merk ik op dat ook de kleinere plannen belangrijk zijn voor de kwaliteit van een stad. Denk hierbij aan het centrum waar het afgelopen jaar zeer veel tijd is besteed aan het uiterlijk van terrasschotten, reclame- uitingen, zonweringen e.d. Hieronder een drietal voorbeelden van kleinere bouwplannen.



Als aangevraagd: wit plaatmateriaal (voorbeeld Parkstad)



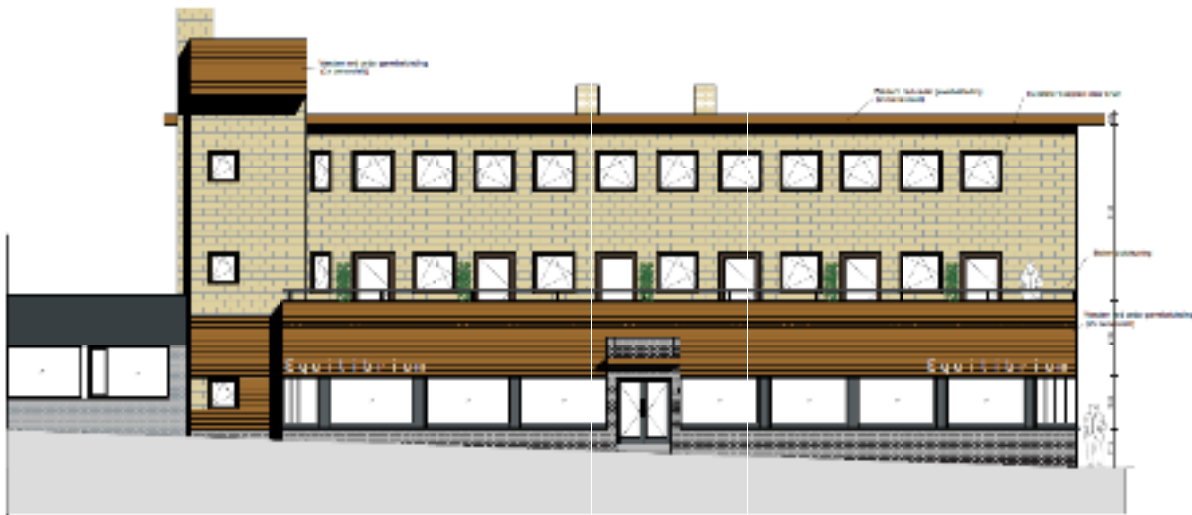
Vergund: glas in grijs passend bij de kleuren van de gevel.



Aangevraagd: vervangen erker door een vast raam (verwijderen erker)



Vergund: nieuwe erker



Aangevraagd



Vergund

Opgemerkt wordt dat een aantal van onderstaande plannen ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag (maart 2016) qua beoordeling nog niet zijn afgerond.

- [Ontwikkelingen de Leeuwterrein.](#)

Het plan betreft de herontwikkeling van het terrein van de voormalige bierbrouwerij de Leeuw. Het terrein kent een bijzondere historie en is op verschillende manieren terug te vinden wat betreft ligging, inrichting en gebouwen in het grotere gebied. De gemeente heeft al lang de wens om het terrein te herontwikkelen en te herbestemmen om de attractiviteit van de gemeente te vergroten.

Door de architect is een ontwerp gepresenteerd waarbij door provincie, de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, de monumentencommissie en de stadsbouwmeester belangrijke opmerkingen zijn gemaakt en vragen zijn gesteld.

In de plannen ontbreekt tot nu toe een heldere goed onderbouwde stedenbouwkundige visie. De getoonde vormen en architectuur hebben een overwegend stedelijk eigentijds grootschalig karakter niet specifiek voor deze plek. Zij tonen de architectuur van een gangbaar modernisme.



Architectuur zonder een goede stedenbouwkundige inbedding is niet goed te beoordelen, daarom zullen in het kader van vooroverleg de stadsbouwmeester en architect eerst de uitgangspunten formuleren voor het stedenbouwkundig plan waarin ook de randvoorwaarden voor architectonische kwaliteit, ambities aan de orde zullen komen.

● Centrumplan Aan de Kei

De eerste omgevingsvergunning voor het centrumplan 'Aan de Kei' dateert uit 2012. In de vergunning zijn voorwaarden opgenomen waarin is bepaald dat een aantal onderdelen nog ter goedkeuring aan het college moeten worden voorgelegd. In dat kader heeft het centrumplan dit jaar veel energie gekost. Dit heeft er onder meer toe geleid dat de plint of de onderste bouwlaag van diverse delen van het gebouw in mergel en Kunradersteen worden uitgevoerd. Omdat de marktpartijen de verleende vergunning te beklemmend vinden voor de ondernemers t.a.v. de indeling van de winkelpuien en reclamevoering wordt momenteel in overleg hiervoor een nieuw voorstel uitgewerkt samen met mij als stadsbouwmeester.

● Hoeve Broers en nieuwbouw congrescentrum bij Chateau Sint Gerlach

De omgevingsvergunning is vorig jaar verleend voor het verbouwen van een monumentale boerderij (Hoeve Broers) en de nieuwbouw van een congrespaviljoen. Zowel de monumentale boerderij als de nieuwbouw zijn gelegen in het beschermde stads- en dorpsgezicht.

Om het nieuwe paviljoen een natuurlijke uitstraling te geven, achter de hoeve, is veel aandacht besteed aan de materialisering, kleurgebruik en detaillering.



● Boomkroonpad

Het plan is om een pad te realiseren door de toppen van de bomen dat van de kop van de Cauberg naar de kop van de Heunsberg loopt.

Het is een toevoeging als toeristisch product dat het hele jaar open is. Het pad wordt een verbinding van natuur met cultuur. Op termijn wordt het eventueel mogelijk om via dit pad een rondje Valkenburg te lopen. Het pad zal dan deels op de grond en deels als boomkroonpad worden aangelegd. De Wilhelminatoren wordt op deze manier op een andere manier beleefd. De toren wordt als het ware gedeeltelijk 'ingepakt' door een looppad dat om de toren omhoog loopt.

Het inpakken van de Wilhelminatoren is voor de monumentencommissie en mij als stadsbouwmeester aanleiding om op dit moment negatief te oordelen over het plan. Het initiatief om een boomkroonpad te realiseren op de voorgestelde wijze wordt door de commissie en stadsbouwmeester ondersteund. Wel ben ik als stadsbouwmeester van mening dat de overbrugging van de Daalhemerweg een belangrijk punt van aandacht is.

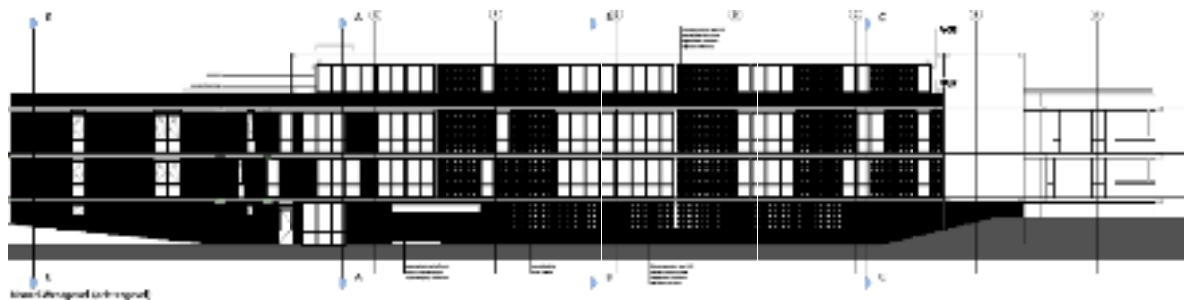
Geadviseerd is om nader onderzoek te doen naar alternatieve locaties voor de "uitkijktoren" als eindpunt van het pad.

● Appartementen Wethouder Paulssenlaan

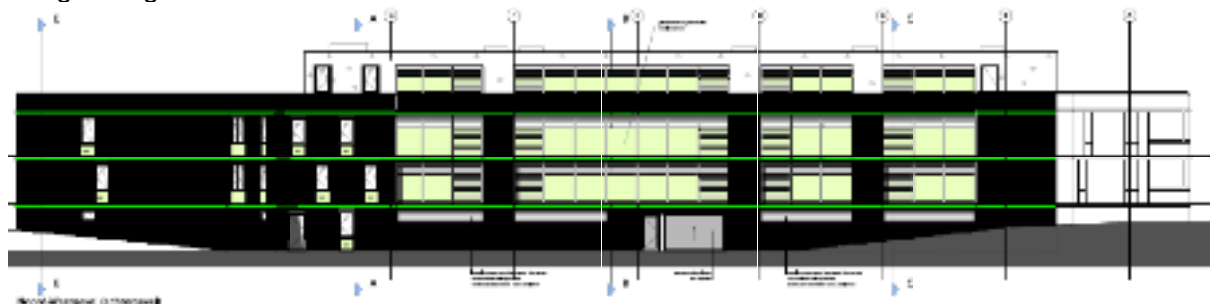
Inmiddels is omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een appartementengebouw bestaande uit 20 appartementen met ondergrondse parkeergarage.

Om een betere samenhang met de directe omgeving te realiseren is door mij als stadsbouwmeester geadviseerd om een deel van de gevel ter plaatse van de entree uit te voeren in mergel.

Ook de vormgeving van bijvoorbeeld de achtergevel is gewijzigd.



aangevraagd



vergund

- **Appartementen Diepengaerde (fase 1 en 2)**

Fase 1 van de appartementen bij Diepengaerde zal naar verwachting voor de zomer worden afgerond. Fase 1 bestaat uit twee appartementencomplexen met resp. 8 en 12 appartementen. Naar verwachting zal (mede vanwege de goede verkoop) op korte termijn een voorstel worden ingediend voor fase 2. Voordat met de uitvoering gestart is, is in overleg met de architecten, projectontwikkelaar, Freddy de Goot en de stadsbouwmeester veel tijd en aandacht besteed aan de inpassing van de villa's in het omringende landschap.



- **Uitbreiding basisschool Plenkertstraat**

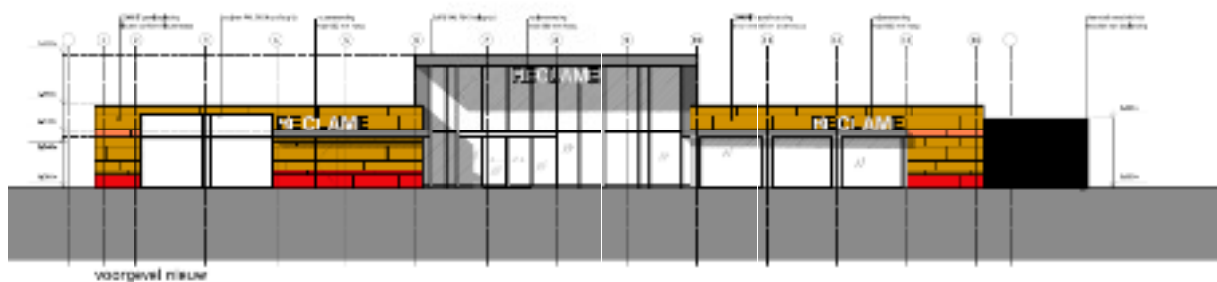
In samenspraak met Freddy de Groot is een stedenbouwkundige onderlegger gemaakt om criteria vast te leggen voor het bestemmingsplan.

Voor de uitbreiding van de basisschool zijn daarna door de initiatiefnemer drie architecten uitgenodigd om een ontwerp te maken. Deze ontwerpen zijn in het kader van een "prijsvraag" door mij als stadsbouwmeester beoordeeld



- **Supermarkt Berg en Terblijt**

Bij de beoordeling van plan voor de revitalisering van de supermarkt is een belangrijk aandachtspunt geweest hoe het gebouw wat betreft schaal, materiaalgebruik, kleur en detaillering ingepast kan worden in de kleinschalige omringende woonomgeving



Bovengenoemde plannen zullen in 2016 op verschillende momenten de noodzakelijke aandacht vragen in het kader van vooroverleggen en advisering.

In 2016

In 2016 vinden er mogelijke verdere architectonische en stedenbouwkundige ontwikkelingen plaats op onderstaande locaties met de bijbehorende grotere plannen:

- Croix de Bourgogne met dependances op o.a. de kop van het bestaande appartementencomplex gelegen aan de dr. Erensstraat;
- Bebouwing hoek Reinaldstraat/ Nieuweweg;
- Via Villa Nova;
- Verbouwing en restauratie Boslust;
- Bebouwing op de kop van de Cauberg.

11. De Cijfers + kosten

	Aantal adviezen over plannen in 2015: 414*
Akkoord bij 1 ^e behandeling	126
Akkoord bij 2 ^e behandeling	20
Akkoord bij 3 ^e behandeling	3
Akkoord bij 4 ^e behandeling	3
Akkoord bij 5 ^e behandeling	3
Akkoord onder voorwaarden	23
Niet akkoord bij 1 ^e behandeling	42
Niet akkoord bij 2 ^e behandeling	10
Niet akkoord bij 3 ^e behandeling	3
Niet akkoord bij 4 ^e behandeling	3
Het plan wordt aangehouden	52
Vooroverleg	126

* Inclusief "herhalingsplannen". De aantallen hebben betrekking op zowel informele, formele bouwaanvragen, voorbesprekingen en ook op het beoordelen van aanvragen om exploitatievergunningen. Voor het jaarverslag 2016 zullen deze gegevens verder worden uitgesplitst.

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:

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

Kosten

Advieskosten stadsbouwmeester:

Projecten*	€1.853,00
locatie bezoek	€1.250,00
vooroverleg	€5.040,00
beleid/terrassen	€1.592,00
reguliere plannen	<u>€9.200,00</u>
Totaal	€18.935,00

* voorbesprekingen inclusief eventueel locatiebezoek van grootschalige bouwplannen die er aankomen maar waarvan nog geen informele aanvraag is gedaan. Tot de projecten behoren ook de vergunde projecten waarin tijdens de uitvoering de stadsbouwmeester ook nog ingeschakeld dient te worden.

De legeskosten welstand bedragen bij een formele en informele bouwaanvraag €120,00 per behandeling. In 2015 zijn € 22.560,00 aan leges geheven voor formele en informele bouwanvragen (188 boekingen).

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 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 bij 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.

12. Conclusies / opmerkingen

- Als Stadsbouwmeester kijk ik terug 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 de ontwerpers en initiatiefnemers.

- Vanwege het feit dat diverse functies binnen het team vergunningen na vertrek van een aantal medewerkers niet meer (geheel) zijn ingevuld is dit jaar Jacques van Wissen, met een korte onderbreking, weer toegevoegd aan het team dat mij ondersteunt bij de welstandsadvisering.

Door zijn jarenlange ruime ervaring met het welstandsbeleid en de toepassing daarvan en door zijn betrokkenheid en klantgericht begeleiden van de adviseringen verloopt de samenwerking op een zeer prettige wijze.

- Ik ben nu vier jaar in functie als Stadsbouwmeester. In die tijd heb ik heel wat plannen zien langskomen. Zo heb ik al heel wat initiatiefnemers en hun architecten en bouwkundigen ontmoet en met hen over hun plannen gesproken, en dat vind ik toch een van de leukste kanten van deze functie.

Aan de andere kant van de tafel kan zo'n overleg ook gemengde gevoelens oproepen, dat realiseer ik mij terdege. Des te mooier is het dat vrijwel alle aanvragen na een of twee gesprekken een "Akkoord"-stempel hebben gekregen.

- De vergrijzing, de crisis in de bouwwereld, en de mogelijkheid om vergunningsvrij te kunnen bouwen hebben een grote invloed op niet alleen het aantal ingediende plannen maar ook op de omvang en aard en kwaliteit van de plannen. De nadruk ligt bijvoorbeeld meer bij betaalbare starterswoningen ten koste van het hogere marktsegment. Om op de kosten te besparen komen de planconcepten vaak uit de koker van de uitvoerende partij en niet uit de koker waarbij ontwerpers aan de wieg hebben gestaan. Een verschijningsvorm zonder al te veel poespas, gebruikmakend van sobere materialen en details. Jammer dat het bedenken van oplossingen niet verder gaat dan het maken van cosmetische architectuur terwijl "deze tijd" kansen kan bieden om andere concepten te bedenken die een totaaloplossing voor bouwtechniek en architectuur kan bieden
- In het belang van iedereen die hier woont, werkt, recreëert of passeert is een aantrekkelijke ruimtelijke omgeving van belang. Elk bouwwerk heeft een uiterlijk dat er op zich aantrekkelijk moet uitzien en moet passen in de omgeving. Door bouwplannen hierop te beoordelen wordt bijgedragen aan een verzorgd bebouwingsbeeld van de gemeente. Dat is waar het niet alleen de initiatiefnemer maar ook mij om begonnen is: samen iets goeds tot stand brengen.

13. Aanbevelingen.

- 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;
- 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 ik als stadsbouwmeester als een onafhankelijk klankbord dienen voor architectuur en stedenbouw voor de gemeente en voor de burger.
- Bij de beoordeling van de ingediende stukken dient blijvend aandacht te zijn voor de kwaliteit en volledigheid van de aanvraag.
- Het blijven stimuleren om in een vroeg stadium de plannen mondeling te laten toelichten door de ontwerper.
- De burgers beter inlichten over de welstandsnota, de welstandsnota kan bijvoorbeeld op adres digitaal toegankelijk gemaakt worden.

Bestemmingsplaninformatie kan men reeds via een landelijke voorziening per perceel raadplegen. Deze landelijke voorziening zal naar verwachting worden uitgebreid met informatie over van toepassing zijnde welstandscriteria. Op die manier hoeft niet iedere gemeente het wiel opnieuw uit te vinden.

- Aangeraden wordt om te bezien of de mogelijkheden van handhaving uitgebreid worden.

14. Slotwoord

Tot slot wil ik u mededelen dat u van harte welkom bent om een of meerdere 'welstandsvergaderingen' bij te wonen. Wilt u precies weten op welke dagen en tijdstippen een vergadering plaatsvindt, neemt u dan contact op met de heer Patrick Frijns (043- 6099261/ p.frijns@valkenburg.nl). 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'.

de Stadsbouwmeester,

Michel van de Berg MArch.