

Jaarverslag Stadsbouwmeester 2016

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	5
5. Wie verzorgt het Welstandsadvies?	6
6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen	6
7. De werkwijze	7
8. Welstand in de Praktijk	8
9. Klanttevredenheid	8
10. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand	9
11. Bijzondere plannen	10
12. De cijfers en kosten	11
13. Conclusies / opmerkingen	13
14. Actie aanbevelingen 2015	13
15. Aanbevelingen	14
16. Slotwoord	14
Bijlage: kostendekkendheid leges	15

1. Verantwoording aan de Gemeenteraad

Met genoegen bied ik u als stadsbouwmeester van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Jaarverslag stadsbouwmeester 2016' 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 2016 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 / 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 de afgelopen jaren 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 nieuwe ontwikkeling op het 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 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.

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 Welstandsadviesing 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 welstandsadviesing 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/praatplan

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 ontwerpgegevens - 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.

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 2016 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 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 Jacques van Wissen, Patrick Frijns en mevrouw Irene Reijnders	

De termijn van dhr. v.d. Berg eindigt op 31- 12- 2018. Aan de plaatsvervanger worden qua beëindiging van de termijn in de wetgeving geen eisen gesteld.

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, 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:

- bebouwing hoek Reinaldstraat en Nieuweweg (hof van Reinald)
- Plan ontwikkeling Leeuwterrein;
- Bebouwing locatie Villa Nova;

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 2015 wekelijks plaats. 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 heeft maar 1 persoon 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. 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 2016 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. Afgesproken is dat ik als stadsbouwmeester in het jaarverslag 2016 een paragraaf zal wijden aan 'klanttevredenheid' op basis van peilingen die door de welstandssecretaris en mijzelf zelf zijn uitgevoerd. In 2016 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 de plannen aanwezig waren hebben desgevraagd te kennen gegeven het overleg zeer verhelderend te vinden en dat de meegekregen suggesties zeer op prijs worden gesteld. In aantal ervaren 8 van de 10 aanvragers, het vooroverleg als het "meedenken" naar een kwalitatieve oplossing. Ten aanzien van de 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. Vergunningvrije bouwwerken en vergunningvrije 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 exces is het dichttimmeren of afplakken van raam- , glas- of andere gevelopeningen.

b. Toezicht en handhaving

Als stadsbouwmeester heb ik het aspect 'toezicht en handhaving' in mijn jaarverslag van 2015, gezien vanuit welstand, onder uw aandacht gebracht.

Binnen uw organisatie is bekend dat met het beperkt aantal toezichtzichthouders het toezicht niet adequaat kan worden uitgevoerd.

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.

Het komt regelmatig voor dat een initiatiefnemer zich, bij afwijzing van een eigen plan, beroept op of verwijst naar illegaal gebouwde bouwwerken. Het gevoel van 'meten met twee maten' wordt hiermee opgewekt.

In 2016 zijn diverse bouwwerken gelegaliseerd waaronder:

- een legalisatie van een reclame zuil en 3 vlaggenmasten met reclame- uiting.
- het plaatsen van keerwanden;
- het realiseren van een uitbouw;
- het realiseren van een aanbouw;

Wat niet gelegaliseerd kon worden en wat dus ook afgebroken is, is een schoorsteen. Dit na (o.m.) een negatief welstandsadvies.

11. Bijzondere plannen

In 2016

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.

● [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.

In het jaarverslag 2015 heb ik belangrijke opmerkingen gemaakt over dit project. Toen is ook aangegeven dat er vooroverleg moet gaan plaatsvinden om uiteindelijk tot een kwalitatief plan te komen. In 2016 heeft dan ook frequent vooroverleg plaatsgevonden met de aanvrager, architecten, landschapdeskundigen en de vakinhoudelijke medewerkers. Bij die overleggen ben ik en een afgevaardigd lid van monumentencommissie aanwezig geweest. Die vooroverleggen en de pre-adviezen van het Steunpunt Archeologie en Monumenten (SAM) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben ertoe geleid dat, als de ontwerpplannen ingediend worden, deze uit oogpunt van welstand positief zullen zijn.

● [Centrumplan Aan de Kei](#)

Het bouwwerk is gereed. De aandacht is nu gericht op het beoordelen van aanvragen om reclame-uitingen te kunnen aanbrengen.

● [Hoeve Broers en nieuwbouw congrescentrum bij Chateau Sint Gerlach](#)

De omgevingsvergunning is in 2014 verleend voor het verbouwen van een monumentale boerderij (Hoeve Broers) en de nieuwbouw van een congrespaviljoen. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

● [Boomkroonpad](#)

Dat plan heb ik in het jaarverslag van 2015 al genoemd en aangegeven dat het initiatief, zoals toen voorgesteld, door monumentencommissie en door mij ondersteunt wordt. Er is toen wel geadviseerd om nader onderzoek te doen naar alternatieve locaties voor de "uitkijktoren" als eindpunt van het pad. Omdat het plan in 2016 geen vervolg heeft gekregen is de vraag of het nog doorgaat.

● [Appartementen Diepengaerde \(fase 1 en 2\)](#)

Fase 1 is afgrond en fase 2 in momenteel in uitvoering. Op korte termijn zal een aanvraag voor fase 3 (het vijfde woongebouw) worden ingediend.

In 2017

In 2017 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. Erenstraat;
- Bebouwing (hoek) Reinaldstraat/ Nieuweweg (hof van Reinald)
- Via Villa Nova;
- Verbouwing en restauratie Boslust;
- Bebouwing Leeuwterrein;
- Thermae 2000.

12. De Cijfers + kosten

	Aantal adviezen in 2016: 401*
Akkoord bij 1 ^e behandeling	79
Akkoord bij 2 ^e behandeling	19
Akkoord bij 3 ^e behandeling	2
Akkoord bij 4 ^e behandeling	
Akkoord bij 5 ^e behandeling	
Akkoord onder voorwaarden	27
Niet akkoord bij 1 ^e behandeling	58
Niet akkoord bij 2 ^e behandeling	11
Niet akkoord bij 3 ^e behandeling	2
Niet akkoord bij 4 ^e behandeling	
Het plan wordt aangehouden	40
Vooroverleg/praatplanen	78
Overige	85

* 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/praatplanen:

- 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 2016

	EURO
Vooroverleg/Praatplannen	3.636
Informele aanvragen	2.391
Reguliere Aanvragen	5.251
Vorbereidende projecten	5.011
Uitvoerende projecten	2.050
handhaving	780
exploitatievergunning.	657
locatiebezoek	1.385
beleid	2.527
Plv.Stadsbouwmeester	1.432
Totaal:	25.120

De legeskosten welstand bedragen bij een formele en informele bouwaanvraag €120,00 per behandeling. In 2016 zijn € 17.514,00 aan leges welstand geheven voor formele en informele bouwaanvragen (154 boekingen).

Ingevolge de legesverordening vallen leges welstand en omgevingsvergunningen onder een titel. Op basis hiervan staan de leges van welstand en omgevingsvergunning dan ook niet los van elkaar. De kostendekkend ligt in het totaal aan ontvangen leges welstand en omgevingsvergunning. In begroting van 2017 is hierover een toelichting opgenomen.

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, met name bij grote plannen (vorbereidende projecten), 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

- Als Stadsbouwmeester kijk ik weer 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.
- Ik ben nu het vijfde jaar in functie als Stadsbouwmeester. In die tijd is het advieswerk niet beperkt gebleven tot alleen bouwplannen, maar is ook over andere welstand gerelateerde zaken geadviseerd. Dit blijkt uit het overzicht van de advieskosten.

14. Actie aanbevelingen 2015

In 2015 heb ik onderstaande aanbevelingen gedaan. Per aanbeveling heb ik eronder cursief aangegeven wat met de aanbevelingen in 2016 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 (deel) van de vergadering 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 ik als stadsbouwmeester als een onafhankelijk klankbord dienen voor architectuur en stedenbouw voor de gemeente en voor de burger. Dit blijkt ook uit het jaarverslag omdat uit de cijfers en het aantal uitgebrachte adviezen blijkt dat er over diverse 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 over geïnformeerd. Op het moment dat er nl. een aanvraag wordt ingediend die ook naar welstand moet, maar qua gegevens echter niet compleet is, dan 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 om hun idee eerst met de stadsbouwmeester te bespreken.

- Aangeraden wordt om te bezien of de mogelijkheden van handhaving uitgebreid worden.
In de organisatie is men de mogelijkheden aan het onderzoeken.

15. Aanbevelingen

- In navolging op het terrassenbeleid wenst men ook een beleid te ontwikkelen voor uitstallingen. In 2016 heb ik deelgenomen aan het ambtelijk overleg en heb ik uit oogpunt van welstand geadviseerd hoe dit ingevuld zou kunnen worden.

Het College heeft 04-04-2017 het besluit genomen om in te stemmen met het opnemen van uitgangspunten en regels voor uitstallingen in de APV bij de algemene revisatieronde van de APV. In dat kader zal ook een intentieovereenkomst worden aangegaan van de werkgroep ondernemers richting de gemeente Valkenburg aan de Geul, inzake de afmetingen waarbinnen uitstallingen geplaatst kunnen worden, met acht kwaliteitsuitgangspunten en de zelfregulering door ondernemers. De resultaten van die overeenkomst inzake de zelfregulering rondom uitstallingen worden medio juni 2017 geëvalueerd.

16. 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 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'.

de Stadsbouwmeester,

Michel van de Berg MArch.

Bijlage

Leges.

Leges zijn vergoedingen voor door of vanwege de gemeente verstrekte diensten. Bij de bepaling van de tarieven wordt gestreefd naar maximale kostendekking. Leges worden geheven op basis van de "Legesverordening", vastgesteld bij raadsbesluit van 10 november 2015.

Overzicht kostendeckendheid leges 2017.

Titel 1: Algemene dienstverlening

Toerekenbare lasten taakveld burgerzaken:	
Aanschaf reisdocumenten en rijbewijzen	136.500
Verklaringen omtrent gedrag	17.426
Kadaster	30.164
Overige lasten	26.725
Directe salariskosten	123.785
Overhead: 2,17 fte * € 32.712,-, afgerond	70.977
	<hr/>
	405.577
Toerekenbare baten taakveld burgerzaken:	
Leges bevolking	30.874
Leges paspoorten	216.000
Leges rijbewijzen	81.000
Leges huwelijken	28.178
Overige baten	12.313
	<hr/>
	368.365
Dekkingspercentage	90,8%

Titel 2: Fysieke leefomgeving/omgevingsvergunning

Toerekenbare lasten taakveld wonen en bouwen:	
Kosten welstands- en monumentencommissie	75.000
Inschakeling externe deskundigen	19.728
Uitvoeringskosten Wabo	16.854
Directe salariskosten	386.497
Overhead: 5,42 fte * € 32.712,-, afgerond	177.389
	<hr/>
	675.468
Toerekenbare baten taakveld wonen en bouwen:	
Leges omgevingsvergunning	250.000
Terugontvangst lasten welstandstoezicht	65.000
Overige leges	25.000
	<hr/>
	340.000
Dekkingspercentage	50,3%

Titel 3: Europese dienstenrichtlijn

Toerekenbare lasten taakveld openbare orde en veiligheid:	
Directe salariskosten	123.204
Overhead: 1,88 fte * € 32.712,-, afgerond	61.477
	<hr/>
	184.681
Toerekenbare baten taakveld openbare orde en veiligheid:	
Precariovergunningen	14.143
Leges algemene zaken	17.609
Leges drank en horecawet	10.959
Overige leges	8.546
	<hr/>
	51.257
Dekkingspercentage	27,8%