gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN EEN COMMISSIE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: actualisatie Nota Beeldkwaliteit 2015
Zaaknummer: 36582-2024
Datum: 3 september 2025

Inleiding
Op verzoek van de raad is in maart 2024 een ‘discussienota omgevingskwaliteit’ opgesteld. Deze discussienota vormde het startpunt van een inhoudelijke discussie over een aantal concrete onderwerpen betreffende de beeldkwaliteit van bouwwerken: hoe en door wie wordt de beeldkwaliteit getoetst, met welke criteria wordt gewerkt, wat is het beleid voor de binnenstad en hoe vinden de voorlichting, de communicatie en de participatie plaats?
De discussienota en de daaropvolgende acties, waaronder het in vijf bijeenkomsten informeren en raadplegen van stakeholders hebben geleid tot:
- een concept Welstandsnota Roermond 2026*; en
- een conceptvoorstel tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK).

*De naam van de nota is gewijzigd. De naam Nota Beeldkwaliteit 2015 suggereerde, dat alles wat te maken had met beeldkwaliteit in deze nota was ondergebracht. Aangezien de nota alleen over regels over het uiterlijk c.q. de architectuur van bouwwerken gaat en in de wetgeving hiervoor de term ‘welstand’ wordt gehanteerd, is de naam van de nota gewijzigd in ‘Welstandsnota Roermond 2026’ (verder te noemen: welstandsnota). Voordat de Omgevingswet in werking trad mochten naast welstandscriteria over het ‘uiterlijk’ van bouwwerken, ook welstandscriteria over de ‘plaatsing’ van bouwwerken worden opgenomen voor het geval het bestemmingsplan hierin niet voorzag of voor het geval het bestemmingsplan ruimte liet voor een nadere invulling. In de Nota Beeldkwaliteit 2015 ontbraken echter criteria over de ‘plaatsing’ van een bouwwerk waardoor er op dit gebied geen wijzigingen plaatsvinden. Criteria over de plaatsing van een bouwwerk staan in het omgevingsplan.

Voorstel
Aan de commissie Ruimte wordt voorgesteld:
1. Kennis te nemen van de concept welstandsnota (bijlage 1);
2. De concept welstandsnota, vrij te geven voor inspraak;
3. Kennis te nemen van het conceptvoorstel tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de AOK (bijlage 2);
4. Kennis te nemen dat, gelijktijdig met de welstandsnota, op basis van het conceptvoorstel als bedoeld onder 3, een voorstel tot aanpassing van de ‘Verordening adviescommissie Omgevingskwaliteit’ aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Argumenten
1.1 De Nota Beeldkwaliteit 2015 bevat door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken. Voordat het college een besluit neemt op een aanvraag om ‘omgevingsvergunning voor bouwen’ wordt deze aanvraag aan deze beleidsregels getoetst. De huidige nota is 10 jaar oud en is gebaseerd op vervallen wetgeving (de Wabo).

De Nota Beeldkwaliteit 2015 is geëvalueerd (zie inleiding) en geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een concept welstandsnota (bijlage 1, hierna: nota).

De in de nota opgenomen concrete sneltoetscriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken leiden tot een versnelling in het proces en naar verwachting tot een beperkte bezuiniging op de kosten voor de commissieleden. De bezuiniging is beperkt omdat de meeste bouwwerken die onder de sneltoetscriteria vallen op dit moment door de mandaatcommissie wordt getoetst. Indien wordt besloten om deze toetsing over te dragen aan de ambtelijk secretaris van de commissie dan zal bovendien de werkdruk van de ambtelijk secretaris toenemen.

Het welstandsvrij maken van bouwwerken zal naar verwachting leiden tot een versnelling in het proces en een bezuiniging op de kosten van de commissieleden. Het inschakelen van een geregistreerd architect maakt hier, in de vorm van een pilot, deel van uit.

Het toevoegen van afbeeldingen in de welstandnota verduidelijkt voor burgers wanneer sprake kan zijn van (ernstige) strijd met redelijke eisen van welstand.

In bijlage 3 behorende tot dit voorstel, worden belangrijke onderdelen uit de welstandsnota toegelicht. In bijlage 4 zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Nota Beeldkwaliteit 2015 op hoofdlijnen aangegeven.

2.1 De bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken ligt bij de gemeenteraad. Dit is bepaald in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Voordat de concept welstandsnota aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt op basis van de Participatie- en inspraakverordening Gemeente Roermond 2024, inspraak verleend aan ingezetenen en belanghebbenden.

3.1 Uit de evaluatie op basis van de ‘discussie omgevingskwaliteit’ en input van de stakeholders (bijlage 5) kwam duidelijk de wens naar voren om het mandaat van de ambtelijk secretaris en/of een of meerdere leden van de commissie uit te breiden. Op basis hiervan is een conceptvoorstel gemaakt tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de AOK (bijlage 2). Hiermee wordt beoogd om de besluitvorming efficiënter en sneller te laten verlopen.

4.1 De samenstelling en de werkwijze van de AOK vloeit voort uit de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Verordening adviescommissie Omgevingskwaliteit’ en een daaraan gekoppeld reglement van orde. Om de werkwijze en de samenstelling van de AOK aan te passen, dienen de verordening en het reglement te worden aangepast.

Kanttekeningen en risico’s

De snelheid van afhandelen van bouwaanvragen

Met het mandateren van de ambtelijk secretaris en leden van de commissie voor een deel van de welstandstoetsing wordt ingezet op een snellere en efficiëntere afhandeling van bouwplannen.
De toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand is echter slechts één van de onderdelen waaraan een bouwaanvraag wordt getoetst. Een snellere en efficiëntere afhandeling van bouwplannen hangt daardoor maar voor een deel af van de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.
Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het mandateren aan de secretaris ervoor zorgt dat er extra werkzaamheden bij de secretaris zullen komen te liggen. De frequentie van de vergaderingen zal niet afnemen, hooguit zal het aantal te toetsen plannen per vergadering wijzigingen, waardoor dit niet

meteen tot een vermindering van de werkdruk zal leiden. Naar aanleiding van de nieuwe welstandsnota bekijken we in hoeverre alle wijzigingen in samenhang leiden tot een aanpassing van het proces (m.b.t. de toename van het aantal welstandsvrije bouwwerken en de sneltoetscriteria) en de personele effecten hiervan.

Risico's bij het loslaten van regels
Aangezien is voorgesteld om o.a. bepaalde reguliere woningen en woonwijken met huurwoningen welstandsvrij te maken, is het van belang om bij risico's hiervan stil te staan. De plannen worden in dat geval niet voorgelegd aan de AOK en er is dus niet langer grip op het uiterlijk c.q. de architectuur van deze woningen. Dit geldt niet indien voor het bouwwerk / het gebied door de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria is vastgesteld. In dat geval moet worden voldaan aan de welstandscriteria uit dat beeldkwaliteitsplan.
Door bouwwerken of gebieden als welstandsvrij aan te merken en door het verminderen van het aantal welstandsregels, kan het uiterlijk aanzien van een woning, een straat of een wijk achteruitgaan. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en veiligheid van het gebied en de waarde van de gebouwen. Aan de andere kant, momenteel mag, op basis van landelijke wetgeving, ook al behoorlijk veel zonder vergunning worden gebouwd, met uitzondering het vooraanzicht van het gebouw. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voorgesteld is dat welstandsvrije bouwwerken niet in ernstige strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand waardoor de gemeente in het geval van een welstandsexces handhavend kan optreden. Het risico op de genoemde negatieve gevolgen is verder verkleind door voorwaarden te stellen bijvoorbeeld dat een geregistreerd architect moet worden ingeschakeld en gebouwd moet worden conform het omgevingsplan. Bij huurwoningen is het risico verder beperkt doordat de bouw van huurwoningen door corporaties in samenhang worden gebouwd en huurwoningen in de regel niet aan de buitenkant worden verbouwd door de bewoners. Bovendien is voorgesteld om te starten met een pilot van 2 jaar zodat ook de 'markt' weet dat bij het 'mislukken' van de pilot deze regels kunnen worden ingetrokken. De pilot heeft ambtelijk en bij de commissie minder draagvlak, omdat juist in deze gebieden de welstandstoetsing vaak noodzakelijk is om de leefbaarheid van de omgeving te kunnen waarborgen en de gestelde voorwaarde inhoudende dat door de geregistreerde architect bij de aanvraag dient te worden gemotiveerd waarom aan de algemene welstandscriteria wordt voldaan, niet goed toetsbaar c.q. handhaafbaar is. Het voorstel komt voort uit de diverse bijeenkomsten met stakeholders en het advies in de 'discussienota' dat op verzoek van de raad is opgesteld.

Welstandsregels voor bouwwerken gelegen in industriegebieden en bedrijfsterreinen
Vanuit het Cluster Economie, Onderwijs & Regionale Arbeidsmarkt wordt het ambtelijk als 'gemiste kans' gezien als bouwwerken gelegen in industriegebieden en bedrijfsterreinen, met uitzondering van de bebouwing die gelegen zijn aan de zogenoemde zichtlocaties, conform de 'Nota Beeldkwaliteit 2015' welstandsvrij blijven. Het cluster is van mening dat het juist een impuls kan geven aan een bedrijventerrein als niet alleen zichtlocaties maar het gehele bedrijventerrein aan bepaalde criteria uit de nota beeldkwaliteit dienen te voldoen. Hiermee krijgt een ondernemer of ontwikkelaar meer eisen mee voor het te ontwikkelen gebouw en zal het complete aanzicht van het bedrijventerrein naar mening van het cluster verbeteren. Aangezien de gebieden reeds meer dan 10 jaar welstandsvrij zijn, er in die periode geen meldingen van welstandsexcessen zijn ontvangen en het introduceren van extra welstandregels tot vertraging in het vergunningentraject kan leiden, is voorgesteld om de bestaande regels te handhaven waardoor in de betreffende bestaande gebieden geen welstandcriteria gelden.
Voor nieuwe industrieterreinen kunnen desgewenst hogere welstandseisen worden opgelegd indien hiervoor door de gemeenteraad (een beeldkwaliteitsplan met) welstandcriteria zijn vastgesteld.

De vindbaarheid van regels
De welstandsnota bevat beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken.
Gebleken is dat welstandsregels voor bouwwerken niet alleen in de welstandsnota zijn opgenomen. Welstandsregels voor bouwwerken staan ook in diverse andere documenten waaronder in beeldkwaliteitsplannen, gebiedsprofielen en beleidsnota's (bijvoorbeeld terrassenbeleid, reclamebeleid en zonnepanelenbeleid). In tegenstelling tot de welstandsnota zijn in deze 'andere' documenten meestal maar een beperkt aantal welstandsregels voor bouwwerken opgenomen. Doordat de welstandregels voor bouwwerken niet gebundeld zijn in één document bestaat het risico dat bepaalde regels over het hoofd worden gezien en/of tegenstijdig zijn met elkaar. Dit maakt dat het voor de burger onoverzichtelijk kan zijn welke specifieke welstandsregels voor zijn (op te richten of te wijzigen) bouwwerk gelden.

In de welstandsnota is daarom een voorrangsregeling opgenomen. Door de raad vastgestelde welstandsregels in andere documenten dan in de welstandsnota (bijvoorbeeld in een beeldkwaliteitsplan) worden gezien als 'bijzondere welstandsregels'. Deze bijzondere welstandsregels gaan voor op de algemene- en gebiedsgerichte welstandsregels uit de Welstandsnota Roermond 2026.

STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving)
'In Nederland is het bouwen van nieuwe woningen onnodig ingewikkeld geworden. Hoewel er veel regels zijn opgesteld met de beste bedoelingen, zorgt een stapeling van procedures en voorschriften er in de praktijk voor dat woningbouwprojecten te langzaam van de grond komen, onnodig duur zijn en soms zelfs helemaal vastlopen. Het systeem dat bedoeld is om belangen te beschermen, werkt verstikkend wanneer regels elkaar overlappen, elkaar tegenwerken en onvoldoende ruimte laten. Hierdoor lukt het onvoldoende om snel en betaalbaar te bouwen, terwijl de behoefte aan woningen urgenter is dan ooit.'
De bovenstaande tekst is een fragment van de brief van de minister van VRO d.d. 23 juni 2025. In deze brief roept de minister o.a. op tot snellere en efficiënte welstandstoetsing. Met de komst van de Omgevingswet wordt bij de toets aan redelijke eisen van welstand alleen nog maar het 'uiterlijk' van een bouwwerk getoetst. Voordat de Omgevingswet inwerking trad, behoorde ook de toets van de 'situering' van een bouwwerk tot de welstandstoets indien dit in het bestemmingsplan niet tot op detailniveau was geregeld. Het is niet uit te sluiten dat op basis van het programma STOER de welstandtoets in de (nabije) toekomst verder wordt versoberd.

Historisch overzicht
- Op 22 juni 2023 heeft uw college kennisgenomen van de dialoog Commissie Beeldkwaliteit (intern en extern). De raad is op 27 juni 2023 ingelicht via een raadsinformatiebrief. Daarin is voor 2024 een discussienota omgevingskwaliteit in het vooruitzicht gesteld;
- Voorstel aan het college d.d. 19 maart 2024:
  1. In te stemmen met de discussienota omgevingskwaliteit;
  2. In te stemmen met het procesvoorstel voor het maken van keuzes om te komen tot beleid voor omgevingskwaliteit en;
  3. Beide stukken aan te bieden aan de commissie Ruimte van 10 april 2024.
- Op 8 mei 2024 is voor de leden van de gemeenteraad een presentatie gegeven in een beeldvormende bijeenkomst, gevolgd door een workshop waarin de leden op een interactieve manier input konden leveren voor (gewenst) beleid, de werkwijze van de commissie en communicatie richting burgers en bedrijven;
- Op basis van input van 8 mei 2024 is de discussienota omgevingskwaliteit aangevuld met aanbevelingen (Discussienota Omgevingskwaliteit versie 14 juni 2024);

- De discussienota omgevingskwaliteit d.d. 14 juni 2024 is ter kennisname voorgelegd aan de commissie Ruimte en besproken in de commissievergadering van 4 september 2024. De commissieleden konden zich tijdens deze avond uitspreken over de discussienota en de daarin opgenomen aanbevelingen;
- 9 december 2024: informatiebijeenkomst met workshop voor burgers;
- 12 december 2024: informatiebijeenkomst met workshop voor professionals;
- 10 maart 2025: informatiebrief gericht aan de leden de commissie Ruimte inzake de stand van zaken en de planning van de actualisatie van de Nota Omgevingskwaliteit 2015;
- 25 maart 2025: informatiebijeenkomst met workshop voor leden van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit;
- 25 maart 2025: informatiebijeenkomst met workshop voor enkele medewerkers van de gemeente Roermond;
- 13 mei 2025: informatiebijeenkomst waarvoor alle stakeholders zijn uitgenodigd;
- 2 juni 2025: informatiebrief gericht aan de leden de commissie Ruimte inzake de stand van zaken en de planning van de actualisatie van de Nota Omgevingskwaliteit 2015;
- 30 juni 2025: intern overleg over de concept welstandsnota waarvoor verschillende vakdisciplines zijn uitgenodigd waaronder erfgoed, stedenbouw, economie, juridisch, handhaving, casemanagement;
- 19-08-2025 collegebesluit.

Financiële gevolgen

De werkzaamheden/ kosten van het secretariaat zullen toenemen:
1. Indien besloten wordt om meer plannen te mandateren aan de secretaris van de AOK en
2. indien besloten wordt om het aantal vergadermomenten te verruimen.

De kosten van de AOK, bestaande uit in totaal 10 leden, zullen, indien het voorstel tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de AOK wordt overgenomen, vermoedelijk teruglopen doordat:

1. In de concept welstandsnota meer hanteerbare sneltoetscriteria (ambtelijke toetsingscriteria) en meer welstandsvrije bouwwerken zijn opgenomen waardoor minder bouwplannen voor advies worden voorgelegd aan de AOK;
2. De advisering van een groot deel van de bouwplannen wordt gemandateerd aan een of twee leden van de commissie en de secretaris van de commissie;
3. De vraagstelling richting de AOK wordt verduidelijkt. Zo zullen de leden van de AOK alleen nog adviseren over bijvoorbeeld stedenbouw of landschap indien daar nadrukkelijk door de gemeente om wordt gevraagd.

Communicatie en participatie
Conform paragraaf 4.1.1. ‘samen op reis’ van de Discussienota Omgevingskwaliteit:
1. Informatiebijeenkomst met workshop gemeenteraad d.d. 8 mei 2024;
2. Vergadering commissie Ruimte 4 september 2024: bespreken Discussienota Omgevingskwaliteit d.d. 14 juni 2024;

Vijf informatiebijeenkomsten met workshops voor burgers, professionals, leden AOK en medewerkers gemeente Roermond.

Uitvoering en evaluatie
Planning ervan uitgaande dat de commissie Ruimte conform dit voorstel beslist:
- de concept welstandsnota, wordt, gezien de Participatie- en inspraakverordening Gemeente Roermond 2024, na de vergadering van de commissie Ruimte vanaf 8 september 2025 gedurende 6 weken vrijgegeven voor inspraak;
- 3 december 2025: definitief voorstel naar de commissie Ruimte samen met een voorstel tot aanpassing van de Bruidsschat (omgevingsplan) om deze af te stemmen op het nieuw welstandsbeleid;
- 18 december 2025: definitief voorstel naar de gemeenteraad;
- inwerkingtreding 1-1-2026.

Parallel aan het bovenstaande wordt tevens ingezet op het verbeteren van de (digitale) informatievoorziening voor burgers en bedrijven. Door een duidelijk toetsingskader te communiceren, ontstaat er meer helderheid voor zowel initiatiefnemers als de commissie. Dit draagt niet alleen bij aan een snellere en efficiëntere afhandeling van aanvragen, maar vormt ook een belangrijke kwaliteitsslag in de dienstverlening en planbeoordeling.

Bijlagen
Bijlage 1 - Concept Welstandsnota Roermond 2026
Bijlage 2 - Voorstel tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de AOK
Bijlage 3 - Uitleg over onderwerpen uit de concept welstandsnota
Bijlage 4 - Overzicht belangrijkste wijzigingen
Bijlage 5 - Resultaten enquêtes stakeholders

VERZOEK COLLEGE
1. Kennis te nemen van de concept welstandsnota (bijlage 1);
2. De concept welstandsnota, vrij te geven voor inspraak;
3. Kennis te nemen van het conceptvoorstel tot aanpassing van de werkwijze en de samenstelling van de AOK (bijlage 2);
4. Kennis te nemen dat, gelijktijdig met de welstandsnota, op basis van het conceptvoorstel als bedoeld onder 3, een voorstel tot aanpassing van de ‘Verordening adviescommissie Omgevingskwaliteit’ aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.