



# JAARVERSLAG STADSBOUWMEESTER 2018



Landschappelijke inpassingen



Vestingstad



Kerststad



Karakteristiek gevelbeeld

<b>Inhoud</b>	<b>blz.</b>
1. Verantwoording aan de gemeenteraad	3
2. Waarom welstand ?	3
3. De rol van de gemeenteraad vs. de rol van de stadsbouwmeester	3
4. De welstandsadvisering en vooroverleg	3
5. Wie verzorgt het welstandsadvies?	3
6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen	4
7. De werkwijze	4
8. Klanttevredenheid	4
9. Bouwen in strijd met redelijke eisen van welstand	4
10. Bijzondere plannen	5
11. De cijfers en kosten	5
12. Conclusies / opmerkingen	6
13. Actie aanbevelingen 2018	7
14. Aanbevelingen 2019	7
15. Slotwoord	7

## 1. Verantwoording aan de Gemeenteraad

Hierbij bied ik u als plaatsvervangend stadsbouwmeester van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Jaarverslag stadsbouwmeester 2018' aan.

Gedurende het verslag jaar 2018 heb ik stadsbouwmeester Michel van de Berg wegens ernstige ziekte moeten vervangen. Zijn ziekte bleek ongeneeslijk en in juni 2018 is hij overleden.

Michel van de Berg zal in onze herinnering blijven voortleven als een vakkundig architect en een zorgvuldig en gewetensvol stadsbouwmeester van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

## 2. Waarom Welstand?

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk dat de gebouwde omgeving er goed en verzorgd uitziet. Een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving draagt op een positieve wijze bij aan de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Dat heeft veelal ook een gunstig effect op het woon-, werk- en vestigingsklimaat van de gemeente.

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

De stadsbouwmeester heeft een adviserende rol richting het college van Burgemeester en Wethouders.

In de Woningwet is de onderstaande definitie van stadsbouwmeester opgenomen:

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

## 4. De Welstandsadviesing en vooroverleg

De welstandsadviesing is, gelet op de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. De beoordeling en het uitbrengen van een advies vindt plaats op basis van een informele aanvraag en of een aanvraag omgevingsvergunning. 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 dit dat welstandsbeoordeling vooral gericht is op de relatie tussen gebouw en omgeving.

### Vooroverleg of praatplan

Met een praatplan wordt bedoeld dat een initiatiefnemer een gesprek aangaat met de stadsbouwmeester om vooraf inzicht te krijgen of zijn plan uit oogpunt van welstand haalbaar is. Dit maakt niet alleen de afstand tussen welstand en de burger kleiner, maar ook de slagingskans groter op basis van oplossingsgericht meedenken. Voordeel van een informele aanvraag is dat niet meteen alle zaken op tekening technisch volledig uitgewerkt hoeven te worden. Door deze procedure verloopt het uiteindelijke proces voor de formele aanvraag omgevingsvergunning meestal sneller en bespaart de aanvrager, zeker bij grotere en lastige ontwerp opgaven, tijd én kosten.

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

## 5. Wie verzorgt het Welstandsadvies?

Het welstandsadvies wordt door de stadsbouwmeester gegeven daarbij ondersteund door diverse adviseurs van de gemeente en het secretariaat.

Stadsbouwmeester 2018	1 <sup>e</sup> Plv. Stadsbouwmeester 2018
De heer Michel van de Berg MArch. Architektenburo Michel van de Berg BNA. Amstenraderweg 55 6431EJ Hoensbroek	De heer Ir. Rob Brouwers BNA /BNI SATIJNplus Architecten Kasteelhof 1, Born Jekerschans 70

	6212 GK Maastricht  <b>2<sup>e</sup> Plv. Stadsbouwmeester 2018</b> De heer Jan Voorvelt MArch BNA Notgerusweg 14 6212 GK Maastricht
<b>(Ambtelijk) secretaris / secretariaat:</b> De heren Jacques van Wissen, Patrick Frijns en mevrouw Irene Reijnders	

## 6. Stedenbouwkundig advies en stedenbouwkundige plannen

In het afgelopen jaar is door de stadsbouwmeester regelmatig advies uitgebracht over stedenbouwkundige plannen waar onder:

- Bebouwing hoek Reinaldstraat en Nieuweweg ( Hof van Reinald)
- Het Leeuwterrein
- Bebouwing locatie Via Villa Nova
- Ontwikkelingen bij Thermae 2000

## 7. De werkwijze

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

Omdat de vergaderingen openbaar zijn kunnen belanghebbenden en/of belangstellenden als toehoorders bij de behandeling van plannen aanwezig zijn. In het afgelopen jaar hebben enkele raads- en commissieleden een vergadering bijgewoond, waarbij zij kennis hebben gemaakt met de taak en de werkwijze van de stadsbouwmeester en de ambtelijke ondersteuning.

## 8. Klanttevredenheid

Vanaf 2017 wordt in het jaarverslag ook aandacht besteed aan de klanttevredenheid rondom de advisering en werkwijze van de stadsbouwmeester. In 2018 hebben wij aanvragers die hun plan kwamen toelichten gevraagd naar hun mening over de wijze waarop zij werden ontvangen en te woord werden gestaan (ook na een negatief advies). Ook is aan de aanvragers gevraagd of er verbeterpunten zijn op gebied van welstand.

### Resultaat:

De aanvragers die bij het bespreken van hun plannen aanwezig waren hebben desgevraagd te kennen gegeven het overleg verhelderend te vinden en dat de meegekregen suggesties/ oplossingen op prijs werden gesteld.

Men ervaart het als het “meedenken” naar een kwalitatieve oplossing.

Ten aanzien van verbeterpunten zijn geen suggesties ontvangen.

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

### a. Vergunningsvrije bouwwerken

Vergunningvrije bouwwerken en of wijzigingen aan bestaande bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand maar mogen ook niet in ernstige strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Als dit in rapportcijfers wordt uitgedrukt, is bij een 5 (net niet voldoende) sprake van strijd met redelijke eisen van welstand en pas bij een 3 (ruim onvoldoende) is er sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

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

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

De repressieve toets (of excessenregeling) is slechts mogelijk als de gemeenteraad in haar welstandsnota criteria heeft opgenomen omtrent ‘ernstige strijd met redelijke eisen van welstand’.

In de Welstandsnota van de gemeente Valkenburg aan de Geul is daarin voorzien.

Een voorbeeld van een exces is het b.v. dichttimmeren of afplakken van raam-, glas- of andere gevelopeningen.

## b. Handhaving

Niet altijd wordt gebouwd met of conform een 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.

In 2018 zijn ook weer een aantal bouwwerken zonder vergunning of in afwijking van de vergunning uitgevoerd. In het kader van het legaliseringstraject worden deze bouwwerken alsnog ter beoordeling aan de stadsbouwmeester voorgelegd.

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

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

- het gedeeltelijk afplakken van ramen bij het winkelcentrum de Kei;
- het aanbrengen van een airco-unit met leidingen en kabels op de zijgevel van een woning.

## 10. Bijzondere plannen

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

Bij een aantal bijzondere plannen is de stadsbouwmeester om advies gevraagd.

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

Het plan is beoordeeld door de stadsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden. Het hoekpand moet nog ter definitieve beoordeling worden voorgelegd.

De start van de bouw wordt medio 2019 verwacht.

### Via Villa Nova

Voor het gebied heeft de Raad ingestemd met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie Via Villa Nova. Deze randvoorwaarden zijn door een 3-tal architecten vertaald in een ontwerp voor 10 woningen. De stadsbouwmeester oordeelde zeer positief over deze voorstellen. Het bestemmingsplan en de welstandsnota dienen nog te worden afgestemd op deze voorgestelde ontwikkeling.

In 2019 worden er verdere architectonische en stedenbouwkundige ontwikkelingen verwacht op de volgende locaties: Villa via nova, Kasteel Oost, Woningbouw Broekhem, Thermae 2000, Pradoegebouw , Polfermolen.

## 11. Cijfers + Kosten

	Aantal adviezen in 2018: 256
Akkoord bij 1 <sup>e</sup> behandeling	88
Akkoord bij 2 <sup>e</sup> behandeling	22
Akkoord bij 3 <sup>e</sup> behandeling	4
Akkoord bij 4 <sup>e</sup> behandeling	1
Akkoord bij 5 <sup>e</sup> behandeling	0
Akkoord onder voorwaarden	4
Niet akkoord bij 1 <sup>e</sup> behandeling	28
Niet akkoord bij 2 <sup>e</sup> behandeling	6
Niet akkoord bij 3 <sup>e</sup> behandeling	0
Niet akkoord bij 4 <sup>e</sup> behandeling	4
Het plan wordt aangehouden	20
Vooroverleg/praatplannen	43
Overige	36

## Kosten

### Advisering stadsbouwmeester welstand:

vooroverleg/Praatplannen	€ 2.125
Informele aanvragen	€ 3.942
Reguliere aanvragen	€ 3.087
Vorbereidende projecten	€ 1.077
Uitvoerende projecten	€ 48
Handhaving	€ 198
Exploitatievergunning	€ 245
Locatiebezoek	€ 467
Beleid	€ 871
Totaal	€ 12.060
Reiskosten	€ 363
<b>Sub totaal</b>	<b>€ 12.423</b>

De legeskosten welstand bedragen bij een formele en informele bouwaanvraag €124,00 per behandeling. In 2018 zijn € 16.418 leges welstand geboekt voor aangevraagde bouwplannen. Opgemerkt wordt dat er naast de kosten van de stadsbouwmeester ook ambtelijke kosten zijn (voorbereiding, secretariaat). De ambtelijke kosten zijn niet uitgesplitst voor het onderdeel welstand maar maken onderdeel uit van de totale vergunningverlening.

Voorafgaand aan een (in)formele bouwaanvraag wordt een plan door een initiatiefnemer regelmatig als praatplan voor besproken met de gemeente. De tijd / uren die hiermee gemoeid zijn, worden op dit moment niet verhaald op de initiatiefnemer. Het praatplan leidt bijna altijd dat er een informele aanvraag of aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. De leges worden dan geheven naar aanleiding van de aanvraag.

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 van de omgevingsvergunning.

## 12. Conclusies / opmerkingen

De plaatsvervangend stadsbouwmeester kan terugkijken op een prettige en constructieve samenwerking met het gemeentelijk apparaat. De vergaderingen worden ambtelijk goed voorbereid en verzorgd.

In 2017 zijn facilitaire en organisatorische voorbereidingen getroffen om het beoordelen van informele en formele plannen, geheel digitaal te laten verlopen. Begin 2018 is gestart met het digitaal beoordelen. Inmiddels kan geconstateerd worden dat het digitaal beoordelen per plan wel meer tijd in beslag neemt dan het beoordelen van een ‘papieren’ aanvraag. Dat komt onder meer door:

- De te openen documenten hebben vaak een code als documentnaam waardoor niet duidelijk is welke gegevens je te zien krijgt als je een document opent;
- Een aanvraag kan veel verschillende documenten bevatten die je niet allemaal naast elkaar kunt openen. Het raadplegen van en schakelen tussen de documenten kan veel tijd in beslag nemen;
- Een scherm is klein ten opzichte van bijvoorbeeld een A1. Hierdoor moet veel worden in- en uitgezoomd en kan niet de gehele tekening in één beeld worden gevat;
- Bij een “papieren aanvraag” werden alle documenten op tafel uitgelegd en kon men deze in één oogopslag raadplegen.
- Het digitaal vastleggen, invoeren en verwerken van het uitgebrachte advies.

Het secretariaat blijft dit ook in 2019 monitoren, bewaken en optimaliseren.



### 13. Actie aanbevelingen 2018

In 2017 heeft de stadsbouwmeester onderstaande aanbevelingen gedaan voor 2018. Per aanbeveling is eronder in cursief aangegeven wat met de aanbevelingen in 2018 is gedaan.

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

*De stadsbouwmeester is ambtelijk op de hoogte gebracht wat aan de raad is voorgesteld en dat, alvorens aanpassingen te doen in de welstandsnota, voor juni 2019 een workshop wordt voorbereid voor de raad.*

- In navolging van het terrassenbeleid wenst de gemeente ook een beleid te ontwikkelen voor uitstallingen. In 2016 heeft de stadsbouwmeester deelgenomen aan het ambtelijk overleg en heeft hij uit oogpunt van welstand geadviseerd hoe dit ingevuld zou kunnen worden. Over het beleid moet het gemeentebestuur nog een besluit nemen.

*Ik heb inmiddels vernomen dat men in de organisatie bezig is om tot een aangepast beleid te komen.*

### 14. Aanbevelingen voor 2019

- Door nationaal geformuleerde klimaat-doelen, worden ook de inwoners van Valkenburg aan de Geul aangespoord hun verantwoordelijkheid te nemen bij de overschakeling van fossiele energiebronnen naar hernieuwbare energie. Na 1 juli 2018 worden nieuwe woningen niet meer aangesloten op het gasnet en dienen er alternatieve technieken voor isolatie, verwarming, ventilatie en de opwekking van elektriciteit te worden toegepast. Voor bestaande woningen en andere gebouwen zullen andere en aangepaste maatregelen en technieken moeten worden gevonden en toegepast.  
De consequenties van deze energie-transitie zal visuele invloed hebben op onze gebouwde - en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en straatbeeld, maar ook akoestisch. Daar zullen uitgangspunten en beoordelingscriteria voor geformuleerd moeten worden waaraan plannen getoetst kunnen worden.

Ik adviseer daarom z.s.m. te starten met het formuleren van toetsingscriteria/beleid voor de boordeling van gebouwen en installaties om deze noodzakelijke ontwikkeling in goede banen te kunnen leiden.

### 15. Slotwoord

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

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

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

Plaatsvervangend Stadsbouwmeester,

Ir. Rob Brouwers,  
Architect BNA / Interieurarchitect BNI