



JAARVERSLAG WELSTAND 2023-2024

VOORWOORD

Graag nodig ik u uit kennis te nemen van dit jaarverslag van onze Adviescommissie Fysieke Leefomgeving van de gemeente Leudal, voorheen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (vaak wordt echter nog de naam Welstandscommissie gebruikt). Dit verslag brengt u op de hoogte van onze werkwijze, aandachtspunten, resultaten en het functioneren van de commissie gedurende de periode 2023 en 2024.

Het jaar 2024 markeerde de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wat de wettelijke grondslag van onze werkzaamheden heeft gewijzigd. In navolging van deze wet is ook in Leudal de blik verruimd, waarbij de commissie zich per 1 januari 2025 zal verbreden met expertise op het gebied van landschap, natuur en agrarische waarden (LKM). Deze verbreding sluit aan bij de noodzaak om Omgevingskwaliteit in de breedste zin van het woord te beoordelen—niet alleen welstand en erfgoed, maar ook stedenbouw, landschap en groen.

Om over de volle breedte te kunnen adviseren wordt de commissie daarom aangevuld met een landschapsarchitect en een landbouweconoom. Als plannen er om vragen schuiven deze deskundigen aan bij de vergadering.

Ook in 2023 en 2024 hebben we een groeiend aantal plannen met een ruime diversiteit voorbij zien komen. Het zwaartepunt lag vooral op particuliere initiatieven, agrarische complexen en enkele projectmatige woningbouwprojecten, gestapeld en grondgebonden. Daarnaast is een flink aantal monumentale gebouwen behandeld. Deze projecten vragen altijd om een zorgvuldige behandeling omdat niet alleen de omgevingskwaliteit wordt beoordeeld maar ook de omgang met de monumentale waarden van het monument en zijn directe omgeving.

Bij de beoordeling wordt een laagdrempelige, actieve en praktische benadering nagestreefd. De commissie hecht veel waarde aan de dialoog met initiatiefnemers en ontwerpers. Het voortzetten en versterken van het huidige welstandsbeleid is noodzakelijk om te kunnen blijven sturen op kwaliteit, zeker gezien de toenemende omvang en het industriëlere karakter van ontwikkelingen in het prachtige buitengebied van Leudal.

Joep Hermans

voorzitter van de adviescommissie fysieke leefomgeving

INLEIDING

Jaarlijks moet het college van B&W alsmede de commissie ruimtelijke kwaliteit een verslag opstellen om zo verantwoording aan de gemeenteraad af te leggen over het gevoerde welstandsbeleid.

De commissie ruimtelijke kwaliteit geeft in het jaarverslag aan hoe zij toepassing heeft gegeven aan de toets aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in de welstandsnota Leudal.

Burgemeester en wethouders geven in het jaarverslag aan:

- a. Op welke wijze ze zijn omgegaan met de adviezen van de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- b. Op welke wijze gebruik is gemaakt van het instrumentarium van aanschrijving en bestuursdwang bij vergunningsvrije of tijdelijke bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (de zogenaamde excessen).

Dit jaarverslag betreft zowel de verantwoording van de commissie als van burgemeester en wethouders en gaat over de jaren 2023 en 2024.

OMGEVINGSWET

Wettelijke grondslag jaarverslag welstand is gewijzigd

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat het jaarverslag van 2023, een andere wettelijke grondslag heeft dan het jaarverslag van 2024.

Voor 2023 ligt de wettelijke grondslag voor het opstellen van een jaarverslag in artikel 12b en 12c Woningwet. Dit artikel verplicht zowel de commissie als het college van B&W een jaarverslag op te stellen, zoals aangegeven in de aanleiding.

Voor 2024 ligt de wettelijke grondslag voor het opstellen van het jaarverslag in artikel 17.9 lid 6 Omgevingswet en artikel 3.12.7.1 Algemene verordening gemeente Leudal. Onder de Omgevingswet hoeft de commissie enkel nog jaarlijks verslag uit te brengen van de werkzaamheden. Het college hoeft dit niet meer te doen. Voor dit jaarverslag is zowel voor 2023 als 2024 nog uitgegaan van de verslaglegging zoals deze gold onder de Woningwet.

Commissie ruimtelijke kwaliteit is adviescommissie fysieke leefomgeving geworden

Onder de Omgevingswet heeft de commissie een nieuwe naam gekregen. De Omgevingswet behandelt alle onderdelen van de fysieke leefomgeving. De naam van de commissie ruimtelijke kwaliteit is daarom veranderd in de adviescommissie fysieke leefomgeving. Deze commissie bestaat uit de twee leden van de oude commissie ruimtelijke kwaliteit (kennisgebied welstand-architectuur-stedenbouw en monumenten) en per 1 januari 2025 ook de oude LKM commissie. LKM betekent Limburgs Kwaliteitsmenu als bedoeld in de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal. Deze commissie heeft de aandachtsgebieden landschap- en natuurwaarden alsmede agrarische waarden. In dit jaarverslag wordt ingegaan op de adviezen met betrekking de vallen onder de scope van de welstandnota, ook omdat de commissie fysieke leefomgeving pas van 1 januari 2025 adviseert over het onderdeel LKM.

SAMENVATTING WELSTANDSNOTA LEUDAL

De welstandsnota Leudal beschrijft de beleidsuitgangspunten van welstand in de gemeente Leudal. De nota beschrijft onder andere de werkwijze van de commissie, welstandsplichtige gebieden, welstandsvrije gebieden, welstandsvrije bouwwerken, algemene criteria, welstandscriteria, en een excessenregeling beschreven.

Welstandsplichtige gebieden

Deze gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken of een belangrijke centrumfunctie c.q. recreatieve functie. Bij veranderingen in deze gebieden is het behouden/versterken van deze karakteristiek gewenst. Voor deze gebieden is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gericht op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. In geval van nieuwe ontwikkelingen voert de gemeente een actief stedenbouwkundig en/of landschapsbeleid. De welstandscriteria zijn per gebied beschreven.

Welstandsvrije gebieden en bouwwerken

In welstandsvrije gebieden wordt een welstandsbeoordeling overbodig geacht. Iedereen is zelf verantwoordelijk voor de eigen bebouwde omgeving. We gaan er hierbij vanuit dat iedereen voldoende rekening houdt met de belangen van de omgeving en zijn burens. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de tijdgeest, waarin de burger meer verantwoordelijkheid neemt voor zijn plaats in de maatschappij. Naast welstandsvrije gebieden zijn tevens een aantal categorieën bouwwerken welstandsvrij, ook als deze in welstandsplichtige gebieden zijn gelegen. Indien in welstandsvrije nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of het college afwijkt van het omgevingsplan, kan de adviescommissie fysieke leefomgeving alsnog om advies worden gevraagd. De commissie toetst dan met name de ruimtelijke en stedenbouwkundige haalbaarheid van het plan.

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria zijn globale voorschriften waaraan ieder welstandsplichtig bouwplan in ieder geval moet voldoen.

Excessenregeling

De excessenregeling is opgenomen om achteraf te kunnen optreden tegen excessen. Een exces is een buitensporigheid in het aanzien van een bouwwerk, dat ook voor niet deskundigen duidelijk is. Het gaat hierbij dus om zaken die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot zijn omgeving. De excessenregeling geldt ook in welstandsvrije gebieden.

Andere ruimtelijke ordening instrumenten

Naast de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, wordt ook op andere manieren aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied. Dit betreft de monumentenzorg, adviezen bij stedenbouwkundige plannen (ook in welstandsvrije gebieden) en de aandacht die de gemeente besteedt aan de openbare ruimte.

Ambtelijke toets welstand

Niet alle welstandsplichtige bouwwerken hoeven te worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Plannen mogen ook ambtelijk worden getoetst aan de welstandscriteria. Het college heeft wel de voorwaarde gesteld dat de ambtelijke toets enkel gedaan mag worden als er vooraf toetsbare regels zijn opgesteld. Ook worden plannen ambtelijk getoetst, als de commissie een plan eerder 'negatief, tenzij' heeft geadviseerd. Als het plan is aangepast aan de opmerkingen van de commissie, wordt het definitieve advies ambtelijk afgedaan.

Welstand gerelateerde beleidsnota's

In de welstandsnota Leudal zijn de 'abstracte' welstandscriteria opgenomen. Om deze criteria, voor veelvoorkomende bouwwerken, leesbaarder te maken, heeft het college twee aanvullende beleidsnota's opgesteld voor 'agrarische gebouwen in het buitengebied van Leudal' en 'reclames'. Wordt aan deze regels voldaan, kan het advies ambtelijk afgedaan worden. Beide nota's zijn in te zien op internetsite van de gemeente Leudal, <https://www.leudal.nl/welstand>.

DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert het college zowel over reguliere welstandsplannen, stedenbouwkundige plannen en plannen voor het wijzigen van monumenten.

De aanstelling van de commissie geldt onder de Omgevingswet voor 4 jaar. Deze termijn kan met 4 jaar worden verlengd. De aanstelling van de huidige commissie geldt tot 1 januari 2028.

Samenstelling adviescommissie fysieke leefomgeving

voorzitter	De heer ing. J. Hermans, architect
deskundig lid	De heer dr. Ir. J. Povše, architect
ambtelijk secretaris	De heer ing. A. Janssen

Kosten adviescommissie fysieke leefomgeving

De advieskosten aan de leden van de commissie ruimtelijke kwaliteit worden per kwartaal betaald. De kosten staan onderstaand beschreven en zijn exclusief BTW. De kosten zijn opgebouwd uit de tijd die nodig is voor het beoordelen van reguliere plannen in welstandsplichtige gebieden, stedenbouwkundige adviezen en plannen voor het wijzigen van een monument.

2023

1 ^e kwartaal 2023:	€ 3488,00
2 ^e kwartaal 2023:	€ 2565,50
3 ^e kwartaal 2023:	€ 3627,00
4 ^e kwartaal 2023:	€ 2778,50
totale kosten:	€ 12.095,00

2024

1 ^e kwartaal 2022:	€ 4267,00
2 ^e kwartaal 2022:	€ 3710,00
3 ^e kwartaal 2022:	€ 4450,00
4 ^e kwartaal 2022:	€ 4016,00
totale kosten:	€ 16.443,00

Het Budget voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 15.000,00 per jaar en voor de monumentenzorg is het budget € 3000,00 per jaar. Uit het budget voor de monumentenzorg worden andere kosten betaald dan de kosten voor de commissie ruimtelijke kwaliteit, zoals externe adviezen m.b.t. gemeentelijke monumenten e.d. De kosten van de commissie worden via de leges verhaald op de initiatiefnemers.

WERKWIJZE VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

De vergadering

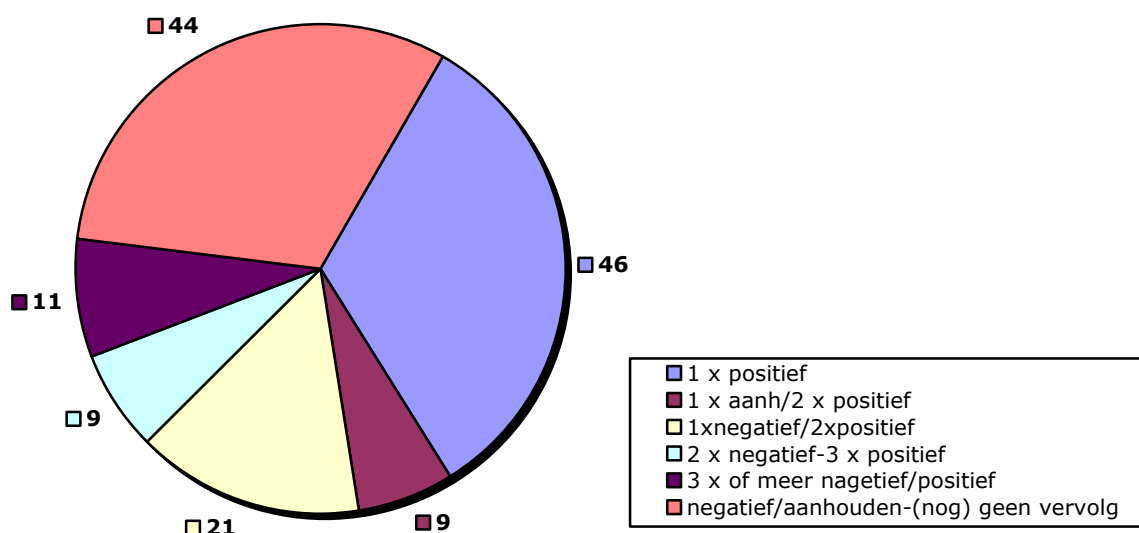
De commissie Ruimtelijke kwaliteit vergadert één keer per 2 weken, op de donderdagmorgen, in het gemeentehuis van Leudal. De vergaderingen zijn openbaar. In de periode 2023-2022 is hier, behoudens toelichtingen op eigen plannen, zeer beperkt gebruikt van gemaakt.

Initiatiefnemers worden actief de gelegenheid bij de vergadering c.q. behandeling van hun aanvraag aanwezig te zijn en hun plan toe te lichten. Van deze mogelijkheid wordt veel gebruik gemaakt. Incidenteel bezoekt de commissie een locatie (vooral bij grotere, complexe en monumenten plannen en plannen die een grote impact hebben in de omgeving).

Het verslag wordt na de vergadering door de welstandsecretaris in mandaat opgesteld waarna de behandelend ambtenaar zorgt voor verzending naar de aanvrager. Door deze werkwijze kan het advies snel aan de klant bekend gemaakt worden.

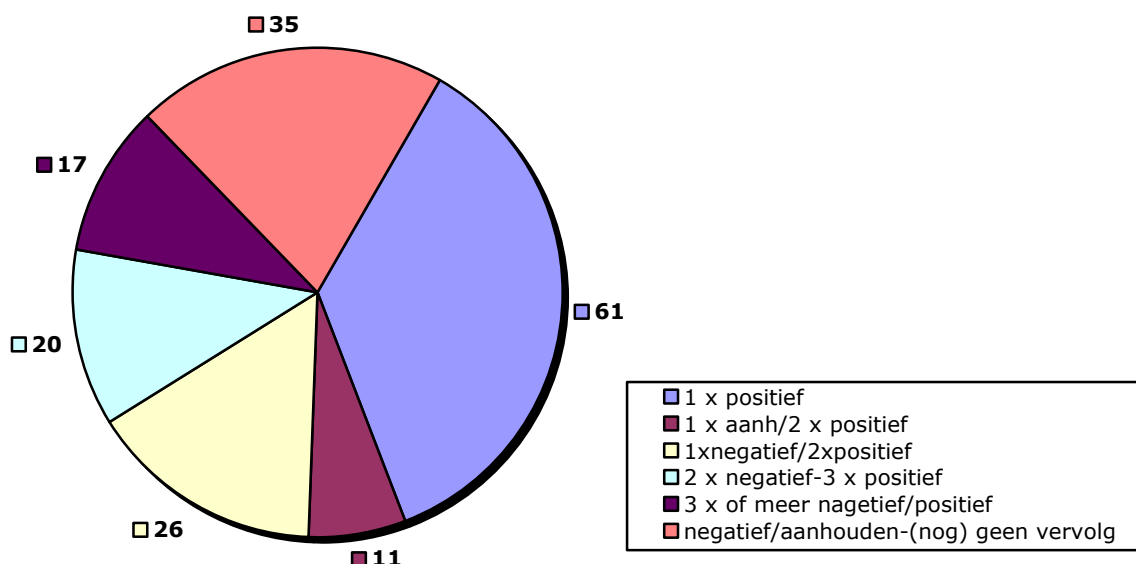
Adviezen 2023

In 2023 heeft de commissie 215 adviezen uitgebracht (waarvan 25 adviezen over monumenten) over in totaal 140 plannen (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over de 140 plannen.



Adviezen 2024

In 2024 heeft de commissie 267 adviezen uitgebracht (waarvan 36 adviezen over monumenten) over in totaal 170 plannen (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over de 170 plannen.



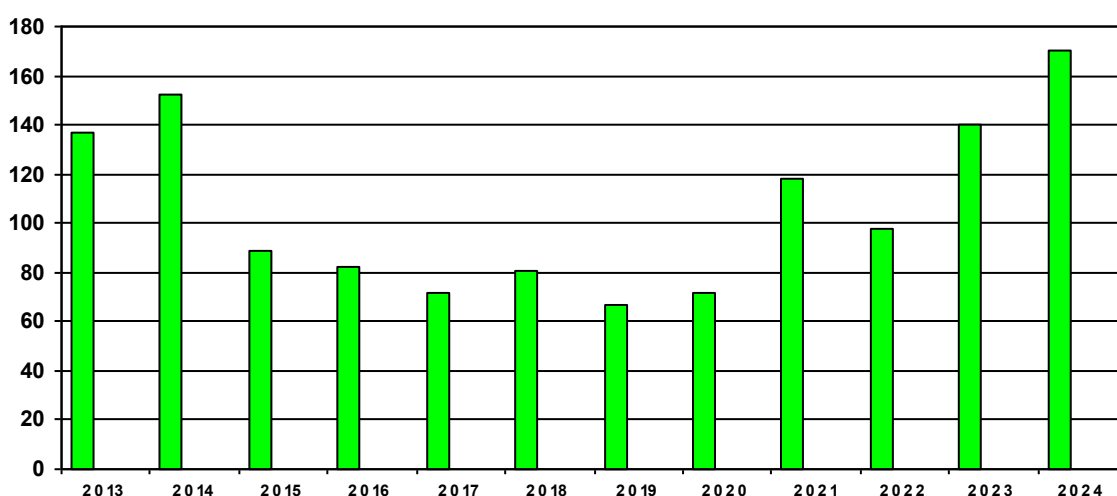
Toelichting tabel

- ❖ **1 X positief (tenzij):** Bij de eerste behandeling heeft de commissie positief geadviseerd (of positief met een kleine voorwaarde).
- ❖ **1 X aanh/2 X akkoord.** Bij de eerste behandeling is het plan aangehouden, omdat de commissie te weinig gegevens had om het plan goed te kunnen beoordelen of omdat de commissie nog vragen had over de gemaakte keuzes in het ontwerp. Na aanlevering van de aanvullende gegevens / nadere informatie is alsnog positief geadviseerd over deze plannen.
- ❖ **1 x negatief./2 x pos.** Bij de eerste behandeling heeft de commissie negatief geadviseerd. Na aanpassing van de plannen aan het advies van de commissie is alsnog positief geadviseerd.
- ❖ **2 x negatief./3 x pos.** Bij eerste twee behandelingen heeft de commissie negatief geadviseerd. Na aanpassing van het plan aan het advies van de commissie is alsnog positief geadviseerd.
- ❖ **3 X of meer neg / pos.** Bij deze plannen heeft de commissie bij 3 of meer behandelingen negatief geadviseerd (of het plan aangehouden), waarna na aanpassing alsnog positief is geadviseerd.
- ❖ **Neg/aanh en (nog)** Plannen waarbij het advies 'aanhouden' of 'negatief' is geweest

géén vervolg:

waarvan in het betreffende jaar nog geen aangepast plan is ontvangen. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Het negatieve advies heeft er (mede) toe geleid dat géén medewerking verleend is aan het plan dan wel dat de initiatiefnemer zijn plan niet heeft voortgezet, het vervolg van de advisering heeft in het volgende kalenderjaar plaatsgevonden, de toets op het aangepaste plan is ambtelijk afgedaan of de aanvrager heeft nog geen gewijzigd plan ingediend.

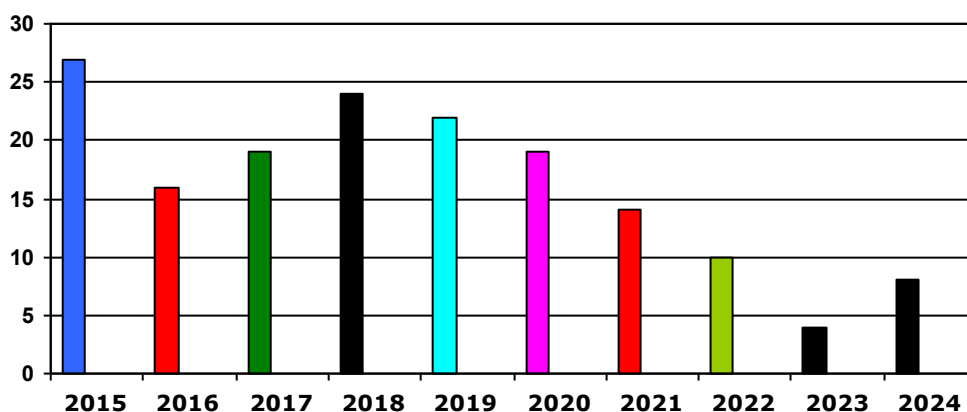
In de commissie behandelde plannen periode 2013-2024



Toelichting tabel

De tabel laat het aantal in de commissie behandelde plannen van de afgelopen jaren zien. Vanaf 2015 is het aantal in de commissie behandelde plannen afgenomen. Dit is een gevolg van het huidige welstandsbeleid dat in 2014 in werking is getreden, waardoor een groot gedeelte van de gemeente welstandsvrij is geworden. In 2021 en 2022 is het aantal plannen iets toegenomen. Dit komt doordat meer plannen in welstandsplichtige gebieden zijn ingediend, alsmede meer plannen voor het verbouwen van monumenten (mede door het aanwijzen van gemeentelijke monumenten). Ook adviseert de commissie vaker over de ruimtelijke-stedenbouwkundige inpasbaarheid van plannen, indien een verzoek wordt gedaan om af te wijken van het bestemmingsplan. In 2023 en 2024 zien we een verdere stijging van het aantal behandelde plannen. Dit is een gevolg van het verder aantrekken van de economie, waardoor meer mensen bouwplannen hebben ingediend. Tevens is dit een gevolg van de versnellings-agenda wonen, die meer mogelijkheden biedt voor het realiseren van nieuwe woningen. Met name voor deze plannen heeft de commissie een belangrijke taak om te adviseren over een goede ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing.

Ambtelijke toets welstand periode 2015-2024



Toelichting tabel

Een gedeelte van de bouwplannen mag, voor wat betreft de welstandstoets, ambtelijk worden afgedaan. De secretaris van de commissie ruimtelijke kwaliteit is hiervoor gemandateerd. Dit geldt voor plannen waarvoor specifieke beleidsregels zijn opgesteld zoals agrarische gebouwen en reclames. De afgelopen jaren zijn minder plannen ingediend die voldeden aan de specifieke beleidsregels. Daarom is het aantal ambtelijke welstandstoetsen afgenomen.

Afwijken adviezen commissie ruimtelijke kwaliteit

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de adviezen van de commissie. In de periode 2023 - 2024 heeft het college hier één keer gebruik van gemaakt. Het college heeft afgeweken van het negatieve advies van de commissie voor het realiseren van 5 woningen aan het Heijerveld in Ittervoort. Deze woningen maken deel uit van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Leudal inzake de bouw van het naastgelegen kindcentrum. De commissie heeft geadviseerd dat de afstand van de woningen tot de perceelgrens te klein was en dat een plat dak niet goed past in deze straat met allemaal kappen. Het college heeft afgeweken van het stedenbouwkundige advies van de commissie. De bouw van deze woningen hing samen met de bouw van het kindscenrum en dit belang heeft de commissie groter geacht dan een goede stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast heeft het college aangegeven dat het een doodlopende straat betreft, waarbij de woningen vanuit het doorgaande openbare gebied, nauwelijks te zien zijn, waardoor de impact op de omgeving, in dit geval, gering is.

excessen

Het college vraagt de adviescommissie fysieke leefomgeving ook te adviseren inzake excessen. Bij een exces wordt in een extreem geval afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot zijn omgeving. De excessenregeling geldt ook in welstandsvrije gebieden. Excessen komen veelal onder de aandacht door klachten van omwonenden. In de periode 2023-2024 zijn de onderstaand situaties als exces aangemerkt.

Handhavend opgetreden n.a.v. excessen

In alle gevallen zijn de eigenaren/bewoners aangeschreven door het college en zijn de excessen verwijderd of zijn de bouwwerken zodanig aangepast dat géén sprake meer is van exces.



Erfafscheiding bestaand uit armoedig materiaal gebruik



Een bijgebouw bestaand uit armoedig materiaal gebruik



Een erfafscheiding bestaande uit een armoedig materiaalgebruik



Een bijgebouw bestaande uit een armoedig materiaalgebruik

EVALUATIE VAN HET WELSTANDSBELEID

Leudal is voor een groot deel welstandsvrij. Doel van het welstandsbeleid, om de burger zelf meer verantwoordelijkheid te geven op plekken waar dit mogelijk is en regels te stellen waar het algemene belang groter is dan het persoonlijke belang. Er is minder overheidsbemoeienis en enkel plannen in gevoelige gebieden worden nog voor een preventieve toets voorgelegd aan de commissie. De kwaliteit van deze gebieden is het visitekaartje van Leudal en hierdoor belangrijk voor iedereen. Een goede kwaliteit van de omgeving bevordert de woonkwaliteit en een positieve (recreatieve) beleving van een gebied. Het is van belang om dit kwalitatieve beeld in stand te houden en te versterken. De toets aan de welstandscriteria is het enige sturingsmechanisme dat het college heeft om dit te bewerkstelligen. Zonder welstandstoezicht, heeft het college (en indirect de raad) geen mogelijkheden meer om te sturen op het beoogde kwaliteitsniveau van een gebied. Beoogde doelen, zoals het behoud en versterken van het waardevolle buitengebied en de waardevolle (historische) kernen, kunnen dan niet meer gehaald worden. De commissie ruimtelijke kwaliteit en het college zijn van mening dat dit doel gehaald is.

Ontwikkelingen buitengebied Leudal

Het gehele buitengebied is welstandsplichtig, gelet op zijn grote schoonheid en waarde voor het toerisme. Het beleid is erop gericht om deze waarden te behouden en te versterken. De toeristische pijler is, naast een goed woon en werkklimaat, een belangrijke pijler voor Leudal. De ontwikkelingen in het buitengebied staan echter niet stil. (Agrarische) ontwikkelingen krijgen steeds vaker een groter en vooral industrieel karakter. Hierdoor ontstaat het gevaar dat de kwaliteit van het buitengebied ernstig aangetast wordt en een te industriële uitstraling krijgt. We zien steeds vaker dat kosten voor kwaliteit gaan. Begrijpelijk, maar in ons beleid is hier al zoveel als mogelijk rekening gehouden. Er is gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds de kwaliteit van (voornamelijk het straatbeeld) en anderzijds de kosten. Niet naar het openbare gebied gekeerde gevels mogen een lagere kwaliteit hebben. Bij de beoordeling van plannen in het buitengebied houdt de commissie rekening met deze uitgangspunten.

Advisering bij legalisatie onderzoeken

De commissie adviseert ook bij legalisatie onderzoeken van illegaal gerealiseerde (bouw)plannen. Dit kunnen zowel bouwwerken zijn (in welstandsplichtige gebieden) als stedenbouwkundige vraagstukken. Uitgangspunt is dat de commissie adviseert alsof ze nog niet gerealiseerd zijn. Het kan immers niet zo zijn dat bij illegale bouw iets wel wordt toegestaan dat normaliter wordt afgewezen. Hierdoor kan een negatief precedent ontstaan. De commissie probeert wel altijd oplossingsgericht mee te denken.

Welstandsvrije gebieden

De welstandsvrije gebieden, zowel in de bebouwde kom als op bedrijventerreinen hebben tot op heden niet geleid tot onaanvaardbare problemen. De meeste uitbreidingen vinden plaats bij bestaande woningen, aan de achterzijde, waardoor aantasting van het openbare gebied niet aan de orde is. Bij grotere uitbreidingen, bijvoorbeeld op verdiepingen, voorzien van gebouwen e.d., maakt een stedenbouwkundige toets deel uit van de beoordeling. Bij dergelijke plannen adviseert de commissie, op verzoek van het college, over de stedenbouwkundige inpasbaarheid, waardoor ook esthetische excessen worden voorkomen. Alle nieuwbouwwijken in Leudal zijn welstandsvrij. Hier ontstaat af en toe een onsamenhangend beeld, door een mix van verschillende woningtypen (vorm en materiaal). De meeste plannen in Leudal zijn echter 'traditioneel' van aard. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat er esthetische gezien géén grote problemen zijn ontstaan.

Monumentenaanvragen

Tegenover een daling van de 'reguliere' welstandsplichtige plannen staat een toename van het aantal monumentenplannen. Wijzigingen aan zowel gemeentelijke als rijksmonumenten moeten altijd voor advies worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit en het college zien dat bij deze plannen vaak extra sturing nodig is. Aanvragers hebben vaak niet in beeld hoe ervoor te zorgen een monument op een goede wijze te renoveren c.q. uit te breiden. De commissie trekt hierbij samen op met de monumentdeskundige van de gemeente Leudal en de aanvrager. Dit wordt door de commissie en het college als positief ervaren. Het beoordelen van deze plannen neemt doorgaand wel veel tijd in beslag. Vaak wordt ook de locatie bezocht, om een goed beeld te krijgen van het plan. Extra aandachtspunt betreft het plaatsen van zonnepanelen op monumenten. De commissie probeert hierbij zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van de pandeigenaren, zonder de monumentale kwaliteit van de panden aan te tasten.

Stedenbouwkundige toets

De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert ook, op verzoek van het college, bij stedenbouwkundige ontwikkelingen. Ook in welstandsvrije gebieden. Het bestemmingsplan bepaalt de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbinnen een (bouw)plan moet worden ontwikkeld. Om te beoordelen of het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, adviseert de commissie of een ontwikkeling ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Bij een beoordeling van een stedenbouwkundig plan in een welstandsvrij gebied, betreft de commissie ook de vormgeving bij haar advies, aangezien vormgeving en stedenbouw veel relatie met elkaar hebben. Door een bouwwerk op een bepaalde manier te ontwerpen, kan dit ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, terwijl als een zelfde massa op een andere manier wordt vormgegeven, dit wellicht niet inpasbaar is.

CONCLUSIE

Zowel het college als de commissie ruimtelijke kwaliteit concludeert dat het welstandsbeleid goed toepasbaar is. De kwaliteit van het bestaande gebied wordt behouden en verbeterd, waarbij het college de rol van de commissie bij nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwikkelingen positief vindt. De behandeling in de commissie is laagdrempelig. Overleg met de initiatiefnemers is altijd mogelijk en de adviezen worden snel doorgezet naar de aanvrager.

De commissie probeert zoveel als mogelijk mee te denken, uiteraard binnen de gestelde ruimtelijke-stedenbouwkundige en esthetische welstandskaders. Hierdoor is de rol van de commissie veelal veranderd in die van een adviseur dan in de rol van een toetser. Dit geldt ook ten aanzien van de toetsen van stedenbouwkundige vraagstukken en aanpassingen c.q. wijzigingen aan gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

De commissie wordt vroegtijdig gevraagd voor advies, waardoor in een vroegtijdig stadium bijgestuurd kan worden. Zowel het college als de commissie constateert dat de ontwikkelingen, vooral in het buitengebied, steeds groter en industriëler worden. Maar ook in de kernen zien wij steeds grotere initiatieven, met name grotere appartementengebouwen. Om te kunnen blijven sturen op kwaliteit van de bebouwde omgeving is het noodzakelijk om het huidige welstandsbeleid door te zetten alsmede een onafhankelijke commissie te hebben die hierover adviseert. Dit is voor het college (en indirect de raad) de enige mogelijkheid om de beoogde kwaliteit van een gebied te kunnen realiseren en behouden.

NAWOORD

Leudal is een prachtige gemeente, nu en in de toekomst

Met de welstand en andere kwaliteitscommissies sturen we actief op kwaliteit in onze leefomgeving. In het huidige tijdsgewricht waar alle aandacht gericht is op ontwikkelen en het zo snel mogelijk realiseren van o.a. woningen is het verleidelijk dat uit het oog te verliezen. En natuurlijk, onze inwoners en ontwikkelaars hebben een eigen verantwoordelijkheid. Maar laten we het kind niet met het badwater weggooien en onthouden waarom mensen überhaupt in onze gemeente willen wonen. De kwaliteit van de (gebouwde) omgeving is daarbij van groot belang. Een laagdrempelige commissie waar het gesprek niet gaat over details maar juist gaat over die kernkwaliteiten is dan ook van groot belang. Onze gemeente is prachtig, en dat willen we graag zo houden.

Michel Graef
wethouder gemeente Leudal