

Gemeente **leudal**



JAARVERSLAG WELSTAND 2021-2022

VOORWOORD

Graag nodig ik u uit kennis te nemen van dit jaarverslag van onze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit verslag wordt kort ingegaan op de werkwijze, aandachtspunten, resultaten en functioneren van onze commissie.

Over het functioneren van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Leudal kan ik positief zijn. Als voorzitter van deze commissie ben ik natuurlijk niet geheel onpartijdig. Mijn indruk is echter dat veel initiatiefnemers onze adviezen niet alleen als beoordelend ervaren. De commissie denkt altijd oplossingsgericht mee, niet van “dit kan niet” maar meer van “hoe zou het wel kunnen of beter kunnen”. Daarbij stellen wij ons altijd onafhankelijk op en laten wij de ontwerpers de vrijheid om een plan met in een eigen idioom vorm te geven. Het feit dat wij als praktiserend architecten werkzaam zijn helpt daarbij.

Bij het beoordelen van monumentale plannen of karakteristieke dorpsgezichten gaan wij een stap verder en wordt er niet enkel gekeken naar redelijke eisen van welstand maar ook naar het beschermen en waar mogelijk versterken van erfgoed- en cultuurhistorische waarden. Gelukkig hechten eigenaren van dergelijk vastgoed over het algemeen veel belang aan het zorgvuldig restaureren en conserveren van hun eigendommen. Een zinvolle herbestemming is daarbij vaak noodzakelijk. Als commissie zien wij daar het belang van in en proberen te sturen naar een passende oplossing.

Niet alleen de welstandsnota maar ook de beleidsnotitie agrarische gebouwen in het buitengebied van de gemeente Leudal bieden uitstekende handvatten om initiatieven te toetsen en waar nodig bij te sturen. Hiermee kunnen wij de kwaliteit van de gebouwde omgeving borgen en ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

De samenwerking in de commissie, met de secretaris, het college en met betrokken ambtenaren heb ik de afgelopen periode als zeer prettig en inspirerend ervaren.

Joep Hermans

voorzitter van de commissie ruimtelijke kwaliteit Leudal

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 gaat over de jaren 2021 en 2022.

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.

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.

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'. Beide nota's zijn in te zien op internetsite van de gemeente Leudal, www.leudal.nl.

DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert het college zowel over reguliere welstandsplannen, stedenbouwkundige plannen en plannen waarop de Monumentenwet c.q. de erfgoedverordening (thans algemene verordening gemeente Leudal) van toepassing is.

De aanstelling van de commissie ruimtelijke kwaliteit geldt voor drie jaar en deze termijn kan eenmalig met drie jaar worden verlengd. De commissie is aangesteld van 1 mei 202 tot 1 mei 2023.

Samenstelling commissie Ruimtelijke kwaliteit

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

Kosten commissie Ruimtelijke kwaliteit

De advieskosten aan de leden van de commissie ruimtelijke kwaliteit worden per kwartaal betaald. De kosten staan onderstaand beschreven en zijn exclusief BTW.

2021

1 ^e kwartaal 2021:	aantal vergaderuren: 24:40	kosten: €	2521,00
2 ^e kwartaal 2021:	aantal vergaderuren: 29:20	kosten: €	2959,00
3 ^e kwartaal 2021:	aantal vergaderuren: 30:40	kosten: €	3134,00
4 ^e kwartaal 2021:	aantal vergaderuren: 27,25	kosten: €	2758,00
<i>Totale duur (uur)</i>			<i>totale kosten: € 11.371,00</i>

Opbouw kosten 2021

Het bedrag is opgebouwd uit de tijd voor het beoordelen van reguliere plannen (inclusief stedenbouwkundige adviezen) en plannen voor het wijzigen van een monument.

- reguliere welstandsadviezen: 58,2%
- monumenten adviezen: 41,8%

2022

1 ^e kwartaal 2022:	aantal vergaderuren: 32:00	kosten: €	3108,00
2 ^e kwartaal 2022:	aantal vergaderuren: 27:40	kosten: €	2813,00
3 ^e kwartaal 2022:	aantal vergaderuren: 21:45	kosten: €	2273,00
4 ^e kwartaal 2022:	aantal vergaderuren: 25:35	kosten: €	2618,00
<i>Totale duur (uur)</i>		<i>146:30</i>	<i>totale kosten: € 10.812,00</i>

Opbouw kosten2022

Het bedrag is opgebouwd uit de tijd voor het beoordelen van reguliere plannen en plannen voor het wijzigen van een monument.

- reguliere welstandsadviezen: 63,3%
- monumenten adviezen: 36,4%

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.

WERKWIJZE VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT

De vergadering

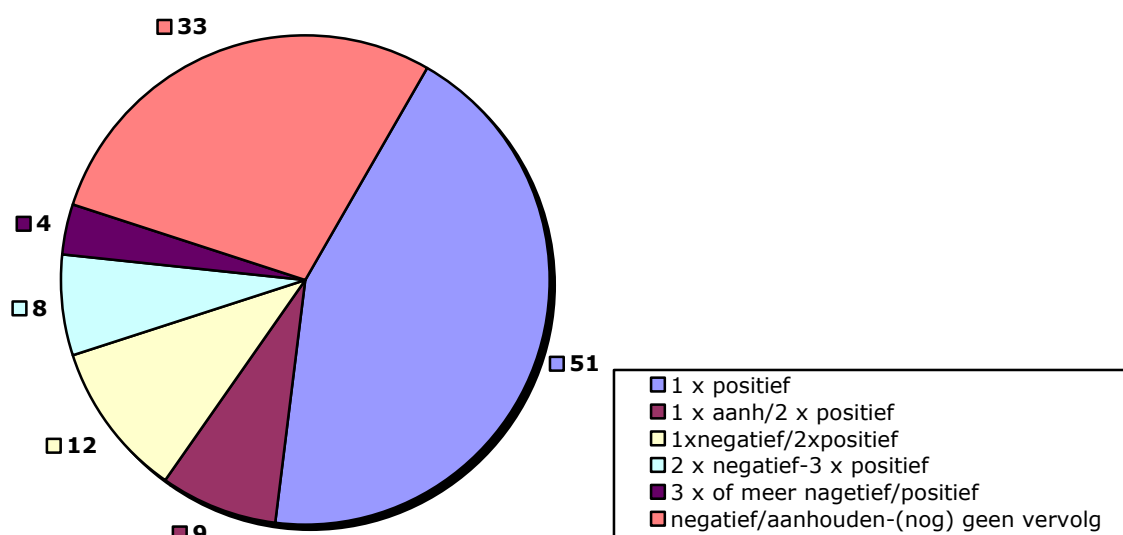
De commissie Ruimtelijke kwaliteit vergadert één keer per 2 weken, op de donderdagmorgen, in het gemeentehuis van Leudal. Tijdens de corona pandemie zijn de vergadering ook doorgegaan, maar dan online. Hiermee is de dienstverlening ten aanzien de advisering van de commissie overeind gebleven. De vergaderingen zijn openbaar. In de periode 2021-2022 is hier, behoudens toelichtingen op eigen plannen, zeer beperkt gebruikt van gemaakt (één bouwplan).

Het college stelt aanvragers 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.

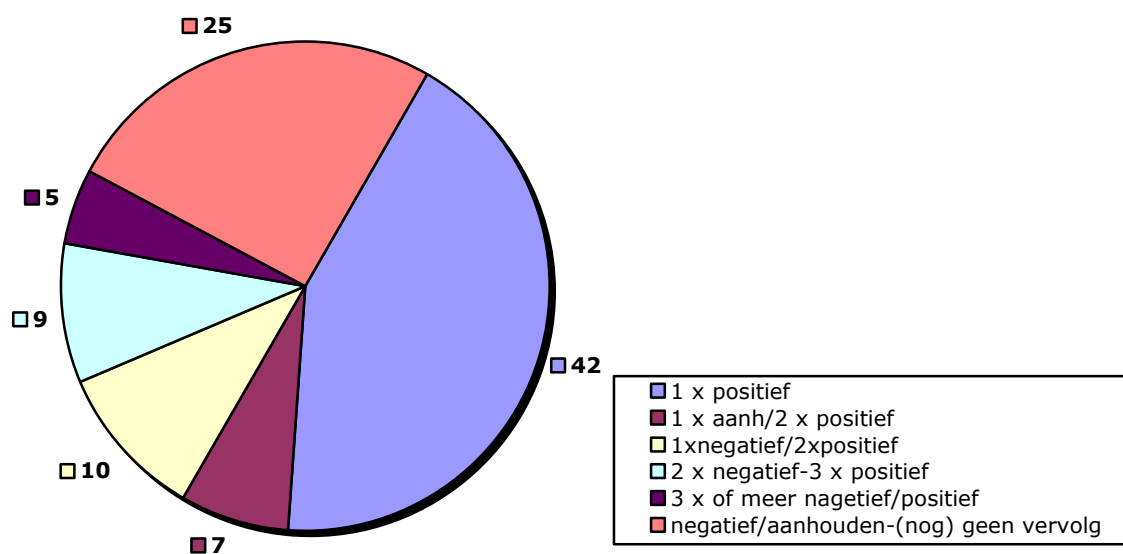
Adviezen 2021

In 2021 heeft de commissie 177 adviezen uitgebracht (waarvan 53 adviezen over monumenten) over in totaal 118 plannen (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over de 118 plannen.



Adviezen 2022

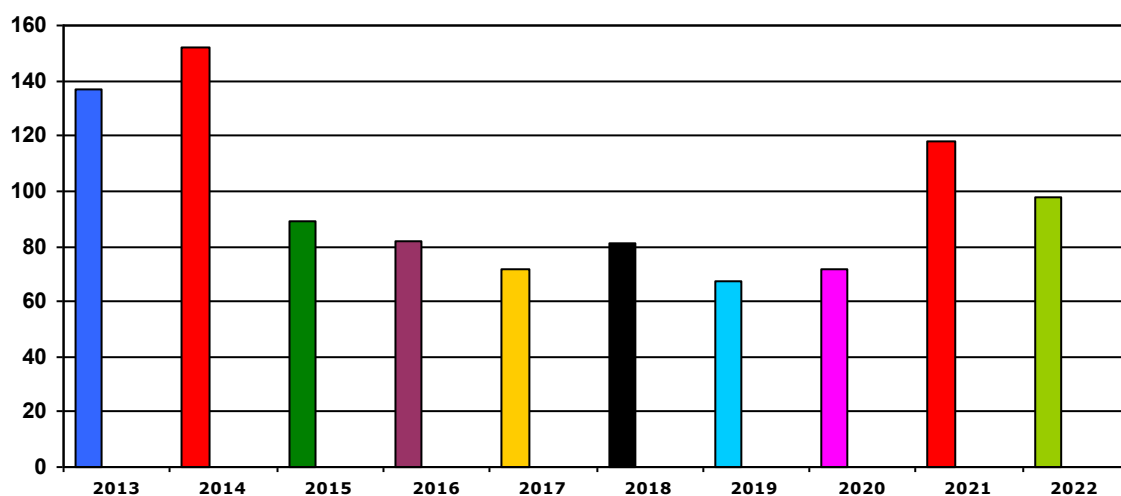
In 2022 heeft de commissie 146 adviezen uitgebracht (waarvan 33 adviezen over monumenten) over in totaal 98 plannen (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over de 98 plannen.



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) géén vervolg:** Plannen waarbij het advies 'aanhouden' of 'negatief' is geweest 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, 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.

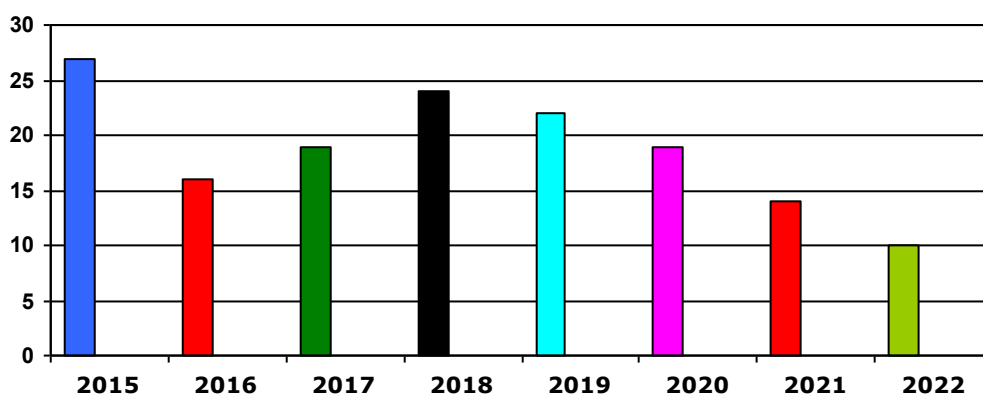
In de commissie behandelde plannen periode 2013-2022



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.

Ambtelijke toets welstand periode 2015-2022



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.

Afwijken adviezen commissie ruimtelijke kwaliteit

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de adviezen van de commissie. In de periode 2021 - 2022 heeft het college hier géén gebruik van gemaakt.

EVALUATIE VAN HET WELSTANDSBELEID

Ten opzichte van de voorgaande jaren is het welstandsbeleid niet gewijzigd. 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 regels stellen waar het algemene belang groter is dan het persoonlijke belang, is hiermee gehaald. 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 behandeling in de commissie is laagdrempelig, adviezen worden snel doorgezet naar de aanvrager, waarbij toelichting door de aanvragers altijd mogelijk is.

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 toetsers. 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. Om te kunnen blijven sturen op kwaliteit van de bebouwde omgeving van deze welstandsplichtige gebieden 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. Gelet op bovenstaande is er géén aanleiding om het huidige welstandsbeleid te wijzigen.

NAWOORD

Leudal is een prachtige gemeente, dat willen we graag zo houden.

Via het toezicht op de fysieke leefomgeving (de monumentenzorg, stedelijke ontwikkelingen en de esthetische toets) sturen we op de kwaliteit die we gewend zijn en verwachten. Daarbij hebben onze inwoners nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid, we laten los waar dat kan en sturen waar nodig. Dat is vaak makkelijker gezegd dan gedaan. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen spanningen ontstaan tussen de kwaliteit aan onze kant en haalbaarheid aan de kant van initiatiefnemers. Als Leudal hechten we dan ook waarde aan een commissie die laagdrempelig is en meedenkt wanneer die haalbaarheid in het gedrang is. Zo borgen we juist op lange termijn de kwaliteit van onze bebouwde omgeving. En dat is uiteindelijk in ieders belang.

Michel Graef
wethouder gemeente Leudal