

Met aandacht
aan het restaureren en
herbestemmen van
monumentale objecten

Jaarverslag
Welstand
2019-2020

Voorwoord

Dit jaarverslag dat voor u ligt is in meerdere opzichten afwijkend van der eerdere jaarverslagen. Op de eerste plaats is dit een verslag van het functioneren van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over een periode van twee jaren, 2019 en 2020. Daarnaast was het afgelopen jaar voor iedereen afwijkend omdat wij te maken kregen met de beperkende maatregelen als gevolg van de Covid-19 pandemie. Daar bovenop komt het feit dat de commissie halverwege 2020 veranderde van samenstelling.

Mijn beeld over het “normaal” functioneren van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over deze periode is daarom verre van compleet. Wat ik wel kan zeggen is dat de commissie steeds op een laagdrempelige en open wijze probeert te overleggen met initiatiefnemers en ontwerpers om de kwaliteit van plannen naar een hoger niveau te tillen. Niet alleen oordelend maar ook meedenkend, zonder daarbij een eigen voorkeur of ontwerpstyl te laten prevaleren.

De gemeente Leudal schenkt veel aandacht aan het restaureren en herbestemmen van monumentale objecten. Als commissievoorzitter kan ik dit alleen maar toejuichen, de bescherming van het erfgoed is een belangrijk onderdeel om de historie levendig te houden en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving hoog. Het zorgvuldig herbestemmen van monumenten is essentieel om ze te kunnen behouden en beschermen.

De vastgestelde Welstandsnota biedt een goede houvast om de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en linten, alsmede het prachtige buitengebied van de gemeente Leudal te beschermen.

Als laatste wil ik nog opmerken dat de gemeente Leudal een stevige basis heeft gelegd om haar taak in de energietransitie vorm te geven. Op basis van de zorgvuldige analyse van de verschillende landschapstypen is de Energie-kansenkaart opgesteld. Deze kaart biedt initiatiefnemers een leidraad bij het bepalen van de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. Hiermee loopt de gemeente Leudal voorop ten opzichte van veel andere gemeenten.

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. In het jaarverslag wordt aangegeven hoe de commissie Ruimtelijke kwaliteit toepassing heeft gegeven 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).

Omdat over 2019 geen jaarverslag gemaakt is, gaat dit jaarverslag over de jaren 2019 en 2020.

De commissie probeert steeds op een laagdrempelige en open wijze te overleggen om de kwaliteit van plannen naar een hoger niveau te tillen.

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 cultuur-historische, 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 excess 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.



De commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie adviseert het college zowel over reguliere welstandsplannen, stedenbouwkundige plannen en plannen waarop de Monumentenwet c.q. de erfgoedverordening van toepassing is. Bij de beoordeling van zwaardere monumentenplannen, kan de commissie aangevuld worden met een extra deskundig monumenten-lid.

De aanstelling geldt voor drie jaar en deze termijn kan eenmalig met drie jaar worden verlengd.

Per 1 mei 2020 is een nieuwe commissie benoemd voor de periode 1 mei 2020 tot 1 mei 2023.

Samenstelling commissie Ruimtelijke kwaliteit periode 2019 tot 1 mei 2020:

De nieuwe commissie heeft de volgende samenstelling:

voorzitter

De heer ing. G. Extra, architect

voorzitter

De heer ing. J. Hermans, architect

deskundig lid

De heer ir. T. Coonen, architect

deskundig lid

De heer ir. drs. J. Povše, architect

ambtelijk secretaris

De heer ing. A. Janssen

plaatsvervangend deskundig lid

De heer ir. T. Coonen, architect

ambtelijk secretaris

De heer ing. A. Janssen

Nieuwe commissie 1 mei 2020 tot 1 mei 2023

voorzitter
**De heer ing.
J. Hermans**
architect

deskundig lid
**De heer ir. drs.
J. Povše**
architect

plaatsvervangen
deskundig lid
**De heer ir.
T. Toonen**
architect

ambtelijk
secretaris
**De heer ing.
A. Janssen**

Kosten commissie Ruimtelijke kwaliteit

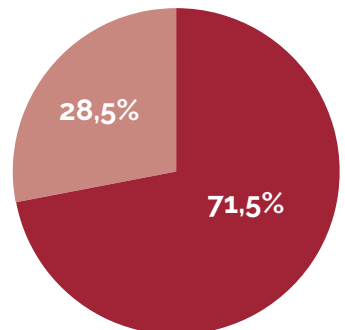
De advieskosten aan de leden van de commissie ruimtelijke kwaliteit worden per kwartaal betaald. De kosten staan onderstaand beschreven en zijn exclusief BTW.

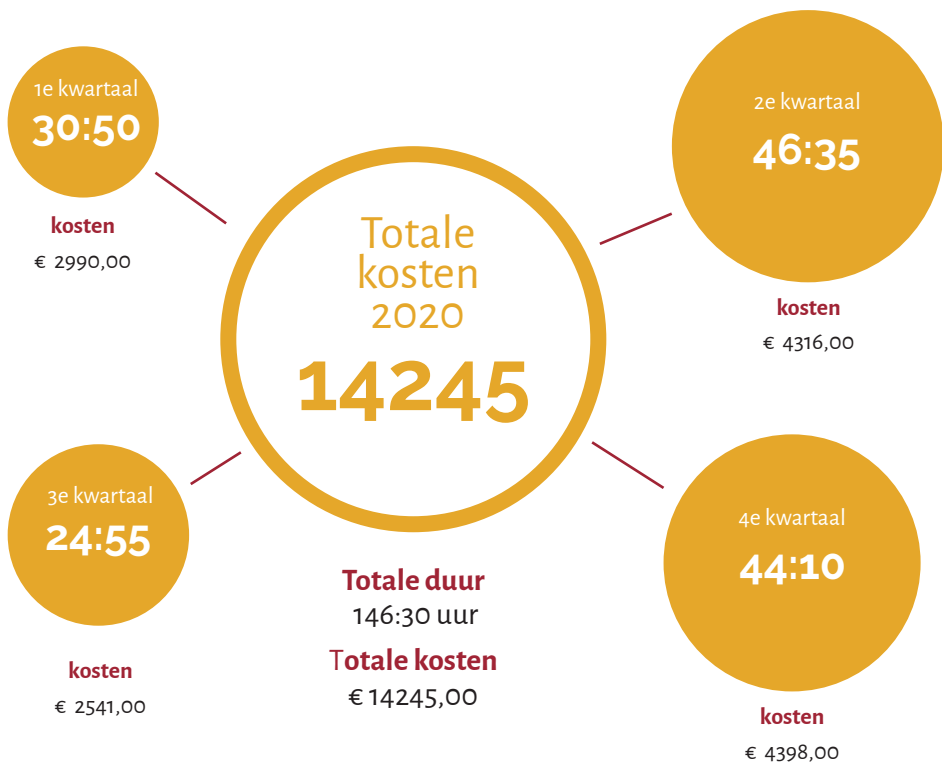


Opbouw kosten 2019

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

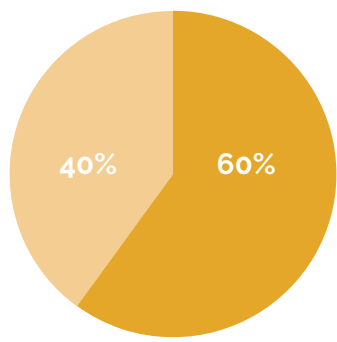
reguliere welstandsadviezen
monumenten adviezen





Opbouw kosten 2020

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



- reguliere welstandsadviezen
- monumenten adviezen

Het Budget voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bedraagt € 15.000,00 en voor de monumentenzorg is het budget € 3000,00.

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

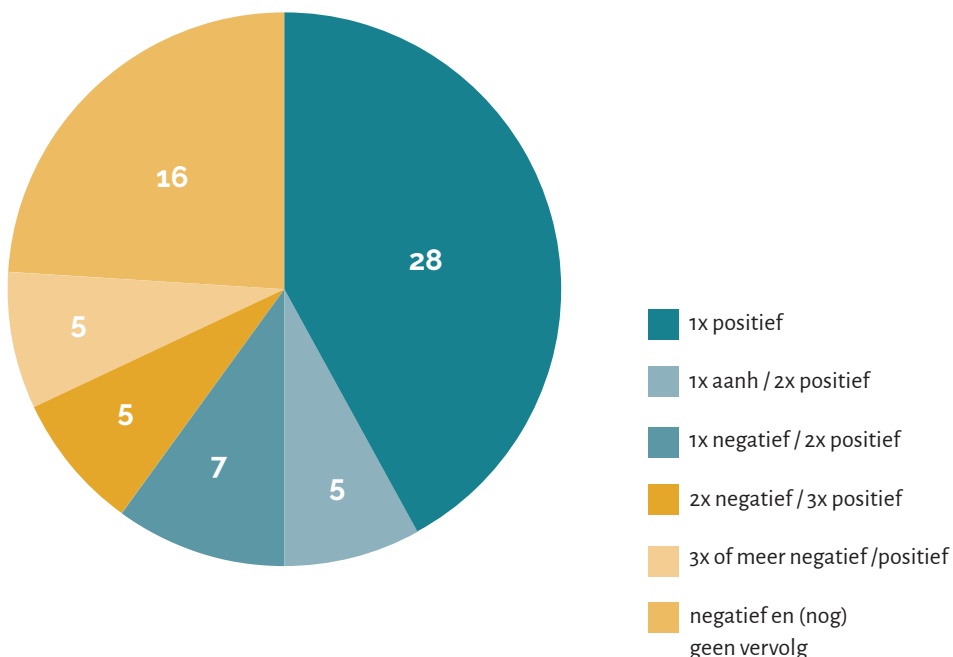
De commissie Ruimtelijke kwaliteit vergadert één keer per 2 weken, op de donderdagmorgen, in het gemeentehuis van Leudal.

De vergaderingen zijn openbaar. In de periode 2019-2020 heeft niemand hiervan gebruik gemaakt (behoudens toelichtingen op eigen plannen). 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.

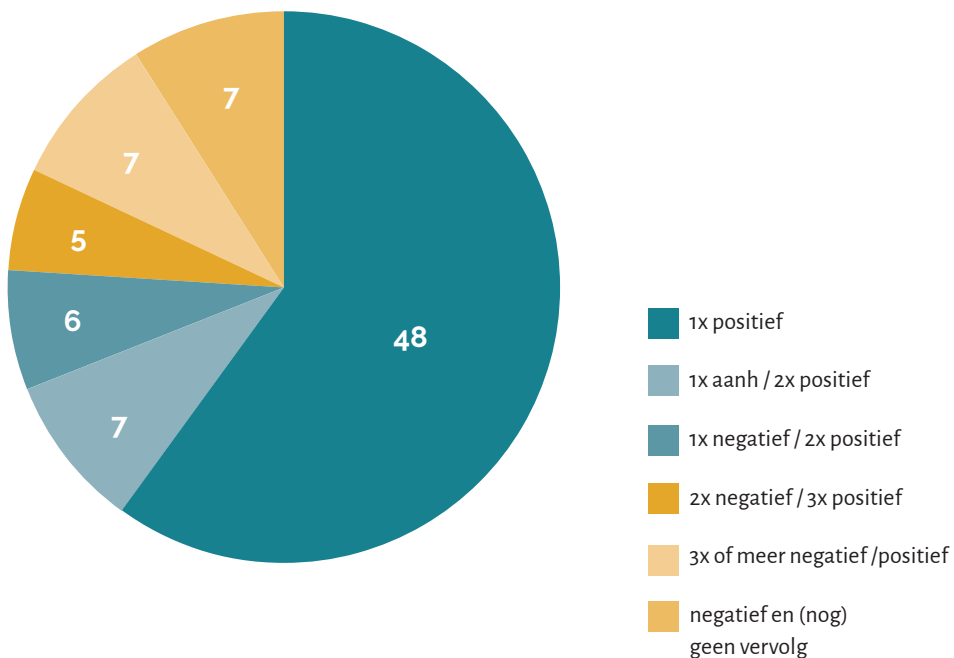
Adviezen 2019

In 2019 heeft de commissie 119 adviezen uitgebracht over in totaal 67 plannen (bouw)-plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd.



Adviezen 2020

In 2020 heeft de commissie 105 adviezen uitgebracht over in totaal 72 plannen (bouw)plannen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd.



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.

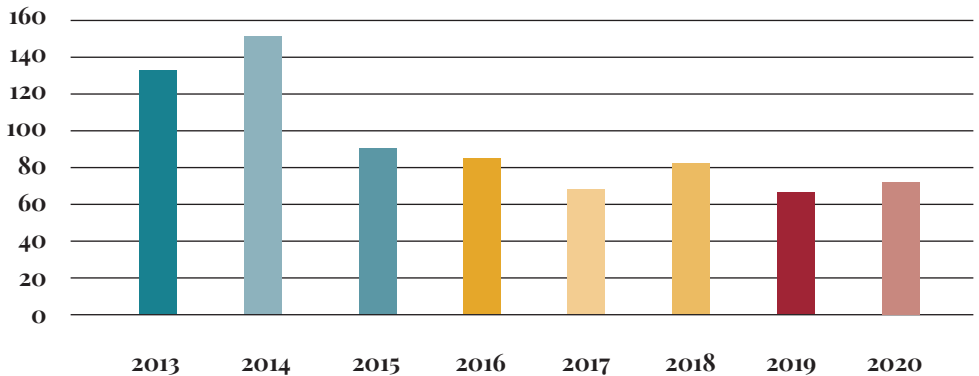
Toelichting tabel

- 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 negatief/ 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.
- negatief 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 2013-2020

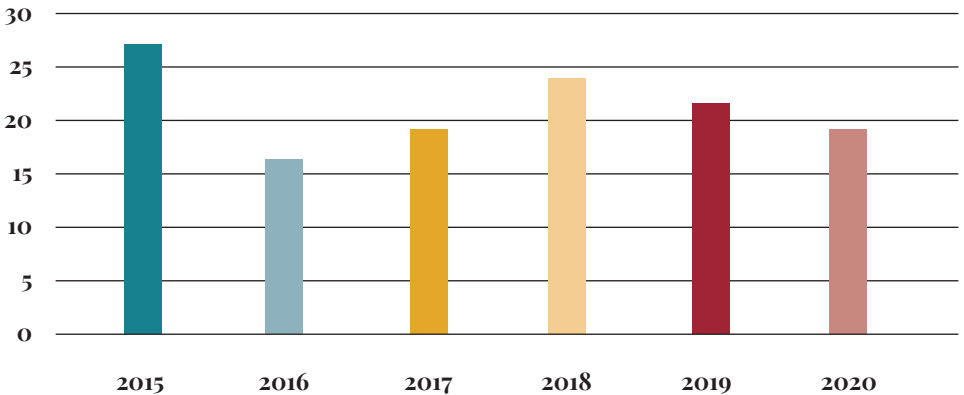


Toelichting tabel

De tabel laat het aantal in de commissie behandelde plannen van de afgelopen 8 jaar zien. Vanaf 2015 is het aantal behandelde plannen fors 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.

Worden de monumentenplannen buiten beschouwing gelaten, zou het verschil nog groter zijn. Door de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, is het aantal monumentenplannen namelijk toegenomen.

Ambtelijke toets welstand periode 2015-2020



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. Tevens kunnen adviezen, waarover de commissie in een eerdere behandeling opmerkingen heeft gemaakt en die conform die opmerkingen zijn aangepast, ambtelijk worden afgedaan. Door de ambtelijke toets kunnen plannen sneller worden afgehandeld.

Afwijken adviezen commissie ruimtelijke kwaliteit

Het college heeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de adviezen van de commissie. In de periode 2019 - 2020 heeft het college hier gebruik van gemaakt. Onderstaand worden de plannen waarbij het college heeft afgeweken van het advies van de commissie in de periode 2019-2020 kort toegelicht. Het college heeft tevens de mogelijkheid, indien een aanvrager hierom verzoekt, een tweede advies in te winnen bij een andere onafhankelijke commissie. In 2019 en 2020 is hier geen gebruik van gemaakt.

1. Baexemerweg 48 Grathem,

Het plaatsen van een erfafscheiding

De commissie heeft over dit plan negatief geadviseerd. De commissie geeft aan dat het plaatsen van een dergelijk hekwerk (prefab betonnen palen en plinten met houten delen) op deze inzichtelijke plek in het buitengebied, het ruimtelijke en esthetische beeld aantast. Er ontstaat een aantasting van de omgevingskwaliteit.

Er kan best een afscheiding geplaatst worden, maar deze moet aansluiten bij de kwaliteiten van de agrarische c.q. landelijke omgeving (bijv. gaashekwerk met groene aanplant). Het college heeft dit advies niet overgenomen. De erfafscheiding is geplaatst om einde te maken aan een langdurig geschil tussen twee partijen. Het college heeft het oplossen van het geschil voorrang gegeven op de ruimtelijke kwaliteit. Het college heeft in haar overweging opgenomen dat dit een zeer uitzonderlijke situatie betreft. De erfafscheiding is inmiddels geplaatst, zie onderstaande verbeelding.



2. Intrekken monumentenstatus Burgemeester Aquariusstraat 43-45 Haelen

De commissie heeft het college geadviseerd over het verzoek van de eigenaar van het pand aan de Burg. Aquariusstraat 43-45 in Haelen, om de monumentenstatus van het pand op te heffen. De commissie heeft hier negatief over geadviseerd. De commissie geeft aan dat het een bijzonder pand betreft met een bijzondere geschiedenis en met diverse monumentale waarden. Hierdoor is het van belang om deze waarden te beschermen, nu maar ook voor de toekomst. Ondanks de goede wil van de eigenaar om deze waarden, ook zonder de monumentenstatus te beschermen, stelt de commissie dat het algemene belang voor het behoud van het monument het persoonlijke belang overstijgt. De commissie adviseert dan ook negatief over het intrekken van de status 'gemeentelijk monument'.

Het college heeft afgeweken van het advies, omdat in de bepalingen van de destijds geldende Erfgoedverordening van Leudal was bepaald dat de eigenaren akkoord moeten gaan met het aanwijzen van een pand als 'gemeentelijk monument', hetgeen tevens impliceert dat de gemeente ook moet instemmen als de eigenaar de monumentenstatus wilt opheffen. Nu de eigenaar van het pand hierom verzocht heeft, was er geen ruimte voor een nadere belangenafweging, waaronder het betrekken van het advies van de ruimtelijke kwaliteit. De monumentenstatus is inmiddels door het college opgeheven

3. Herontwikkeling Hoven 1 Neer

Op de locatie Hoven 1 in Neer is middels een herziening van het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Een agrarisch bedrijf (IV bedrijf) wordt herbestemd tot een bedrijventerrein. Gelet op de ligging en het feit dat een veel hogere bebouwing (tot 12 meter) wordt toegestaan dan nu aanwezig is, is het plan stedenbouwkundig beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft op geadviseerd om een bebouwingsvrije zone van 24 meter vanaf de perceelsgrens aan de zijde van de openbare weg aan te houden. Dit is de minimale maat om gebouwen met een hoogte van 12 meter te rechtvaardigen, mits deze zone landschappelijk wordt ingepast (middels een nog te overleggen landschappelijk inpassingsplan). Ter plaatse van de Heldenseweg is een kortere afstand mogelijk, omdat hier aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing van het bedrijventerrein. Aan de zijde van de Hoven is sprake van een open landschap. Een goede landschappelijke inpassing is hier, in combinatie met de afstand van minimaal 24 meter, een vereiste om bebouwing met een hoogte van 12 meter, toe te staan. De commissie adviseert daarnaast nogmaals om het gebied welstandsplichtig te maken, om zo kwalitatieve sturing te kunnen geven aan de feitelijke invulling van het gebied.

Het college heeft van dit advies (gedeeltelijk) afgeweken. Mede op verzoek van de initiatiefnemer is de afstand van de bebouwing tot aan de weg verkleind naar 15 meter, vervolgens is een zone van 9 meter aangewezen waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 6 meter en vanaf 24 meter vanaf de erfrens is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan.

Tevens heeft het college de raad voorgesteld om het plangebied welstandsplichtig te maken. Middels deze aanpassing, waar de initiatiefnemer akkoord mee is gegaan, is het college van mening dat de ruimtelijkestedenbouwkundige en esthetische kwaliteit voldoende gewaarborgd is en de ontwikkelaar voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

Tevens wordt hiermee een IV-bedrijf aan de rand van Neer gesaneerd. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en de raad heeft het plangebied aangewezen als welstandsplichtig gebied.

De welstandvrije gebieden hebben tot op heden niet geleid tot onaanvaardbare problemen. De meeste uitbreidingen vinden plaats aan de achterzijde, waardoor aantasting van het openbare gebied niet aan de orde is.

Welstandsgerelateerde beleidsnotities

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.

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, voorzijde 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 monumenten-deskundige 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 over dergelijke ontwikkelingen, immers, dit is de basis voor de uiteindelijke bouwplannen. Bij een beoordeling

van een stedenbouwkundig plan in een welstandsvrij gebied, kijkt de commissie overigens ook globaal naar de vormgeving, 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.



toetsen van de welstandscriteria

sturen op het beoogde kwaliteitsniveau

Een goede kwaliteit van de omgeving bevordert de woonkwaliteit en een positieve (recreatieve) beleving van een gebied.

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 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 wordt voorgesteld om het huidige welstandsbeleid ongewijzigd voort te zetten.

Nawoord

Als we ons welstandsbeleid moeten samenvatten in één enkele zin is dat loslaten waar het kan en sturen waar het belangrijk is. Het welstandstoezicht is als geen ander een instrument waarmee sturing geven aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Wie in Leudal om zich heen kijkt kan niet anders concluderen dan dat het voor het overgrote deel van onze gemeente wel goed zit met die kwaliteit. Dat willen we graag zo houden. Dat doen we op een eigentijdse manier waarbij we rekenen op de eigen verantwoordelijkheid van onze inwoners.

Als het dan toch noodzakelijk is zorgt de commissie ruimtelijke kwaliteit voor een behandeling die laagdrempelig is en waar zoveel mogelijk wordt meegedacht met inwoners. Dat alles binnen de kaders, uiteindelijk rekenen diezelfde inwoners immers op de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit van ons gebied in stand te houden. De kwaliteit die ze gewend zijn.

Michel Graef, wethouder gemeente Leudal



Gemeente **leudal**

