



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

Gegevens steller:

Naam: Steenberg
Telefoonnummer: +31681915347
Emailadres: jeroen.steenbergen@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000378540
Datumraadsvergadering: 13 november 2025
Portefeuillehouder: R. Pijnenburg

Onderwerp:

Herziening Nota Ruimtelijke Kwaliteit

1. Voorstel:

1. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld in 2016, in te trekken;
2. De nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet;
3. Welstandsvrije gebieden in te stellen overeenkomstig de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

2. Inleiding:

Op 16 mei 2024, heeft u per motie het college verzocht:

1. De huidige vorm van welstandsadvisering op een zo kort mogelijke termijn af te schaffen en daarvoor een ambtelijke toets in de plaats te laten komen;
2. Zo snel mogelijk in beeld te brengen welke gebieden welstandsvrij verklaard kunnen worden en daartoe een besluit voor te leggen aan de Raad.

Op 2 juli 2024 heeft het college het besluit genomen om de welstandsadvisering af te schaffen en te vervangen door een ambtelijke toets. Initiatieven worden op

dit moment ambtelijk getoetst en beoordeeld op de criteria van de huidige Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het toetsen van complexe ruimtelijke initiatieven en initiatieven binnen de gebieden 'bijzonder' en 'zorgvuldig' vereist in sommige gevallen professionele expertise. Bij complexe situaties is het wenselijk dat er een externe adviseur is die kan dienen als sparringpartner voor de welstandstoetsing. De externe adviseur wordt ingehuurd bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, ter ondersteuning van de ambtelijke organisatie. De ambtelijke organisatie beoordeelt aan de hand van enkele criteria bij welke initiatieven de externe adviseur wordt ingezet (zie ter info bijlage 2).

Om in beeld te brengen welke gebieden welstandsvrij kunnen worden is een nieuwe begrenzing van de welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden noodzakelijk. In de herziening van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een nieuwe indeling opgenomen van de welstandsvrije- en welstandsplichtige gebieden. Daarnaast zijn in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit een aantal verouderde onderdelen geactualiseerd.

Welstandsvrij betekent dat in deze gebieden geen 'redelijke eisen van welstand' gelden en een omgevingsvergunning kan niet geweigerd worden op grond van de uiterlijke verschijningsvorm.

In een aantal gebieden blijven de welstandseisen van kracht, omdat de omgeving hier bijzondere historische of landschappelijke waarden heeft. Bij het aanwijzen van welstandsvrije gebieden is door de ambtelijke organisatie en de A2 adviescommissie omgevingskwaliteit een zorgvuldige afweging gemaakt. Hierdoor wordt voorkomen dat er onbedoeld ongewenste situaties ontstaan, die achteraf niet ongedaan gemaakt kunnen worden.

3. Beoogd effect:

Een afname van de regeldruk die mede bijdraagt aan een versnelling van de noodzakelijke woningbouw in onze gemeente.

4. Argumenten:

1.1 Het intrekken is noodzakelijk om dubbel beleid te voorkomen.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2016 wordt vervangen door de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het kader van de juridische en bestuurlijke zorgvuldigheid moet het huidige beleid eerst worden ingetrokken. Anders bestaan er twee beleidsregels over hetzelfde onderwerp naast elkaar, wat onduidelijkheid en rechtsongelijkheid kan veroorzaken.

2.1 De gebieden met bijzondere omgevingskwaliteit moeten worden behouden.

De gebieden met de aanduiding welstandsniveau 'bijzonder' hebben door hun ligging in het centrum of aan de linten een bijzondere historische kwaliteit. Ze

zijn de beelddragende en het visitekaartje van het dorp. Ingrepen in deze omgeving worden getoetst aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit om daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit te behouden.

De gebieden met welstandsniveau 'zorgvuldig' hebben door hun ligging in het buitengebied een bijzondere relatie met landschap en natuur. Ingrepen in deze omgeving worden getoetst aan de criteria om daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het landschap te behouden.

2.2 Het opnieuw begrenzen van gebieden is noodzakelijk.

Enkele plekken zijn toegevoegd aan het welstandsniveau 'bijzonder' omdat ze als geheel een bijzondere ruimtelijke kwaliteit hebben (als ensemble). Deze gebieden hebben ook een ruimtelijke relatie met de omliggende openbare ruimte. Voorbeelden hiervan zijn de omgeving Wilhelminapark en Warande. De architectuur van de gebouwen rond het Wilhelminapark en de Warande is afkomstig uit de wederopbouwperiode. Dit type architectuur krijgt vanuit het perspectief van naoorlogs erfgoed momenteel landelijke herwaardering.

2.3 In enkele gebieden moet de omgevingskwaliteit worden verbeterd.

Enkele gebieden met de aanduiding welstandsniveau 'bijzonder' hebben door hun ligging in het centrum of aan de linten een bijzondere historische kwaliteit die echter in de loop van de tijd is aangetast. Een voorbeeld hiervan is het deel van de Leenderweg aan de oostzijde van de Europalaan. Ingrepen in deze omgeving worden getoetst aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit om daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

3.1 Het instellen van welstandsvrije gebieden vereenvoudigt en versnelt de vergunningverlening.

Grote delen van Valkenswaard, die in de huidige Nota Ruimtelijke Kwaliteit het welstandsniveau 'regulier' hebben, worden welstandsvrij. In deze gebieden vervalt de welstandstoets. Aanvragen binnen deze gebieden worden niet meer getoetst aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit betekent tijdswinst en een ontlasting van de ambtelijke capaciteit.

3.2 Dienstverlening aan initiatiefnemers wordt efficiënter en klantvriendelijker.

Het instellen van welstandsvrije gebieden legt minder regeldruk bij de aanvrager. Initiatieven hoeven niet meer te voldoen aan de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, wat meer vrijheid biedt aan de invulling van het uiterlijk van het bouwwerk.

5. Kanttekeningen:

3.1 Het ontbreken van een welstandstoets kan leiden tot ongewenste situaties.

Het kán voorkomen dat de regels van een omgevingsplan zo ruim zijn opgesteld dat een toevoeging of een aanpassing aan een bouwwerk een te grote ruimtelijke impact heeft op de omgeving. De effecten op de omgeving zijn dan in sommige gevallen ongewenst. Een welstandstoets kan in dat geval niet worden ingezet om het initiatief bij te sturen.

Voor uitzonderlijke gevallen bestaat een excessenregeling. Deze is in de hele gemeente, inclusief de welstandsvrije gebieden, van kracht. De excessenregeling voorziet in het achteraf ongedaan maken of laten herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Het moet dan gaan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed gedragen wordt.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven. Een dergelijke aanschrijving houdt niet in het weer afbreken van het gerealiseerde bouwwerk, maar slechts het opheffen van de ernstige strijd met redelijke eisen voor het uiterlijk van bouwwerken daarvan (bijvoorbeeld door aanpassing, verplaatsing of kleurverandering). Ook vergunningvrije én welstandsvrije bouwwerken kunnen achteraf onderworpen worden aan een beoordeling.

6. Financiën:

De actualisatie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit heeft geen directe financiële gevolgen voor de uitvoering van het beleid.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

N.v.t.

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

Er vindt geen participatie plaats.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

N.v.t.

8. Communicatie

Na vaststelling wordt de Nota gepubliceerd op Overheid.nl en bekend gemaakt in het gemeentelijke weekblad. De nota zal in werking treden op de dag na publicatie. Verdere communicatie is niet noodzakelijk.

9. Vervolg

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit zal te zijner tijd worden opgenomen in het omgevingsplan (uiterlijk 2032).

Bijlage(n)

1. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Valkenswaard Actualisatie 2025;
2. Criteria inschakelen extern adviseur.