



Datum besluitraad	: 14 mei 2019	Datum oordeelraad	: 23 april 2019
Agendapunt	:	Datum B en W	: 19 maart 2019
Volgnummer	: 19bs00019 19.009	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.3
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

### Vaststellen van het Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit"

#### Samenvatting

In februari 2017 heeft uw raad de Nota van Uitgangspunten, Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" vastgesteld met als doel om deze uit te werken en de huidige welstandsnota te vervangen. De uitwerking hiervan heeft geleid tot bijgevoegd document waarin op een positieve, inspirerende manier richting wordt gegeven aan ruimtelijke kwaliteit in Veldhoven. Het doel van het ambitiedocument is om actuele handvatten te vinden om de Veldhovense ruimtelijke (beeld)kwaliteit vorm te geven en zo een aantrekkelijke leefomgeving te maken. Vanuit die invalshoek zijn er 4 kernwaarden gedefinieerd, 5 architectuurprincipes benoemd en een excessenregeling opgesteld. De conceptversie van het ambitiedocument heeft van vrijdag 21 december 2018 tot en met donderdag 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er 1 reactie ingediend die heeft geleid tot een extra tekstpassage waarin de status van het ambitiedocument ten opzichte van sectoraal beleid, kaders en wet- en regelgeving wordt verduidelijkt.

#### Beslispunten

1. Vaststellen van het Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" overeenkomstig artikel 12a, eerste lid van de Woningwet.

#### Inleiding

Voor een leefbare en aantrekkelijke omgeving is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit van belang. Naast een goed voorzieningenniveau, gaat het daarbij ook om aantrekkelijke woon- en werkgebieden. We staan anno 2018 voor een grote opgave in de Brainportregio: we willen dat de gemeente er aantrekkelijk uit ziet en ook gaan voor deregulering. Tegelijkertijd wil de overheid niet alleen zelf verantwoordelijk zijn voor ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en initiatiefnemers en gebruikers mee laten bepalen hoe we er samen voor zorgen dat Veldhoven een fijne gemeente blijft om in te wonen, werken en te verblijven.

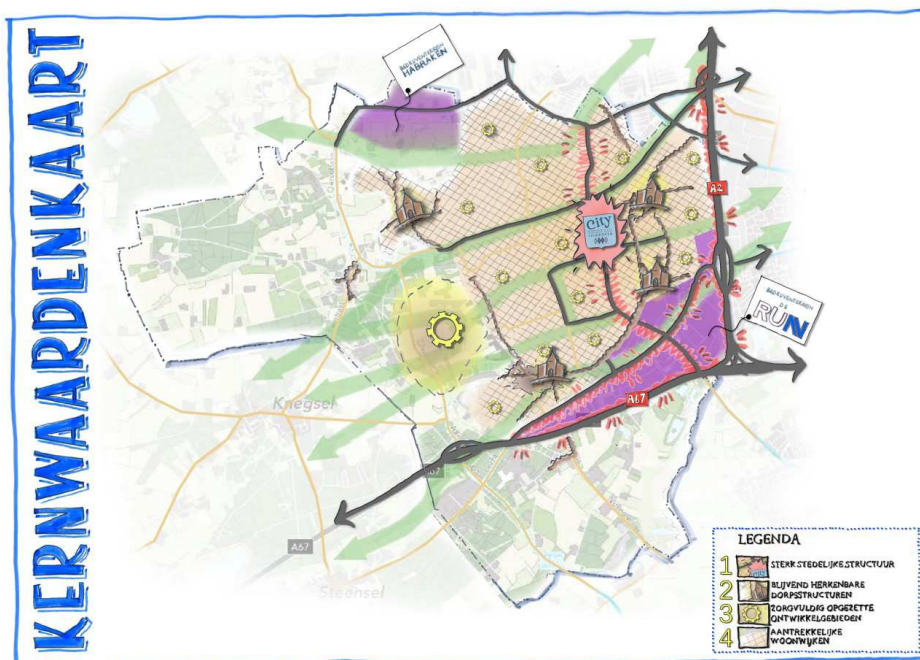
In februari 2017 heeft uw gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor het ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" (hierna: NvU) vastgesteld. Dit document was bedoeld als opmars naar nieuw beleid om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit, aangezien het geldende beleid (verankerd in de Welstandsnota 2008, 4e wijziging, vastgesteld op 20 december 2011) niet meer voldeed. Tijdens de uitwerking hiervan is gebleken dat de NvU niet meer één-op-één aansloot bij de actuele maatschappelijke wensen en regionale en gemeentelijke ambities en bovendien onnodig ingewikkeld zou worden. Er is nu voor gekozen voor een andere systematiek en om nog meer los te laten, waardoor beter kan worden aangesloten bij de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.



Het college heeft op 30 oktober 2018 het concept-Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" vrijgegeven voor inspraak. Dit document biedt de actuele handvatten om samen met initiatiefnemers de Veldhovens ruimtelijke kwaliteit verder uit te bouwen zodat we over aantrekkelijke woon- en werkgebieden (blijven) beschikken. Om de bouwplanbegeleiding in goede banen te leiden worden er vier kernwaarden, vijf architectuurprincipes en een excessenregeling gedefinieerd.

We stellen voor om de volgende 4 kernwaarden te benoemen:

1. *Sterk stedelijke structuur*: In het Citycentrum, langs de belangrijke wegen en op de bedrijventerreinen streven we een hoge beeldkwaliteit na en mag er meer stedelijkheid uitgestraald worden.
2. *Blijvend herkenbare dorpsstructuren*: In de dorpskernen en -linten streven we naar een duidelijke herkenbaarheid door in te zetten op bebouwing met historische kenmerken.
3. *Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden*: Het gaat hier om de grotere ontwikkellocaties, zowel in de bestaande kernen als aan de randen. We geven ruimte aan onderscheidende bouwplannen die zorgen voor een welkome en aangename afwisseling als onderbreking van de vaak veel op elkaar lijkende straten in wijken.
4. *Aantrekkelijke woonwijken*: We bewaken de basiskwaliteit met respect voor de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten en hierbij aansluiten.



De kernwaardenkaart vormt de kapstok van het nieuwe beleid

De volgende 5 architectuurprincipes (criteria) zien er op toe dat een bouwwerk past binnen de ambities die zijn geformuleerd in de kernwaarden (nr. 1) en dat het bouwwerk op zichzelf 'klopt' (nrs. 2 t/m 5):

1. De Relatie tussen bouwwerk en omgeving klopt; het bouwwerk past in de omgeving en geeft invulling aan de kernwaarde die voor die omgeving geldt.
2. De Samenhang tussen vormgeving, functie en constructie van een bouwplan passen goed bij elkaar.
3. Het Evenwicht tussen helderheid en complexiteit klopt; een heldere structuur zorgt voor een 'kloppend' gebouw. Tegelijkertijd mag het spannend zijn: het gaat om het evenwicht.
4. Schaal- en maatverhoudingen zijn in harmonie met elkaar.
5. Materiaal, textuur, kleur en licht zijn op elkaar afgestemd.



De gemeente geeft met het ambitiesdocument handvatten voor de ruimtelijke kwaliteit en zal zich ook inspannen voor de naleving ervan. Het kan echter voorkomen dat er bouwwerken ontstaan die een te grove inbreuk plegen op wat er in de omgeving gebruikelijk is. Om deze achteraf nog te kunnen laten herstellen, is het juridisch gezien nodig om een excessenregeling vast te stellen. Deze regeling maakt onderdeel uit van het ambitiesdocument, maar zal in de praktijk slechts als uiterste redmiddel worden ingezet.

Het concept is op 4 december 2018 tijdens een fractie-uurtje toegelicht aan de fracties. Vervolgens heeft het concept ter inzage gelegen van vrijdag 21 december 2018 tot en met donderdag 31 januari 2019. Tijdens de termijn van de ter inzage ligging is in totaal 1 inspraakreactie ingediend door 12 inwoners, IVN-Veldhoven en Veldhoven Duurzaam gezamenlijk. Gedurende de termijn is het concept-ambitiesdocument toegestuurd aan het kwaliteitsteam Brainport Avenue. Zij hebben op 31 januari 2019 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De planvorming is nu zover dat het bijgevoegde Ambitiesdocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" door uw gemeenteraad vastgesteld kan worden.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- Algemene wet bestuursrecht
- Woningwet
- Keuzedocument Implementatie Omgevingswet
- Integrale visie ruimte
- Coalitieprogramma 2018-2022
- Profielagenda "Veldhovens vooruitzicht 2030"
- Inspraakverordening
- Werkprogramma leefomgevingskwaliteit
- Ruimtelijke Structuurvisie
- Beeldkwaliteitsplan Brainport Avenue
- Welstandsnota 2008, 4e wijziging
- Woonvisie 2016 en verder
- Stadsvisie
- Afsprakenkader Wonen 2017
- Nota van uitgangspunten 'Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit'

### **Beoogd effect**

De ruimtelijke kwaliteit van Veldhoven waarborgen en op belangrijke plekken verbeteren volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het beleid past helemaal binnen de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet*

Op dit moment geldt de 'Welstandsnota 2008, vierde wijziging' (vastgesteld op 20 december 2011) als beleid op basis waarvan bouwplannen op hun uiterlijke verschijningsvorm worden beoordeeld. Veldhoven wordt hier opgedeeld in een groot aantal deelgebieden waarvoor een groot aantal criteria gelden. Het document is weinig inspirerend en qua opzet duidelijk een toetsingsdocument. Het ambitiesdocument wat nu voorligt, is inhoudelijk een uitnodigend inspiratiedocument geworden. Door weinig regels te stellen, bouwplannen samen met de initiatiefnemers op te pakken, los te laten waar kan en te adviseren in plaats van te toetsen, ontstaat er een beleidsdocument dat volledig past binnen de huidige tijdsgeest met de Omgevingswet in aantocht.



Als bijlage is ter verduidelijking een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe beleid, zowel op houding/werkwijze als op inhoud.

### *1.2 Door te focussen op wat echt belangrijk is, blijft de Veldhovense identiteit overeind*

In het nieuwe ambitiedocument worden 4 kernwaarden benoemd. Ze vloeien voort uit reeds vastgesteld beleid op gemeentelijk en regionaal niveau. Door het aantal kernwaarden tot een minimum te beperken en ze expliciet te benoemen wordt 'naar buiten' uitgelegd wat we in Veldhoven daadwerkelijk belangrijk vinden en hoe we erop toezien dat de 'Veldhovense identiteit' behouden blijft, of zelfs versterkt wordt.

### *1.3 De architectuurprincipes geven helderheid over de ambities van Veldhoven en ruimte aan ontwikkelingen.*

Op grond van de nieuwe Woningwet is een gemeente verplicht om toetsingscriteria vast te stellen, als zij iets wil kunnen vinden van de uiterlijke verschijningsvormen van bouwwerken. Om Veldhoven een aantrekkelijk woon- en leefgemeente te houden kunnen we er niet omheen om gebieds- en objectgerichte criteria door de raad te laten vaststellen. Het aantal criteria is nu beperkt tot slechts 5 architectuurprincipes, die op hoofdlijnen aangeven waar bouwplannen aan moeten voldoen. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan onze gemeentelijke taak om te dereguleren, zonder dat we de Veldhovense kwaliteit verliezen.

### *1.4 De input vanuit de inspraakreactie is waardevol voor de Omgevingsvisie*

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging is in totaal 1 inspraakreactie ingediend door 12 inwoners, IVN-Veldhoven en Veldhoven Duurzaam gezamenlijk. De kernwaarden worden erkend, maar aangegeven wordt dat er een zwaar accent ligt op 'uitstraling', 'herkenbaarheid' en 'architectuur'. Er wordt meer aandacht gevraagd voor actuele en breed gedragen thema's als klimaatverandering, energietransitie en degradatie van biodiversiteit. Verder geven zij aan dat niet wordt geanticipeerd op het investeren in de sociale samenhang.

In onze reactie wordt erkend dat de thema's van groot gemeenschappelijk belang zijn en dat we ons geheel vinden in de geschetste opgaven. Er wordt verwezen naar bestaand sectoraal beleid en kaders die hierover al uitspraken doen en die net als het ambitiedocument, betrokken worden bij de totstandkoming van bouwplannen. We geven in onze reactie aan dat het ambitiedocument vanwege haar beperkte reikwijdte niet het juiste instrument is om de thema's verder aan te pakken. We geven aan dat de denklijn met de Omgevingsvisie zeker wordt meegenomen. Om het ambitiedocument beter te kunnen plaatsen in haar context is al bij de inleiding nu al wel een extra tekstpassage opgenomen.

In de inspraaknotitie, die als bijlage aan dit voorstel is opgenomen, is een samenvatting van de reactie en de volledige gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Het is nu wellicht nog onduidelijk wat wel of niet mag*

Het voorliggend beleidsdocument heeft een globaal en kaderstellend karakter. Er is bewust gekozen om in tegenstelling tot de oude welstandsnota geen honderden gedetailleerde criteria op te stellen. Dit kan betekenen dat het voor de individuele burger met (ver)bouwplannen niet automatisch duidelijk is wat men wel of niet mag bouwen. Het is zinvol dat hier meer duidelijkheid over door hier (aan de voorkant) meer informatie over aan te bieden, bijvoorbeeld via een online platform/social media, geholpen met goede en inspirerende voorbeelden en adviezen. Hiervoor volgt een communicatieplan.



## **Financiën**

De ambtelijke ondersteuning en advisering vergen alleen ambtelijke uren. Dit komt uit bestaande beschikbare fte's. De kosten van het communicatieplan en de acties die hieruit voortvloeien bedragen naar inschatting maximaal 20.000 euro en worden evenredig betaald uit de BGE Zilverackers (908500) en taakveld 3.1 economische ontwikkeling. Binnen de BGE Zilverackers en taakveld 3.1 zijn voldoende middelen beschikbaar.

## **Communicatie en samenspraak**

In het begin van het traject om te komen tot nieuw beleid om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit hebben we intern en extern overlegd. Als externen hebben we inwoners (i.v.m. hun eigen leefomgeving), ondernemers (vanuit bedrijfsbelang) en professionals (architecten en projectontwikkelaars) gesproken. We hebben gevraagd naar ieders ervaring hoe er binnen Veldhoven gestuurd wordt op ruimtelijke kwaliteit. Deze uitkomsten zijn meegenomen bij het opstellen van het nieuwe beleid.

Aangezien de inhoud van het ambitiedocument zodanig anders is dan beoogd in de NvU, is op 4 december 2018 het concept-Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit" tijdens een fractie-uurtje toegelicht aan de fracties.

Het concept-Ambitiedocument heeft met ingang van 21 december 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Via een redactioneel artikel in het Gemeentenuws in het Veldhovens Weekblad is iedereen hierover op de hoogte gebracht.

De vraag hoe een bouwwerk exact aansluit bij de kernwaarden en de architectuurprincipes, verduidelijken we na vaststelling van het ambitiedocument. We willen individuele burgers met (ver)bouwplannen helpen en inspireren via bijvoorbeeld een online platform of social media. We stellen hier een communicatieplan voor op.

## **Uitvoering / planning**

- Oordeelsvormende raad: week 11 (23 april 2019)
- Besluitvormende raad: week 14 (14 mei 2019)
- Concretiseren regels/communicatieplan uitwerken: medio 2019

## **Bijlagen**

- het vast te stellen Ambitiedocument "Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit"
- Tabel vergelijking oud en nieuw beleid
- Inspraaknotitie



## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 14 mei 2019.

Bespreekpunten zijn:

- De wijze waarop duurzaamheid onderdeel uitmaakt van het ambitiedocument;
- In hoeverre de kernwaarden en architectuurprincipes (en de excessenregeling) de ruimtelijke kwaliteit waarborgen.

Portefeuillehouder geeft aan dat het ambitiedocument gaat over het uiterlijk vertoon van de bebouwde omgeving en dat duurzaamheid zich niet laat vatten in uiterlijke terminologie.

Portefeuillehouder geeft aan dat de principes en waarden na vaststelling door de raad direct in werking treden.

Portefeuillehouder geeft aan dat het ambitiedocument er juist toe bij kan dragen dat er meer woningen worden gebouwd.

Portefeuillehouder geeft aan dat er – na vaststelling van het ambitiedocument – niet meer zal worden getoetst.

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

### *Op welke wijze maakt duurzaamheid onderdeel uit van het document?*

We erkennen dat het thema duurzaamheid van groot gemeentelijk belang is, net als andere thema's, zoals energie-transitie en klimaat. Als er samen met initiatiefnemers gewerkt wordt aan bouwwerken, worden alle relevante thema's reeds betrokken. Deze thema's zijn inmiddels zodanig ingeburgerd dat hier niet aan voorbij zal worden gegaan. Er wordt bijvoorbeeld automatisch rekening gehouden met de optimale positionering van gebouwen ten opzichte van de zon. Het voorliggende ambitiedocument vormt een aanvulling op wat op alle niveaus (van lokaal tot Europees) al geregeld en bekend is op het gebied van duurzaamheid.

Duurzaamheid is niet te pakken in 'welstandsachtige criteria'. Duurzaamheid gaat bijvoorbeeld ook over de toepassing van installaties en isolatiewaarden. De vijf architectuurprincipes die in het ambitiedocument worden genoemd uitbreiden met een zesde criteria past niet qua systematiek. De architectuurprincipes die nu staan beschreven vormen in de bouwwereld de 'algemene beginselen van het bouwen'. De architectuurprincipes vormen min of meer de definitie van 'architectuur' en worden algemeen toegepast en zijn niet specifiek voor Veldhoven opgesteld. 'Duurzaamheid' laat zich niet pakken in architectuur en zou daarom een vreemde toevoeging zijn.

Dit ambitiedocument gaat bewust alleen over de ruimtelijke kwaliteit (lees: uiterlijke verschijningsvorm) van gebouwen om de reikwijdte in te perken, de toekomstige omgevingsvisie zal gaan over omgevingskwaliteit in de brede zin van het woord.

Omdat duurzaamheid een breed begrip is en de kernwaardes overstijgt, is het ook niet logisch om een extra kernwaarde te definiëren. De kernwaarden zijn nu zodanig bepaald dat deze gebiedsdekkend zijn, duurzaamheid gaat over alles.



*In hoeverre waarborgen de kernwaarden en architectuurprincipes (en excessenregeling) de ruimtelijke kwaliteit*

De kernwaardes zijn gebiedsdekkend. Door het ambitiedocument is voor iedereen bekend hoe 'hoog de lat ligt' in een bepaald gebied ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken. Met het ambitiedocument hebben we een middel in handen om initiatiefnemers te begeleiden, zodat de beoogde ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt.

Wat betreft de architectuurprincipes is het niet de bedoeling dat deze in de praktijk worden gebruikt als toetsingscriteria achteraf, maar een leidraad vormen voor het gesprek. Ze worden dan ook niet gebruikt als 'afvinklijst'. Ze zijn nu opgesteld omdat het wettelijk verplicht is om criteria vast te stellen, wil je als gemeente nog iets kunnen vinden van ruimtelijke kwaliteit.

In geval van een juridisch conflict kan worden geleund op de architectuurprincipes. Mocht het nodig blijken, kan de gewenste ruimtelijk kwaliteit dus ook via het juridische spoor worden bereikt. Meldenswaardig is dat de afgelopen jaren slechts een enkele keer is voorgekomen dat er een juridisch conflict heeft voorgevallen en dat vanwege het ambitiedocument het zeer onwaarschijnlijk is dat dit vaker zal gebeuren; integendeel.

Het streven is dus niet om in een juridisch conflict te belanden, maar door duidelijk vooraf aan te geven wat we belangrijk vinden (in het toekomstige communicatieplan) of intensief samen met initiatiefnemers op te trekken bij de totstandkoming van bouwplannen.

Als het gaat om individuele verbouwplannen van woningen in een reguliere woonwijk, wordt in het latere communicatieplan verduidelijkt wat er qua bouwwerken mogelijk is. Als in lijn hiervan een bouwplan wordt ingediend, dan wordt automatisch voldaan aan alle architectuurprincipes. Er wordt ook automatisch voldaan aan de architectuurprincipes als bouwplannen in gezamenlijkheid ('samen') tot stand zijn gekomen.

De excessenregeling is nodig en opgesteld om achteraf, als bouwwerken tot stand zijn gekomen waarvan ook niet deskundigen inzien dat deze niet logisch en storend zijn, te kunnen laten herstellen. Dit geldt zelfs voor vergunningsvrije bouwwerken. Als deze regeling niet is opgesteld, zijn er geen juridische mogelijkheden om dit te kunnen regelen.

Het opstellen van het communicatieplan en het begeleiden van grotere bouwplannen of bouwplannen op een belangrijke plek, gebeurt door ambtelijke professionals die deskundig zijn op dit vlak en een relevante opleiding hebben gevolgd.

Als met al is voldoende verzekerd dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester