



Jaarverslag 2024 Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland



Gemeente Eijsden-Margraten

Inhoudsopgave

1. De gemeentelijke adviescommissie

- 1.1 Waarom een adviescommissie?
- 1.2 Taken adviescommissie
- 1.3 Samenstelling adviescommissie
- 1.4 Intergemeentelijke samenwerking
- 1.5 Het jaarverslag

2. Welstand & stedenbouw

- 2.1 Welstand & stedenbouw
- 2.2 Verslag stads- of dorpsbouwmeester
 - a. Bevindingen
 - b. De advisering in 2024
 - c. Bijzondere projecten
 - d. Aanbevelingen

3. Monumenten / erfgoed

- 3.1 Monumenten/ erfgoed
- 3.2 Verslag erfgoeddeskundigen
 - a. Bevindingen
 - b. De advisering in 2024
 - c. Bijzondere projecten
 - d. Aanbevelingen

4. Landschap – integrale commissie

- 4.1 Landschap
- 4.2 Verslag landschapsdeskundigen
 - a. Bevindingen
 - b. De advisering in 2024
 - c. Aanbevelingen

5. Slotwoord

Bijlage 1: plannen waarover in 2024 advies is verstrekt op het gebied van erfgoed/monumentenzorg

1. De gemeentelijke adviescommissie

1.1 Waarom een adviescommissie?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden.

De bestaande 'afzonderlijke' commissies voor welstand/ stedenbouw, erfgoed en 'landschappelijke inpassing' hielden vanaf dat moment op te bestaan. Op basis van artikel 17.9 lid 1 van de Omgevingswet werd het verplicht om een gemeentelijke adviescommissie in te stellen.

1.2 Taken adviescommissie

De commissie heeft op basis van de Omgevingswet één verplichte taak.

Dat is - kort gezegd - het adviseren bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument. Omdat de regering het niet mogelijk acht om van tevoren ('gesloten') beoordelingscriteria vast te leggen voor het behoud van alle monumentale waarden geldt de wettelijke eis dat enkele leden van de gemeentelijke adviescommissie deskundig moeten zijn op het gebied van de monumentenzorg.

De gedachte achter het instellen van een gemeentelijke adviescommissie is één commissie en daar waar meerdere adviezen nodig zijn, één gezamenlijk advies over welstand, erfgoed, stedenbouw en landschappelijke inpassing in plaats van separate adviezen van separate commissies. Om deze reden zijn naast deskundigen op het gebied van monumentenzorg ook deskundigen op het gebied van welstand/ stedenbouw en 'landschappelijke inpassing' aan de commissie toegevoegd.

1.3 Samenstelling adviescommissie

Leden

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

functienaam binnen de commissie:

stads-/dorpsbouwmeester & erfgoeddeskundige
& stedenbouwkundige
plv. stads-/dorpsbouwmeester
erfgoeddeskundige
erfgoeddeskundige
erfgoeddeskundige
landschapsdeskundige
landschapsdeskundige
landschapsdeskundige

Secretariaat

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

secretaris van de commissie
plv. secretaris van de commissie
administratie

1.4 Intergemeentelijke samenwerking

De nieuwe commissie is een gezamenlijke commissie voor de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

Het totale gebied, gelegen in een 5-sterren landschap, beschikt over ca. 1000 rijksmonumenten, diverse rijks- en gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten, gemeentelijke monumenten en een groot aantal gebouwen die in het bestemmingsplan als karakteristiek of waardevol zijn aangemerkt.

Het beschermen van de zeer waardevolle en unieke kwaliteiten van het gebied heeft bij alle vier de aangesloten gemeenten een hoge prioriteit. Met het instellen van een gezamenlijke commissie wordt gestreefd naar eenheid in de advisering. Elke gemeente heeft het recht om op onderdelen een eigen koers te varen.

Ten behoeve van de samenwerking en het geven van uitvoering daaraan is een commissiebestuur ingesteld. Het commissiebestuur bestaat uit één vertegenwoordiger per aangesloten gemeente zijnde één van de wethouders of de burgemeester.

Het huidige bestuur bestaat uit:

[redacted] (voorzitter)	Gemeente Valkenburg aan de Geul
[redacted]	Gemeente Vaals
[redacted]	Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted]	Gemeente Gulpen-Wittern

Het bestuur benoemt de leden en de secretaris van de commissie en kan nadere regels vaststellen o.a. met betrekking tot werkafspraken en financiële aspecten.

1.5 Het jaarverslag

Op basis van artikel 17.9 lid 6 van de Omgevingswet *'zend de commissie de gemeenteraad elk jaar een verslag over de door haar verrichte werkzaamheden'*.

Aan de inhoud en de opbouw van het jaarverslag zijn geen eisen gesteld.

2. Welstand & stedenbouw

2.1 Welstand & stedenbouw

De stads- of dorpsbouwmeester (tevens aangewezen als stedenbouwkundige in de adviescommissie) heeft als lid van de commissie de taak te adviseren over (aan)vragen met betrekking tot welstand.

Welstand gaat over het uiterlijk (- kort gezegd- de architectuur, materiaal, kleur, verhoudingen tussen de bouwdelen, geleding en detaillering) van een bouwwerk. Indien een omgevingsvergunning voor bouwen nodig is, dan wordt de aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast.

Bij nieuwbouwplannen kan worden gevraagd om een stedenbouwkundig advies te geven. Bij stedenbouw gaat het - kort gezegd - om de manier waarop een gebied wordt ingericht met bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

2.2 Verslag stads- of dorpsbouwmeester

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden na een jarenlange voorbereiding. De taak en werkzaamheden van de Stads- en Dorpsbouwmeester zijn ten gevolge daarvan inhoudelijk niet gewijzigd. De openbare zittingen of vergaderingen van de bouwmeester zijn individueel per gemeente gebleven en qua locatie en frequentie ongewijzigd gebleven.

De ambtelijke ondersteuning is eveneens ongewijzigd gebleven.

Alleen in Eijsden-Margraten heeft een wisseling van de secretaris plaatsgevonden.

_____ heeft, na vele jaren deze secretariële taken met verve te hebben vervuld, de gemeentelijke dienst eind 2024 verlaten en werd opgevolgd door _____.
_____.

Hoewel alle vier deelnemende gemeentes digitaal-technisch voldoende zijn toegerust, wordt nog niet in alle gemeentes volledig gebruik gemaakt van deze digitale media tijdens de welstandsvergaderingen, omdat een geschikte locatie binnen het gemeentehuis daarvoor ontbreekt.

Door de omgevingswet zijn alle separate adviescommissies samengebracht in een multidisciplinaire gemeentelijke adviescommissie, waardoor ook de ruimte geschapen is om bij de beoordeling en advisering van initiatieven ook ad hoc uitgebreid en integraal te kunnen adviseren. Van deze mogelijkheid werd nog geen gebruik gemaakt in dit eerste verslagjaar.

- De advisering in 2024

In 2024 zijn op het gebied van welstand en stedenbouw tijdens reguliere vergaderingen 182 adviezen verstrekt. Het kan zijn dat voor één plan meerdere adviezen zijn verstrekt. Het college heeft in geen gevallen afgeweken van het advies.

- Bijzondere projecten *Business Center Eijsden*

Op de hoek van de Emmastraat en Groenstraat te Eijdsen worden 34 bedrijfsunits verdeeld over vier gebouwen gerealiseerd. Deze locatie bevindt zich in welstandsniveau 3 waardoor het beleid gericht is op het handhaven van (minimale) kwaliteiten en een normale welstandstoetsing plaatsvindt. Tijdens de welstandsvergadering zijn door de initiatiefnemer de materiaalstalen van de verschillende gevelbekledingen gepresenteerd. Gebruik wordt gemaakt van een antracieten (Ral 7021) sandwichgevelbeplating met accenten van een composieten gevelbekleding (kleur Avellino roest).



44 woningen Bloesemgaard te Margraten

In Margraten is de nieuwbouwlocatie Bloesemgaard gelegen. Hier zijn in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning 44 nieuwbouwwoningen beoordeeld aan de welstandscriteria. Deze locatie ligt in welstandsniveau 2 waardoor het beleid gericht is op het handhaven en benutten van kansen voor verbetering waarbij gerichte welstandseisen gelden. Het nieuwbouwplan omvat het realiseren van 9 verschillende woningtypen:

1. Rijwoning type A1;
2. Rijwoning type A2;
3. Rijwoning type A3;
4. Rijwoning type A4;
5. Levensloopbestendige woning type B;
6. Levensloopbestendige woning type B';
7. Tweekapper type C;
8. Tweekapper type C';
9. Vrijstaande woning type D.



Alle woningen worden voorzien van metselwerk, enkel het kleurgebruik varieert van wit gekeimd, Engels baksteen (type: Limburgs oranje bont, kleur: rood gemêleerd) en Engels baksteen (type Hopper, kleur: aubergine). Bij alle woningen wordt een verdiepte voeg toegepast.

Verbouwing woning Groenerein 23 te Cadier en Keer

Ten behoeve van het realiseren van een carport en het verbouwen van de woning is het ontwerp samen met de materiaalstalen van de kozijnen en het stucwerk in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning ter beoordeling voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.

De locatie bevindt zich in een gebied waar welstandsniveau 4 geldt. Dit is een welstandsvrij gebied, met uitzondering van wijzigingen in de voorgevel en voordakvlak van het hoofdgebouw.



Er is gebruik gemaakt van bordeauxrood stucwerk met een kleine korrelstructuur. De kozijnen worden uitgevoerd in de kleur RAL 8017.

- Aanbevelingen stads- of dorpsbouwmeester

Een gemeente kan een bouwwerk/ gebied in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) hebben aangemerkt als 'karakteristiek', 'cultuurhistorische waarde', 'beschermingswaardig', 'gemeentelijk beschermd' object danwel stads- of dorpsgezicht met de bedoeling om het uiterlijk van gebouwen danwel het ensemble te beschermen. Vanwege landelijke wetgeving genieten gebouwen uit een van de bovenstaande categorieën geen bijzondere bescherming voor wat betreft vergunningvrij bouwen. Vergunningvrije bouwwerkzaamheden hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. In theorie betekent dit dat uitsluitend de naar de straat gerichte gevels getoetst kunnen worden aan de welstandscriteria. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of/ op welke wijze deze gebouwen in hun totaliteit te beschermen zijn.

3. Monumenten / erfgoed

3.1 Monumenten/ erfgoed

Het 'district' beschikt over ca. 1000 rijksmonumenten, diverse rijks- en gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten, gemeentelijke monumenten en een groot aantal gebouwen die in het bestemmingsplan als karakteristiek of waardevol zijn aangemerkt. Samen met het een 5-sterren landschap dragen deze gebouwen bij aan een uniek stukje Nederland.

De erfgoeddeskundigen hebben als lid van de commissie de taak om te adviseren over (aan)vragen met betrekking tot erfgoed. De stads- of dorpsbouwmeester kan als lid van de commissie, wanneer geen sprake is van een (rijks)monument, op dit gebied zelfstandig adviseren.

- *(Rijks)monument*

Een rijksmonument is een gebouw dat door cultuurhistorische waarde en schoonheid van nationaal belang is. De (rijks)overheid beschermt rijksmonumenten met als doel de monumentale waarde ervan te behouden. Dit betekent onder meer dat de uiterlijke verschijningsvorm, structuur en de oorspronkelijke materialen van het monument zoveel als mogelijk dienen te worden gehandhaafd.

- *Gemeentelijk monument*

Een gemeentelijk monument heeft vaak historische, culturele of architectonische waarden die belangrijk zijn voor de identiteit van de gemeenschap. Door een gebouw de status van gemeentelijk monument te verlenen, wordt het beschermd tegen ongewenste of onomkeerbare veranderingen die de karakteristieke eigenschappen kunnen aantasten. Deze bescherming draagt bij aan het behoud van het historische karakter van de omgeving, wat niet alleen waardevol is voor huidige generaties, maar ook voor toekomstige generaties. Het aanwijzen als gemeentelijk monument zorgt ervoor dat het gebouw niet zomaar gesloopt of ingrijpend verbouwd kan worden, tenzij dit in overeenstemming is met de waarde die het vertegenwoordigt. Bovendien kan deze status de sociale en culturele waarde van een gebouw vergroten, de lokale geschiedenis versterken en het toerisme bevorderen. Het doel is dus niet alleen het behoud van een specifiek gebouw, maar ook het versterken van de culturele identiteit en het bevorderen van een bewustzijn van het lokale erfgoed.

- *Beschermd stads- of dorpsgezicht*

Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om ontwikkelingen van de stad of het dorp mede te laten plaatsvinden op basis van de historische kenmerken, zodat de ruimtelijke karakteristiek wordt voortgezet. Het gaat hierbij om de historische structuur en de samenhang van het gebied, en om het samenspel tussen bebouwing en open(bare) ruimtes.

- *Karakteristieke gebouwen*

Karakteristieke gebouwen en gebouwen waaraan een bijzondere 'cultuurhistorische waarde' aan is toegekend zijn door de gemeente vastgelegd in het omgevingsplan. Deze gebouwen zijn karakteristiek voor het dorp of het landschap en bepalen mede de identiteit of aanzicht van het gebied. Deze gebouwen zijn belangrijk vanwege bijvoorbeeld de (oorspronkelijke) functie binnen het gebied, de ouderdom, de bouwstijl en/of de opvallende ligging. Het uitgangspunt is om het gebouw, of onderdelen daarvan, te behouden en om het uiterlijk van het gebouw zoveel als mogelijk in tact te houden.

3.2 Verslag erfgoeddeskundigen

- *Bevindingen*

Ten aanzien van de advisering kan opgemerkt worden dat door de commissie in alle gevallen getracht werd om aan de betreffende initiatieven medewerking te verlenen. Op een enkele uitzondering na is dat ook gelukt, waarbij het ene project net iets meer overwegingen nodig had of discussies nodig waren dan bij de andere, maar altijd met de intentie om de cultuurhistorische waarden te respecteren en waar nodig de planvorming op een hoger kwaliteitsniveau te brengen.

Projecten die in negatieve zin benoemd dienen te worden, of waar de meeste discussies over hebben plaatsgevonden, zijn de projecten 'Bergenhuisen 12' & 'Kasteel Oost' in de gemeente Eijsden-Margraten.

Bij het plan 'Bergenhuisen 12' werd zonder enige vergunning reeds begonnen met de werkzaamheden én meer dan de helft van de rijksmonumentale boerderij gesloopt. Dit had enerzijds te maken met een langlopende procedure, door onderbemanning in het ambtelijk apparaat, maar vooral het verkeerd laten informeren door een door de eigenaren ingeschakelde adviseur op het gebied van erfgoed. Het 'recht trekken' van dit project heeft voor zowel het ambtelijk apparaat alsook de monumentencommissie, in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, veel inzet en moeite gekost.

Het plan 'kasteel Oost' omhelst niet 1 ontwikkeling maar betreft meerdere aanpassingen, aan zowel het kasteel zelf alsook de naastgelegen boerderij, die in meer of mindere mate door de monumentencommissie zijn bekeken en voorzien werden van een advisering. Bij dit plan is goed inzichtelijk geworden wat de gevolgen zijn van een planvorming – of programma invulling – die ten tijde van de vergunningsaanvragen nog (volop) in ontwikkeling was en zich pas ná vergunning verlening daadwerkelijk uitkristalliseerde. De hoeveelheid wijzigingen die met name bij de boerderij werden voorgesteld hebben namelijk een negatieve invloed op de karakteristieke uitstraling alsook cultuurhistorische waardering hiervan. Voor de commissie was deze invloed dusdanig groot dat hier niet mee kon worden ingestemd en een heroverweging inzake dit hele plan nodig was. Deze kritiek werd echter niet ter harte genomen en door het College, vanuit economische belangen, ter zijde geschoven.

- De advisering in 2024

In 2024 zijn op het gebied van monumenten/ erfgoed tijdens reguliere vergaderingen 103 adviezen verstrekt. Het kan zijn dat voor één plan meerdere adviezen zijn verstrekt. Daarnaast zijn buiten de reguliere vergadering om nog enkele adviezen verstrekt en/of is een locatiebezoek afgelegd. De plannen waarover is geadviseerd zijn als bijlage aan het jaarverslag toegevoegd.

Advies ten aanzien van ambtelijke ondersteuning

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul zijn gelegen in een 5-sterren landschap, beschikken gezamenlijk over ca. 1000 rijksmonumenten, diverse rijks- en gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten, gemeentelijke monumenten en een groot aantal gebouwen die in het bestemmingsplan als karakteristiek of waardevol zijn aangemerkt. Het beschermen van de zeer waardevolle en unieke kwaliteiten van het gebied heeft bij alle vier de aangesloten gemeenten een hoge prioriteit.

De advisering over erfgoed/ monumenten wordt verzorgd door de gemeentelijke adviescommissie Mergelland. Deze commissie toets de plannen op het moment dat deze aan de commissie wordt voorgelegd.

Het proces daaraan voorafgaand is uiterst belangrijk. In die fase wordt de initiatiefnemer geïnformeerd door de gemeente over de bouw mogelijkheden, het behoud en het belang van erfgoed en eventueel over mogelijkheden voor subsidie.

Het vakgebied erfgoed/ monumenten vergt zeer specifieke kennis. Het is niet voor niks dat de rijksoverheid als enige verplichting rondom het instellen van een gemeentelijke adviescommissie heeft opgelegd dat enkele leden van de gemeentelijke adviescommissie deskundig moeten zijn op het gebied van de monumentenzorg.

Deze specifieke kennis met daarnaast de beschikbare tijd is ook nodig bij degene die plannen op het gebied van erfgoed/ monumentenzorg begeleiden naar de adviescommissie. Ook toezicht en handhaving op het gebied van erfgoed/ monumenten vergt specifieke kennis. Het afgelopen jaar is de commissie met diverse plannen geconfronteerd die illegaal zijn uitgevoerd waarbij monumenten onherstelbaar zijn beschadigd.

Het betroffen onder andere Kasteel Geulzicht, Kasteel Oost in Eijsden, boerderij Bergenhuizen en vakwerkboerderij Noorbeek.

De commissie adviseert het bestuur om te onderzoeken of door de aangesloten gemeenten op het gebied van erfgoed / monumenten de handen ineen kunnen slaan en personeel op te leiden/ aan te stellen die zich uitsluitend richten op erfgoed/ monumenten. Gedacht kan worden aan:

- 2 adviseurs cultureel erfgoed/ monumentenzorg
- 2 toezichthouders cultureel erfgoed/ monumentenzorg

4. Landschap – integrale commissie

4.1 Landschap – integrale commissie

De Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland adviseert over landschappelijke inpassingsplannen. In de commissie zijn de disciplines bouwkunde, landschapskunde, landbouw en (landschaps)ecologie vertegenwoordigd. Deze disciplines zijn complementair en maken een gewogen, integraal advies over kleine, grotere en complexe plannen mogelijk. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De leden van de commissie brengen hun kennis en ervaring in en zijn goed ingevoerd in de verschillende aspecten van Zuid-Limburg.

De verantwoordelijke gemeentelijke ambtenaren zetten de bij hen ingediende plannen op de agenda van het maandelijks overleg. De leden van de commissie ontvangen de plannen bij voorkeur twee weken, maar uiterlijk een week vóór het overleg.

Een goed landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een duidelijke omgevingsinventarisatie, een heldere analyse mét bevindingen inclusief conclusies, een inpassingsvisie met mogelijke varianten en vervolgens een uitwerking tot een compleet plan. Het is daarom belangrijk dat initiatiefnemers zich laten bijstaan door deskundige adviseurs/adviesbureaus.

De commissie toetst te bespreken plannen aan de aanwezige landschappelijke waarden. Daarbij kijkt zij heel nadrukkelijk ook naar de (ruimere) omgeving van het betreffende plan; hoe waren de ontwikkelingen tot nu toe, wat gebeurt er in de omgeving en hoe verhoudt een en ander zich tot elkaar en tot het opgestelde plan. Met andere woorden: werk bij het opstellen en beoordelen van plannen van groot naar klein. Bekijk eerst de omgeving (landschap, ecologie, bedrijfsmatige activiteiten en hun onderlinge relaties) en zoom vervolgens in naar aan te leggen en te bouwen voorzieningen.

Niet alleen kijkt de commissie daarbij naar landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid, ook de Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg spelen een belangrijke rol naast de lokale kennis van de commissieleden. Het samengaan van kennis en ervaring maakt dat niet alleen gekeken wordt of iets ergens kán, maar ook of het betreffende initiatief aanwezige kwaliteiten kan beschermen, verbeteren of versterken.

Het gevarieerde landschap van Zuid-Limburg betekent dat iedere situatie uniek is binnen zijn omgeving (dorpskernen, dorpsranden, open-besloten, hoogteverschillen, karakteristieke natuurwaarden, ecologische gradiënten e.a.). Daarom is een locatiebezoek bij veel plannen van toegevoegde waarde om tot een afgewogen advies te komen. Ook een toelichting door de initiatiefnemer en zijn of haar adviseur(s) draagt hier in de meeste gevallen aan bij.

Tijdens de behandeling van de plannen komt een integrale afstemming tussen de verschillende vakdisciplines op het onderdeel landschappelijke inpassing tot stand. Indien het landschappelijke inpassingsplan onvoldoende blijkt, geeft de commissie duidelijk aan welke informatie volgens haar nog ontbreekt. De initiatiefnemer krijgt vervolgens de gelegenheid het plan aan te vullen.

Wanneer er sprake is van grotere of meer ingewikkelde plannen is het mogelijk om in een pril stadium het plan aan de commissie voor te leggen. De commissie kan dan meedenken en adviseren over de richting waarin het plan verder wordt uitgewerkt. Dit bevordert later een vlotte behandeling van het uiteindelijke plan.

4.2 Verslag landschapsdeskundigen

Wat betreft de plannen ziet de commissie dat er plannen zijn die het moeten hebben van de kwantiteit, terwijl andere zich kenmerken door kwaliteit. De eerste plannen kenmerken zich door lijvige rapporten die vaak bestaan uit knip- en plakwerk uit andere, vergelijkbare initiatieven. De tweede categorie komt op basis van een heldere (en bondige!) analyse tot een visie voor het initiatief en verwoordt en verbeeldt dit in kernachtige teksten en duidelijke schetsen. De commissie is van mening dat niet het vele goed is, maar het goede veel.

Afgelopen jaar is een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van de landschappelijke inpassingsplannen. Aanvankelijk leidde het zorgvuldig beoordelen van de plannen tot meerdere opmerkingen en aanwijzingen van de commissie. Hierdoor moesten plannen worden bijgesteld en moest de commissie ze een tweede en soms zelfs derde keer beoordelen. Niet alleen kost dit extra tijd en geld, ook frustreert het de initiatiefnemer. Die wil immers aan de slag. Sinds de tweede helft van 2024 is er sprake van een duidelijke verbetering. In toenemende mate wordt in een vroeg stadium gesondeerd hoe de commissie naar voorgenomen initiatieven kijkt. Dit leidt tot goede landschapsplannen die door de commissie op waarde konden worden getoetst. De commissie heeft er vertrouwen in dat deze ontwikkeling zich in de toekomst voortzet.

In 2024 is de secretariële ondersteuning door de gemeenten verder ontwikkeld. Bij de inhoudelijke ondersteuning is nog winst te behalen. Als de (gezamenlijke) gemeenten op het vlak van landschapsontworp, landbouw en ecologie ambtelijke deskundigheid organiseren, draagt dit bij aan de kwaliteit van de plannen die in de commissie komen. Als in de voorfase

immers al wordt gekeken of een plan volledig is en van redelijke tot voldoende kwaliteit, vergroot dit de kans dat de commissie met één behandeling kan volstaan.

De commissie is zich ervan bewust dat zij de lat hoog legt. Doel is immers het beschermen, verbeteren en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het landschap van Zuid-Limburg. Er is veel mogelijk, maar niet alles kan overal.

Voor initiatiefnemers betekent dat dat zij in hun plan een volwaardige plaats toekennen aan de landschappelijke inpassing. Het betekent ook dat positief geadviseerde en door de colleges vergunde plannen, ook zo moeten worden uitgevoerd. De commissie constateert dat dit helaas niet altijd het geval is.

Aanbeveling is dan ook dat de gemeenten hier in hun toezichthoudende en handhavende rol aandacht aan besteden.

Vaak vragen plannen in het buitengebied niet alleen om een landschappelijke inpassing, maar is er ook een (stede)bouwkundige of milieu-beoordeling nodig. In dergelijke gevallen is het belangrijk dat de gemeentelijke ambtenaren dit vroegtijdig signaleren en doorgeven aan de betrokken commissies. Zo wordt voorkomen dat een van de commissies een advies afgeeft dat niet helemaal, of helemaal niet aansluit op het advies van een andere commissie. Ook kan door bestuurlijk of ambtelijk enthousiasme bij initiatiefnemers de indruk ontstaan dat zijn of haar plan vlot vergund kan worden. Niet altijd wordt dan rekening gehouden met de adviserende rol van de commissie(s).

Omdat dit in 2024 enkele keren voorkwam, vraagt de gemeentelijke adviescommissie Mergelland hier aandacht voor.

- *Integrale commissie*

De gedachte achter het instellen van een gemeentelijke adviescommissie is één commissie en daar waar meerdere adviezen nodig zijn, één gezamenlijk advies over welstand, erfgoed, stedenbouw en landschappelijke inpassing in plaats van separate adviezen van separate commissies. De huidige werkwijze wordt hieronder besproken.

Rob Brouwers zit de vergadering van de deelcommissie 'landschap' voor. Rob Brouwers is tevens stads- of dorpsbouwmeester en adviseert op het gebied van welstand en stedenbouw. De plannen die aan de landschapscommissie worden voorgelegd kunnen, indien het plan daarom vraagt, derhalve gelijktijdig op het gebied van welstand en stedenbouw worden beoordeeld. Rob Brouwers is tevens lid van de deelcommissie 'erfgoed/ monumenten'. Indien een plan dat wordt voorgelegd aan de deelcommissie 'landschap' ook betrekking heeft op 'erfgoed/ monumentenzorg' is naast Rob Brouwers tevens Theo Custers aanwezig zodat Rob Brouwers en Theo Custers gezamenlijk advies kunnen uitbrengen op het gebied van 'erfgoed/ monumentenzorg'.

- *De advisering in 2024*

In 2024 zijn er voor Eijsden-Margraten 12 locaties behandeld tijdens de vergaderingen van commissie.

Meer specifiek

- Uiteindelijk hebben alle 12 casussen een positief advies van de commissie ontvangen.

- Gemiddelde besteding per commissie lid is tussen de 2 tot 2,5 uur per vergadering. Dit is natuurlijk wel afhankelijk van de omvang van het plan. Bij grotere plannen of complexere kan dit meer zijn. Ook zijn er locatie bezoeken geweest om ter plaatse met de aanvrager en de adviseurs de plannen nader te bespreken.
- Dit wordt dan ook vooraf besproken met de commissieleden en waar nodig met de aanvrager. Ook als er een tweede behandeling of een derde behandeling nodig is.
- Een tweede of derde behandeling n.a.v. aangepaste stukken wordt praktisch ingestoken. Dit kan tijdens een fysieke vergadering, locatiebezoek, maar eventueel digitaal als dit kan. Op deze manier wordt er ook naar het kostenplaatje gekeken.
- De commissieleden worden soms als specialist gevraagd door aanvrager en/of gemeente en zorgen dan samen voor verdieping (denk aan de dorpsbouwmeester of bijv. de landschap- of landbouwdeskundige of de ecooloog). Op deze manier wordt de planvorming positief gestimuleerd.
- De commissie is ook praktisch ingesteld. Als er advies op korte termijn nodig is, dan kan digitaal e.e.a. worden voorbereid en afgestemd.

- Aanbevelingen

In het kader van het GKM-beleid wordt voor het komende jaar de mogelijkheid bekijken om bijvoorbeeld ecologie en landschapsecologie in een eerder stadium en mogelijk in een grotere omgeving te bekijken. Aanbeveling is dat de gemeenten dit bespreken in de eerste contacten met de initiatiefnemers.

5. Slotwoord

De commissie begrijpt dat het college van burgemeester en wethouders van de adviezen kan afwijken. De commissie vraagt de gemeenten om in zulke gevallen dit aan de commissie door te geven, zodat zij op de hoogte is en dit kan vermelden in haar jaarverslag.

De door de commissie gehouden vergaderingen zijn openbaar.

Wij heten u van harte welkom bij een van de vergaderingen. Voor vragen of voor het maken van een afspraak, kunt u zich wenden tot het secretariaat via

adviescommissiemergelland@valkenburg.nl

2 april 2025

Namens de gemeentelijke adviescommissie Mergelland.

ir.



Bijlage 1: plannen waarover in 2024 advies is verstrekt op het gebied van erfgoed/ monumentenzorg

Eijsden - Margraten

Plan	Plaats	Omschrijving
1. Bergenhuizen 12	Noorbeek	verbouwen bestaande hoeve en realiseren aanbouw
2. Breusterstraat 27	Eijsden	realiseren van ontmoetingsplek in het Ursulinenpark
3. Breusterstraat 27	Eijsden	herontwikkeling Ursulinenconvent Eijsden
4. Bruisterbosch 33	Sint Geertruid	wijzigen omgevingsvergunning voor het verbouwen van de boerderij
5. Burgemeester Wolfsstraat 1	Sint Geertruid	toevoegen woning in een voormalige stal
6. Burgermeester Beckersweg 77	Mheer	uitbreiden woning
7. Diepstraat 2	Eijsden	plaatsen zonnepanelen
8. Diepstraat 20	Eijsden	realiseren dakraam op achterdakvlak
9. Diepstraat 71	Eijsden	vervangen huidige stenen door vakwerkschuur
10. Dorpsstraat 1	Eckelrade	renoveren dak en wijzigen kozijnen en een dakkapel
11. Dorpsstraat 6	Mheer	intern verbouwen van kasteel Mheer voor de realisatie van tien logieskamers
12. Dorpsstraat 2	Sint Geertruid	renovatie schuur
13. Dorpsstraat 10	Eijsden	bouwen opslagloods
14. Dorpsstraat 10/12	Noorbeek	perceel MGT02 Y342, herstellen van de voorgevel
15. Dorpsstraat 15	Sint Geertruid	verbouwen en uitbreiden woonhuis
16. Dorpsstraat 74D	Eckelrade	plaatsen schuilstal, legaliseren hekwerken, draad en schuilstal
17. Dorpsstraat 18	Sint Geertruid	proeflokaal, winkelruimte, bedrijfswoning en vakantieapp. (handhaving)
18. Dorpsstraat 40	Mheer	realiseren terrasoverkapping (handhaving)
19. Dorpsstraat 56	Eckelrade	overkapping achterzijde
20. Dorpsstraat 83	Eckelrade	verwijderen asbesthoudend dakbeschoot uit diverse gebouwen
21. Dorpsstraat 138	Eckelrade	verbouwen rijksmonument naar 4 appartementen
22. Dorpsstraat 2	Sint Geertruid	herbouwen schuur
23. tussen Dorpsstraat 10 en 12	Noorbeek	herstellen van de voorgevel
24. Eijkerweg 122	Margraten	realiseren 4 vakantieappartementen met eigen parkeerplaats
25. Eindstraat 1-7	Sint Geertruid	verbouwen en isoleren rijksmonument en toevoegen nieuwbouw
26. Eindstraat 23	Sint Geertruid	intern verbouwen en wijzigen gevel en aanbrengen gevelisolatie
27. Gasthuis 65	Bemelen	vergroten bestaande aanbouw
28. Groot Welsden 52	Margraten	verbouwen en uitbreiden woning en plaatsen bijbehorend bouwwerk
29. Groot Welsden 72	Margraten	verbouwen stal naar vakantieappartementen
30. Heiweg 11	Sint Geertruid	verbouwen woningen, realiseren multifunctionele ruimten en B&B
31. Hoenderstraat 17	Margraten	realiseren veranda (handhaving)
32. Kapelkesstraat 68	Eijsden	verbouwen bestaande woning t.b.v. veilige bewoning
33. Kasteellaan 1-3	Oost Maarland	uitbreiden boerderij t.b.v. restaurant en overkapping hof (Kasteel Oost fase 3)
34. Kerkstraat 7	Eijsden	wijzigen voorgevel
35. Kerkstraat 17A	Eijsden	realiseren dakterras
36. Kerkstraat 139	Cadier en Keer	het realiseren van 11 woningen
37. Klompenstraat 21b	Eckelrade	aanpassen vergunning voor het verbouwen
38. Langstraat 1	Eijsden	realiseren overkapping
39. Meschermolen 1	Eijsden	bouwen 4 vakantieappartementen
40. Moerslag 5 – 5a	Sint Geertruid	realiseren 3 wooneenheden middels verbouwing
41. Papenweg 1	Mheer	uitbreiden woning t.b.v. mantelzorg
42. Pastoor Brouwersstraat 3	Margraten	transformeren voormalige boerderijwoning met schuren tot 6 woningen
43. achter Rijksweg 2 t/m 8	Margraten	wijzigen parkeerterrein van Buitengoed de Dobbelaar (handhaving)
44. Rijksweg 8	Margraten	vervangen van schutting en realiseren overdekte fietsenstalling (handhaving)
45. Rijksweg 15	Cadier en Keer	verbouwen/aanbouwen landgoed Keerderberg
46. Rondelenstraat 3	Mheer	vernieuwen/veranderen van het dak, kozijnen/gevel en aanleggen uitrit
47. Spauwenstraat 2	Eijsden	vernieuwen bijgebouw
48. Spauwenstraat 10	Eijsden	het aanpassen van de voorgevel en het vervangen van de bijgebouwen
49. Spriemenstraat 8	Eijsden	plaatsen zonnepanelen
50. Spriemenstraat 8	Eijsden	verbouwen en verduurzamen bestaande woning
51. Stallestraat 10A	Mheer	het bijgebouw gebruiken voor verblijf familieleden (handhaving)
52. Voerenweg 19	Rijckholt	verbouwen van het klooster Rijckholt Fase A/B
53. Vroelenstraat 4	Noorbeek	bekleden gevel van een rijksmonument
54. Wesch 4	Noorbeek	verbouwen en asbestsanering dakbeschoot
55. Withuis 1	Eijsden	restaureren Caltex tankstation
56. Withuis 16a	Eijsden	plaatsen zonnepanelen op achtererf bij monument

Gulpen - Wittem

Plan	Plaats	Omschrijving
1. Beatrixweg 18	Eperheide	her- opbouwen buitengevels, menging van nieuwe met bestaande bakstenen
2. Beatrixweg 18	Epen	verschuiven bouwblok reeds eerder goedgekeurd plan
3. Beutenaken 3	Beutenaken	splitsen woning in 2 appartementen
4. Beutenaken 38	Beutenaken	planontwikkeling na ontmanteling panden
5. Bommerigerweg 14B	Mechelen	aanbrengen PV panelen en dakramen
6. Bommerigerweg 16	Mechelen	bouwen in afwijking van vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen
7. Bommerigerweg 21	Mechelen	aangebouwd bijgebouw slopen en binnen passende vormgeving herbouwen
8. Bommerigerweg 23	Mechelen	realiseren van een opslag- en kegelbaangebouw
9. Bommerigerweg 26B	Mechelen	verbouwen loods tot levensloopbestendig woonhuis
10. Bommerigerweg 42A	Mechelen	aanbrengen zonnepanelen op achterdakvlak
11. Commandeurstraat 26	Mechelen	gebruiken schuur als atelier- en workshopruimte
12. Diependalsweg 1C	Epen	plaatsen zonnepanelen
13. Diependalsweg 5	Epen	vervangen bestaand bijgebouw vakwerkhuis
14. Diependalsweg 11	Epen	aanleggen dakgoot
15. Dorphof 4	Epen	herbestemmen stallen naar 4 recreatiewoningen + siroophuis naar Recreatiewoning
16. Elkenrade 27	Elkenrade	verbouwen en uitbreiden pand
17. Elzeterweg 2	Mechelen	uitbreiden rijksmonument t.b.v. woning rustende boer
18. Eperweg 3	Mechelen	bijgebouw verbouwen tot mantelzorgwoning en realiseren nieuwe buitenberging
19. Eyserheide 35B	Eys	plaatsen zonnepanelen
20. Haagstraat 33	Reijmerstok	vervangen dak, saneren asbest en dakpannen
21. Hilleslagerweg 43-45	Mechelen	renoveren monumentale hoeve tot 3 woningen
22. Hilleslagerweg 112	Mechelen	legalisatie bijgebouw en tuinkas
23. Hoofdstraat 67	Mechelen	aanbrengen gevelwijziging in de voorgevel en achtergevel
24. Hurpescherweg 4	Mechelen	plaatsen zonnepanelen op bestaande schuine dakvlakken
25. Kolmonderstraat 18	Nijswiller	transformatie kasteel tot 6 appartementen, verduurzaming en restauratie
26. Leienhuisweg 1B	Wijlre	slopen en opnieuw opbouwen van de gevels
27. Marchierstraat 16	Wijlre	isoleren gevels en bekleden met steenstrips of stucwerk
28. Pesaken 3-5	Gulpen	uitbreiding eerste verdieping, handhaving kelders, herbouw van bestaande gevel
29. Pesaken 10	Gulpen	renoveren aanbouw en plaatsen nieuwe kozijnen en dakkapel in de voorgevel
30. Plaatweg 1	Epen	diverse aanvragen i.h.k.v. aanpassen / ontwikkeling volmolen
31. Reijmerstokkerdorpstraat 139	Reijmerstok	verbouwen bestaand pand tot hotel en realiseren uitbreiding t.b.v. een brasserie
32. Schulsbergerweg 30	Wittem	verbouwen stallen / bergingen en garage tot woning en logiesfunctie
33. Schweibergerweg 3	Mechelen	vervangende nieuwbouw van de woning
34. Schweibergerweg 35	Mechelen	verbouwen en uitbreiden van de stal
35. Schweibergerweg 60	Mechelen	verbouwen en uitbreiden woonhuis
36. Slenakerweg 1	Gulpen	uitbreiden bedrijfsgebouw
37. Slenakerweg 8	Gulpen	handhaving verbouwen en renoveren rijksmonument
38. Slenakerweg 14	Gulpen	realiseren 2* bedrijfswoning (in pandig) en binnen een functionerend bedrijf
39. Terzieteweg 5	Epen	bouwen in afwijking van vergunning voor het veranderen van de toegangspoort
40. Terzieteweg 11	Epen	realiseren van een B&B
41. Terzieteweg 12	Epen	vervangen dakkapel door loggia
42. Wielderdorpstraat 16	Wijlre	vernieuwen dak van de woning
43. Wilhelminalaan 17	Gulpen	praatplan bouwen gemetselde tuinmuur
44. Wittermer Allee 1	Wittem	verbouw frituur tot vakantiewoning (in afwijking van vergunning)
45. ALGEMEEN		Beleid zonnepanelen

Vaals

Plan	Plaats	Omschrijving
1. Akenerstraat 12	Vaals	plaatsen zonnepanelen
2. Bloemendalstraat 150	Vaals	kappen rode beuk in monumentale voortuin
3. Camerig 2	Vijlen	herbestemmen schuur
4. Camerig 9	Vijlen	verbouwen woonhuis
5. Cottessen 8	Vijlen	vernieuwen en voegen van de gevel
6. Groenenweg 22	Vijlen	onderhouden rijksmonument
7. Harles 3	Vijlen	realiseren opslagloods bij een monument
8. Lemierserberg 7	Lemiers	oprichten aardappelbewaarloods
9. Mamelis 21	Lemiers	heropbouwen van de noord/oost gevel kleine stal
10. Mamelis 21	Lemiers	realiseren van 11 permanente woningen/appartementen
11. Mamelis 25	Lemiers	slopen bestaande woning en bouwen woning
12. Oud Lemiers 8L	Lemiers	constructieve wijziging
13. Oud Lemiers 12	Lemiers	legaliseren toegangsweg
14. Oud Lemiers 23	Lemiers	verwijderen dakbeschot
15. Rarendersstraat 65	Vaals	aanbouw en dakramen gerealiseerd
16. Tentstraat 67	Vaals	restaureren dakconstructie
17. Tentstraat 69	Vaals	renovatie Cershoeve
18. Von Clermontplein 34	Vaals	aanbrengen zonnepanelen
19. Weijersweg 2	Vaals	Vooroverleg herbestemming voormalige stal Weijershof

Valkenburg aan de Geul

Plan	Plaats	Omschrijving
1. Baanweg 1	Schin op Geul	schilderen houten delen stationsgebouw Schin op Geul
2. Grotestraat Centrum 32	Valkenburg	vervangen zonneschermen en aanbrengen reclame
3. Kruisstraat 4	IJzeren	conceptverzoek Rosendaelsloft
4. Heunsebergerweg 9	Valkenburg	vervangen 6* verdiepingsvloer Wilhelminatoren
5. Neerhem 64	Valkenburg	interne verbouwing – splitsen pand in 2 woningen
6. Oosterweg 5	Valkenburg	realiseren nieuwbouw appartementencomplex en uitbreiding hotel Kint
7. Oosterweg 28/30	Valkenburg	renovatie Kasteel Oost, restaureren kozijnen
8. Oud-Valkenburg 17	Schin op Geul	dakraam
9. Sint Gerlach 22a	Valkenburg	verbouwen woning
10. Stiena Ruyterspark 12	Valkenburg	plaatsen warmtepomp
11. Vogelzangweg 2-4	Berg en Terblijt	transformeren van kasteel Geulzicht naar onderdeel woon-zorgcomplex)
12. ALGEMEEN		Aanwijzing 49 gemeentelijke monumenten