



Jaarverslag welstand - handelswijze en beoordeling bouwplannen

2020

Art. 12 lid c Woningwet

Inleiding

Ieder jaar wordt de toets van bouwplannen voor wat betreft het onderdeel “redelijke eisen van welstand” op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgevoerd in onze gemeente.

In de gemeente Voorst zijn in 2020 deze adviezen gedeeltelijk verzorgd door de welstandscommissie “het Gelders Genootschap”. In 2019 is gekozen voor een andere werkwijze, door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Vanwege het tijdelijk uitvallen van de gemeentebouwmeester is er dus gedeeltelijk toepassing gegeven aan de 'KAN' bepaling uit de wet. Op grond van de Woningwet doen burgemeester en wethouders een verslag over hun handelswijze en beoordeling van de bouwplannen van het afgelopen jaar.

Openbare vergadering

Vanaf 2004 zijn de welstandsvergaderingen openbaar. In 2020 zijn er geen belangstellende bezoekers geweest bij de openbare welstandsvergaderingen, anders dan direct belanghebbenden (de aanvragers en hun adviseur(s)). Aanvragers die bij de behandeling van hun bouwplannen wilden zijn, waren altijd al welkom en is spreekrecht verleend. De bekendmaking van de vergaderingen en de agenda worden via de gebruikelijke kanalen, onze website en het Voorster Nieuws.

Ontwikkeling welstandsadvisering

In veel gemeenten is de welstandscommissie getransformeerd naar een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de gemeente Voorst heet de commissie; ‘de welstandscommissie’, omdat zij in beginsel alleen adviseren over de welstandsaspecten van bouwplannen. In 2013 hebben wij u geïnformeerd over de integratie van de welstandscommissie in het Voorster model voor ruimtelijke kwaliteit, het Platform Ruimte. Dit is een centraal platform waar alle vakgebieden, waar nodig hun inbreng hebben. Deze flexibele schil van inbreng wordt aangevuld met, opnieuw waar nodig, de welstands,- en monumentenadvisering. Waar in veel gemeenten de welstandscommissie leidend is, is in Voorst gekozen voor een andere benadering, namelijk een interne samenstelling van alle mogelijke disciplines met toevoeging van de welstandsbeoordeling en monumentenadvisering.

In formele zin is de welstandscommissie nog een zelfstandig en onafhankelijk advies orgaan voor het gemeentebestuur.

Van de ambtelijke toets is in 2020 veelvuldig gebruik gemaakt. Alleen bij plannen die controversieel, bestuurlijk gevoelig of zeer bijzonder in omvang zijn wordt een advies gevraagd aan het Gelders Genootschap. In 2020 is dit twee keer toegepast (met daarbij de vanwege omstandigheden meermalen uitgevoerde welstandsadvisering zoals boven genoemd). Door de ambtelijke welstandstoets wordt het voor de aanvrager eenvoudiger om te voldoen aan welstandsbeleid (ambtelijk kunnen we meer begeleiden en meedenken) en kan een bouwplan sneller worden voorzien van een welstandstoets. Dit laatste verkort weer de doorlooptijd van een aanvraag tot vergunning. Voor meer informatie over de nieuwe manier van welstandsadvisering wordt verwezen naar de Evaluatie Werkwijze Welstandsadvisering (2020-38562)

Welstandsnota

Vanaf 2004 heeft de gemeente Voorst een welstandsnota. Zonder deze nota is geen welstandsadvisering mogelijk. De welstandsnota is toe aan een actualisering, ook met het oog op de Omgevingswet. De voorbereiding naar een interactieve en digitaal raadpleegbare welstandsnota is gestart en ook weer stil komen te liggen vanwege de coronapandemie en de drukke, reguliere werkzaamheden van elke dag. De te maken welstandsnota hangt samen met het op te stellen Programma Ruimtelijke Kwaliteit.

De cijfers:

Jaarverslag welstandsadviesing

Het Gelders Genootschap, dat als adviesorgaan in 2020 gedeeltelijk de welstandsadviesing voor ons heeft verzorgd, is betrokken geweest bij 49 bouwplannen (aanvragen en vooroverleggen). Daarnaast heeft de gemeentebouwmeester op 418 bouwplannen geadviseerd. Totaal dus 467 bouwplannen, in 2019 waren dat er 426. Overall een toename van 9% van de welstandsadviesingen t.o.v. 2019. Onder mandaat is in 2020 47 % van de bouwplannen in één keer goedgekeurd terwijl 53 % aangepast moest worden. Uiteindelijk is na aanpassing of met voorwaarde 99% goedgekeurd. 1% is voorzien van een negatief advies (5 stuks van de 467). In 2020 zijn geen plannen door de voltallige welstandscommissie beoordeeld. Alles is dus onder mandaat afgedaan.

Omdat bouwplannen soms voor een tweede of derde keer worden voorgelegd en deze wel meegeteld worden in de totalen, is uit dit cijfermateriaal geen tendens waar te nemen. Dit veroorzaakt de schommelingen in percentages. Daarnaast spelen zaken als bouwkeure, coronapandemie en economische groei een rol.

Er wordt blijvend geïnvesteerd in vooroverleg, begeleiding en kwaliteit, dit wordt door aanvragers gewaardeerd en leidt ertoe dat een fors percentage bouwplannen in eerste aanzet akkoord is, dan wel na aanpassing van een positief advies kon worden voorzien.

Nu er combinaties van activiteiten binnen de Wabo mogelijk zijn, is het eenvoudiger geworden om gecombineerde welstands/monumentenadviezen te vragen. In 2020 hebben 11 bouwplannen aan een monument een gecombineerd advies ontvangen. Deze plannen hebben in onderling overleg aanpassingen ondergaan en zijn vergund.

Het Gelders Genootschap werkt met de datum waarop de plannen voor de eerste keer zijn voorgelegd en waar de procedure doorloopt. Wij nemen als peildatum het jaar waarop de aanvraag is binnengekomen. Hierdoor worden de aantallen afwijkend ten opzichte van elkaar en geeft dat een vertekend beeld. Bijvoorbeeld een aanvraag die op 30 november 2019 wordt ingediend, kan in 2020 worden voorzien van een welstandsadvies.

Jaarverslag bouwplannen algemeen

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van aantallen aanvragen om een omgevingsvergunning en de relatie tot het aantal activiteiten (de afzonderlijke onderdelen binnen een aanvraag)

activiteit 2020	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	totaal per activiteit	
vooroverleg	23	14	46	42	76	64	58	28	34	70	76	39	570	
bouwen	14	16	30	28	28	24	28	9	30	29	21	50	307	
afwijken RO	8	7	12	13	16	9	9	8	14	6	13	20	135	totaal aantal activiteiten om een omgevingsvergunning in 2020:
monumenten	0	1	3	1	2	2	1	0	1	0	0	1	12	
kappen	20	7	6	6	4	8	5	5	11	13	15	5	105	878 activiteiten
inritten	0	2	4	4	8	6	8	4	8	9	13	9	75	
aanleggen	1	1	2	2	0	2	0	0	2	0	1	0	11	
sloopvergunning	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	2	5	474 aanvragen
sloophmelding	5	15	26	23	19	15	19	18	24	19	22	12	217	(bron Squit)
milieuvergunning	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	
milieumelding	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	3	
br v. gebruik	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	3	1448 activiteiten incl. vooroverleggen
aantal activiteiten	48	49	86	77	77	67	72	45	92	78	85	102	878	

Afwijken RO kan afwijken van eerdere getallen omdat later in het proces blijkt dat een afwijking noodzakelijk is.

Tabel 1: De cijfers: bouwplannen- verschillende activiteiten 2020

In vergelijking met de vorige jaargangen zien we een forse toename in werkdruk. In vergelijking met voorgaande jaren (2018: 732, 2019:756) is een zeer forse toename (878 activiteiten) waarneembaar in activiteiten (binnen de omgevingsvergunning) Er is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de

stijging, maar aannemelijk is dat de coronapandemie en de gevolgen daarvan hiertoe hebben bijgedragen. (mensen geen niet weg, en gaan dus verbouwen/hebben bouwplannen). Daarnaast kan de overspannen woningmarkt er toe hebben bijgedragen dat mensen niet verhuizen maar hun eigen woning verbouwen en tenslotte zijn in 2020 veel woningbouwprojecten (Teuge Oost, de Schaker, Nijbroek) in de afrondende fase gekomen en zijn veel woningen gerealiseerd.

Naast de aanvragen zijn in 2020 570 vooroverleggen gevoerd/balievragen*) behandeld. Dit is een stijging t.o.v. 2018 (141 st) van (ca) 400 %. In 2019 zijn 152 vooroverleggen ingediend. In 2020 dus een ongeveer gelijke stijging van het aantal vooroverleggen/balievragen t.o.v. 2019.

**) omdat in maart 2020 de balievragen een gelijke hoeveelheid werk met zich meebrachten zijn deze meegeteld bij de vooroverleggen. het onderscheid tussen een vooroverleg en een balievraag is niet te maken.*

Ontwikkelingen Wet kwaliteitsborging voor de bouw (Wkb)

De afgelopen jaren is de ambtelijke bezetting afgestemd op de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot Wet kwaliteitsborging voor de bouw. De technische zaken zoals Bouwbesluittoets en technisch toezicht op de bouwplaats gaan, gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet (2022), over naar de markt. Daarop is geanticipeerd middels inhuur en tijdelijke contracten. In 2020 is gedeeltelijk met eigen medewerkers en gedeeltelijk met tijdelijke inhuur gewerkt. Zowel de invoering van de Omgevingswet als de invoering van de Wetkwb, kan gevolgen hebben voor de personele bezetting en de werkprocessen. Inmiddels zijn hiervoor de eerste overleggen gevoerd.

Repressief toezicht

In artikel 13a van de Woningwet is bepaald dat wanneer een bouwwerk in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand en het college de bevoegdheid heeft om aan te schrijven, het zogenaamde repressieve toezicht. Deze bevoegdheid strekt zich uit over alle bouwwerken met uitzondering van tijdelijke. In 2020 is op basis van een negatief welstandsadvies nergens op deze wijze handhavend opgetreden.

Artikel 2.10 lid 1 sub d bevat onder andere de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning. De bevoegdheid om af te wijken van het welstandsadvies is expliciet vastgelegd in dit zelfde artikel. Dit afwijken van het welstandsadvies, moet met redenen omkleed bekend worden gemaakt. Er is in 2020 niet afgeweken van een welstandadvies.

Wettelijk kader/vereisten

Beknopte verslaglegging:

Volgens artikel 12 lid c van de Woningwet dienen de volgende aspecten in het jaarverslag aan de orde te komen:

1. Op welke wijze is het college van burgemeester en wethouders met de adviezen van de welstandscommissie omgegaan?
2. In welke categorieën van gevallen hebben zij de aanvraag niet voorgelegd aan de welstandscommissie.
3. In welke categorieën van gevallen hebben zij bepaald of het uiterlijk van het bouwwerk van de aanvraag in strijd is met redelijk eisen van welstand.
4. In welke categorieën van gevallen zijn zij overgegaan tot aanschrijving op grond van artikel 13 Woningwet. (achteraf optreden bij ernstige mate van strijdigheid met redelijk eisen van welstand)
5. In welke categorieën van gevallen zijn zij overgegaan tot het toepassen van bestuursdwang.

ad. 1 Op welke wijze is het college van burgemeester en wethouders met de adviezen van de welstandscommissie en ambtelijke welstandstoets omgegaan?

In 2020 zijn vijf omgevingsvergunningen geweigerd, op basis van door het Gelders Genootschap dan wel ambtelijke toetsing gegeven advies. Bij alle adviezen heeft het college zich achter het advies van de welstandscommissie geschaard.

ad. 2 en 3 In welke categorieën van gevallen hebben b&w de aanvraag niet voorgelegd aan de welstandscommissie en in welke categorieën van gevallen hebben b&w bepaald of het uiterlijk van het bouwwerk van de aanvraag in strijd is met redelijk eisen van welstand.

Alle bouwplannen waarbij het uiterlijk van het bouwwerk wijzigt, zijn voorgelegd aan de welstandscommissie dan wel aan de ambtelijke welstandstoets. Geen van de bouwwerken is in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit heeft met name te maken met de wijze van adviseren het voeren van overleg met de aanvragers. (Bijna) altijd (99%) is consensus te bereiken.

(De wetstekst bepaalt dat de welstandscommissie adviseert en dat het college, op grond van beleid vastgelegd in de Welstandsnota, bepaalt of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand)

ad. 4 en 5 In welke categorieën van gevallen zijn b&w overgegaan tot aanschrijving op grond van artikel 13 Woningwet en in welke categorieën van gevallen zijn zij overgegaan tot het toepassen van bestuursdwang.

In 2020 is er geen uitvoering gegeven aan een aanschrijving op grond van art 13a Woningwet. Als gevolg daarvan is er geen toepassing gegeven aan bestuursdwang. Het komt voor dat we achteraf handhaven omdat een welstandsadvies niet is nageleefd. Dit doen we op de Voorster manier, we gaan eerst in gesprek. In de meeste gevallen gebeurt dat in goed overleg en past de initiatiefnemer zijn bouwwerk alsnog aan.

Conclusie

In 2020 heeft het college zich geconformeerd aan het beleid, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Door de sturing op hoofdlijnen (raad) en de uitvoering (college) conform dat beleid, ontstaat een heldere en transparante overheid waarbij het duale stelsel prima kan functioneren. Door de uitvoering van het beleid en de veranderende houding van de medewerkers (Omgevingswetgedachte) is in de loop van de jaren meer begrip gekomen voor de kwaliteit en de procesgang rondom aanvragen om een omgevingsvergunning. In 2019 is de werkwijze ten aanzien van welstandsadvisering daarom aangepast en dit is in 2020 vervolg gegeven. Het is ons inziens noodzakelijk, om onze mooie en kwalitatief hoogwaardige woon-, leef- en werkomgeving in de gemeente Voorst, op peil te houden. Hierbij is, evenals goede vergunningverlening, toezicht en handhaving, de welstandsadvisering en welstandsnota een nuttig en onmisbaar instrument.

burgemeester en wethouders,

Lisette Wolbers - Cents
secretaris

drs. Jos Penninx
burgemeester