

Jaarverslag welstandstoezicht gemeente Cuijk

periode medio februari 2008 t/m medio februari 2009



gemeente Cuijk

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Jaarverslag Welstandszorg Noord-Brabant 2008	3
3. Welstandsadviezen in relatie tot de welstandsnota	4
4. Dienstverleningsovereenkomst	6
5. Sneltoetscriteria	7
6. Automatisering welstand	8
7. Conclusies en aanbevelingen	8

bijlage: overzicht getoetste plannen aan sneltoetscriteria

1 INLEIDING

In de raadsvergadering van 17 mei 2004 is de 'Welstandsnota gemeente Cuijk' vastgesteld, welke op 1 juli 2004 in werking is getreden.

In de welstandsnota is opgenomen dat jaarlijks een evaluatie van het welstandstoezicht zal plaatsvinden. De evaluatie kan aanleiding zijn tot bijstelling van het welstandsbeleid of aanvulling of wijziging van de welstandsnota.

Op 11 februari 2008 is de laatste versie van de welstandsnota vastgesteld. Dit was de 1^e partiële herziening van de welstandsnota zoals die op 17 mei 2004 was vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen waren:

- aanpassing van de gebiedskaarten naar de actualiteit
- in werking treden van de dienstverleningsovereenkomst
- uitbreiding van de sneltoetscriteria, in de vorm van vinklijsten

2 JAARVERSLAG WELSTANDSZORG NOORD-BRABANT 2008

Hierbij wordt opgemerkt dat het Jaarverslag 2008 van Welstandszorg Noord-Brabant betrekking heeft op het volledige kalenderjaar 2008, terwijl de afhandeling van bouwplannen door middel van toetsing aan de welstandsnota gaat over de periode medio februari 2008 – medio februari 2009. Desondanks kan geconstateerd worden dat de cijfers en conclusies redelijk met elkaar overeenstemmen.

WzNB Mooi Brabant heeft er dit jaar voor gekozen om het jaarverslag 2008 niet op papier uit te brengen maar digitaal op de website www.wznbmooibrabant.nl te plaatsen. In het jaarverslag 2008 van Welstandszorg Noord-Brabant wordt tevens de gemeente Cuijk belicht. Het verslag over de gemeente Cuijk is bijgevoegd. Het gehele jaarverslag kan uw raad te zijner tijd op de website van inzien.

In 2008 zijn door de welstandscommissie voor de gemeente Cuijk 472 adviezen geschreven waarvan 308 adviezen betrekking hebben op grote plannen en 164 adviezen op kleine plannen. Als de bouwkosten minder dan € 20.000,- bedragen, wordt een bouwplan als een klein bouwplan aangemerkt. Anders betreft het een groot bouwplan.

3 WELSTANDSADVIEZEN IN RELATIE TOT DE WELSTANDSNOTA

Op grond van artikel 12c Woningwet biedt ons college uw raad eenmaal per jaar een verslag aan waarin ten minste wordt uiteenzet:

- 1 • op welke wijze ons college is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- 2 • in welke categorieën van gevallen ons college de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie heeft voorgelegd en op welke wijze hij in die gevallen zelf toepassing heeft gegeven aan de criteria, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet;
- 3 • in welke categorieën van gevallen:
 - ons college tot aanschrijving op grond van artikel 19 Woningwet is overgegaan en daarbij de keuze heeft gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hem te bepalen termijn, op grond van de excessenregeling
 - ons college bij of na een aanschrijving op grond van artikel 19 Woningwet is overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 Woningwet.

In de voorgaande gemeentelijke jaarverslagen is tevens verslag uitgebracht over deze wettelijk verplichte zaken. In het afgelopen jaar hebben zich geen veranderingen voorgedaan in de manier waarop er met bovengenoemde punten door ons college wordt omgegaan. Voor de volledigheid worden hieronder de punten kort behandeld.

3.1 Op welke wijze is ons college omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie?

In artikel 44 Woningwet is nu vastgelegd dat een aanvraag om een bouwvergunning ondanks een negatief welstandsadvies toch kan worden vergund. Daarvoor geldt uiteraard nog steeds een motiveringsplicht.

In alle gevallen is het advies van de welstandscommissie opgevolgd. Ons college stelt zich op het standpunt dat grote waarde moet worden toegekend aan het onafhankelijke welstandsadvies.

In geen enkel geval is op verzoek van ons college een second opinion aangevraagd bij een andere welstandscommissie.

In de verslagperiode is één bouwvergunning geweigerd wegens strijd met redelijke eisen van welstand (nieuwbouw t.p.v. Tuigleerstraatje).

Voor tijdelijke bouwwerken geldt dat deze niet hoeven te voldoen aan redelijke eisen van welstand (artikel 12, lid 2 onder d Woningwet).

3.2 In welke categorieën van gevallen heeft ons college de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan de welstandscommissie voorgelegd en op welke wijze heeft hij in die gevallen zelf toepassing gegeven aan de criteria, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet?

Concreet houdt de vraag omtrent dit punt in: hoeveel aanvragen om een lichte bouwvergunning zijn in overeenstemming met de in de welstandsnota opgenomen sneltoetscriteria en zijn direct ambtelijk afgedaan?

Wanneer er sprake is van een aanvraag om een lichte bouwvergunning komt het in de welstandsnota opgenomen beleid erop neer, dat deze aanvraag ambtelijk kan worden afgedaan indien wordt voldaan aan de sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria bevatten objectgerichte gestandaardiseerde criteria. Wanneer een bouwplan voldoet aan deze sneltoetscriteria, voldoet de bouwaanvraag altijd aan redelijke eisen van welstand.

In de 1^e partiële herziening zijn de sneltoetscriteria aangepast ten aanzien van de oorspronkelijk opgenomen sneltoetscriteria. Doelstelling is om meer bouwplannen ambtelijk te kunnen beoordelen en daarmee de verwachte tijdswinst voor de aanvrager te behalen. Een dergelijke aanvraag hoeft namelijk niet meer te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

In totaal zijn er in de periode van 12 februari 2008 tot en met 11 februari 2009 119 lichte bouwaanvragen ingekomen. Daarvan voldoen er slechts 28 aan de vernieuwde sneltoetscriteria, dit is 24% van het totaal.

In het voorgaande jaarverslag is er -voorafgaand aan de invoering van de herziening van de sneltoetscriteria- in de periode van medio februari tot en met medio mei 2007 geëvalueerd hoeveel plannen er destijds aan de sneltoetscriteria voldeden. Destijds voldeed 23% van de aanvragen aan de sneltoetscriteria. De percentages zijn dus significant aan elkaar.

De ervaring leert dat de sneltoetscriteria nog vaak te specifiek blijken te zijn waardoor bouwplannen hier al snel van afwijken en dus niet meer voldoen aan deze criteria, met het gevolg dat een oordeel van de welstandscommissie noodzakelijk blijft. Aangezien er wekelijks door de welstandcommissie wordt vergaderd, hebben plannen een vlotte doorloopsnelheid. Er is dus geen reden om de sneltoetscriteria te verruimen.

3.3 In welke categorieën van gevallen is ons college tot aanschrijving overgegaan?

Het derde en tevens laatste punt waarover verslag dient te worden gedaan is het volgende:

In welke categorieën van gevallen:

- 1° ons college tot aanschrijving op grond van artikel 19 Woningwet is overgegaan en daarbij de keuze heeft gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hem te bepalen termijn, op grond van de excessenregeling;
- 2° ons college bij of na een aanschrijving op grond van artikel 19 Woningwet is overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 Woningwet.

In artikel 19 Woningwet is bepaald dat ten aanzien van een bestaand bouwwerk dat in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand, de zogenaamde excessenregeling, voorzieningen dienen te worden getroffen om de strijdigheid op te heffen.

In de verslagperiode heeft ons college geen enkele maal een aanschrijving verzonden ingevolge artikel 19 van de Woningwet in verband met een ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand conform de in de welstandsnota opgenomen criteria. Er is tot nu toe geen enkele maal overgegaan tot het toepassen van bestuursdwang, dan wel het opleggen van een dwangsom vanwege een dergelijke overtreding.

4 DIENSTVERLENINGSOVEREENKOMST

Op 1 januari 2008 is de dienstverleningsovereenkomst tussen Welstandszorg Noord-Brabant en de gemeente Cuijk ingegaan.

Voorheen was het zo dat er twee commissies waren: de “kleine commissie” beoordeelde over het algemeen plannen met bouwkosten lager dan € 20.000,00. De “grote commissie” beoordeelde plannen met bouwkosten hoger dan € 20.000,00 en zij gaf stedenbouwkundig advies.

Met de invoering van de dienstverleningsovereenkomst zijn de belangrijkste veranderingen:

- er vindt wekelijks op donderdagmiddag een vergadering plaats in Cuijk (voorheen wisselden de “kleine” en “grote” commissie elkaar wekelijks af)
- er wordt gewerkt met een commissie die bestaat uit 2 leden: de rayonarchitect/ secretaris en het architectlid (de zogenaamde “kleine” en “grote” commissie zijn daarmee vervallen)

De wekelijkse vergadering waarin de ingediende plannen worden behandeld, ongeacht de bouwkosten, levert voor de aanvragers op dat het bouwplan over het algemeen wat sneller door de welstandscommissie kan worden beoordeeld.

Het vervallen van de “kleine” en “grote” commissie heeft als gevolg dat de plannen boven de € 20.000,00 helaas niet meer door een grotere groep deskundigen (voorzitter, secretaris en architectleden) wordt beoordeeld. Tijdens de wekelijkse vergadering wordt er nog maar weinig onderscheid gemaakt wordt door de commissie tussen kleine en grote bouwplannen. Ook neemt de beoordeling in zijn totaliteit meer tijd in beslag dan voorheen.

Gezien het bovenstaande en ook met het oog op het feit dat met ingang van 1 januari 2012 Welstandszorg Noord-Brabant ophoudt te bestaan (dit is besloten in de vergadering van het Algemeen bestuur op 13 maart jl.), is er op dit moment geen gegronde reden om de dienstverleningsovereenkomst met Welstandszorg Noord-Brabant op te zeggen. Het blijft van belang dat de ambtenaar bouw- en woningtoezicht toeziet op een goed verloop van de vergadering en een eenduidige planbeoordeling.

5 SNELTOETSCRITERIA

In de sneltoetscriteria is aangegeven waaraan een bouwplan (voor een lichte bouwvergunning) moet voldoen om binnen de sneltoetscriteria te vallen en daardoor niet voorgelegd hoeft te worden aan de welstandscommissie. Het streven daarvan is om meer plannen ambtelijk af te handelen.

De sneltoetscriteria die onderdeel uitmaakten van de welstandsnota zoals die in 2004 is vastgesteld, bleken slechts sporadisch toepasbaar. De sneltoetscriteria waren te specifiek waardoor bouwplannen niet voldoen aan deze criteria, met het gevolg dat een oordeel van de welstandscommissie noodzakelijk bleef.

In gezamenlijkheid tussen Welstandszorg Noord-Brabant en de gemeenten in het Land van Cuijk zijn er vernieuwde sneltoetscriteria opgesteld. Er is gekeken op welke wijze de sneltoetscriteria zodanig kunnen worden bijgesteld dat ze eenvoudiger hanteerbaar worden en de mogelijkheid bieden dat een substantieel deel van de lichte bouwvergunningen ambtelijk kan worden afgedaan, zonder daarbij de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen.

In de vernieuwde sneltoetscriteria is een sterker onderscheid aangebracht tussen bouwen aan de voorkant en bouwen aan de achterkant.

Een aantal criteria ten aanzien van bouwen aan de achterkant is verruimd en een aantal bouwwerken is welstandsvrij gemaakt.

Voor het bouwen aan de voorkant zijn enkele maten verruimd. De grote invloed op het straatbeeld van bouwen aan de voorkant, zal in veel gevallen een toets door de welstandscommissie vergen.

Op 11 februari 2008 zijn de vernieuwde sneltoetscriteria als onderdeel van de 1^e partiële herziening van de welstandsnota vastgesteld en is er mee gewerkt.

Evaluatie sneltoetscriteria

Over de periode van een jaar (van 12 februari 2008 tot en met 11 februari 2009) is bijgehouden hoeveel plannen er aan de sneltoetscriteria getoetst zijn en hoeveel er daaraan voldeden. In totaal zijn er 119 ingekomen bouwplannen aan de sneltoetscriteria getoetst. Daaraan voldeden 28 plannen, 91 plannen voldeden niet. In percentages uitgedrukt is dit resp. 24% en 76%.

Vanuit bouw- en woningtoezicht bestaat er op dit moment niet de behoefte om de sneltoetscriteria aan te passen. Nogmaals de sneltoetscriteria vernieuwen neemt veel tijd in beslag, terwijl het ten opzichte van de huidige criteria nagenoeg niet nog meer tijdswinst voor de aanvrager oplevert. Dit gezien de wekelijkse vergadering die al plaatsvindt, zoals is opgenomen in de dienstverleningsovereenkomst.

6 AUTOMATISERING WELSTAND

In dit verband wordt bedoeld de uitwisseling van datagegevens tussen het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht en de welstandscommissie.

Sinds januari 2005 worden de gegevens omtrent de te adviseren bouwplannen door de gemeente Cuijk digitaal aan de welstandcommissie aangeleverd.

Sinds de vorige verslagperiode zijn er omtrent de automatisering en digitalisering geen veranderingen geweest. De wijze waarop Welstandszorg Noord-Brabant de gegevens wil hebben, levert nog steeds veel extra werk op: handmatig worden de bouwplannen in 'Excel' ingevoerd waarna een omzetting plaatsvindt naar 'Access', het softwareprogramma dat de welstandscommissie gebruikt. Dit is omslachtig en werkt fouten in de hand.

De ideale situatie zou zijn wanneer de gegevens uit het eigen gemeentelijke systeem BWT4all direct ingelezen zouden kunnen worden vanuit de 'access' programmatuur.

Een digitaal zoekprogramma voor de welstandsnota zou een welkome verbetering in het snel opzoeken tot gevolg hebben. Er is echter nog niet onderzocht wat de kosten zijn om dit mogelijk te maken.

7 CONCLUSIES

Op 11 februari 2008 is de 1^e partiële herziening van de welstandsnota vastgesteld.

Omdat zich in de afgelopen verslagperiode geen wijzigingen hebben voorgedaan, wordt een 2^e partiële herziening op dit moment niet doorgevoerd.

Wel zijn er inmiddels nieuwe beeldkwaliteitplannen opgesteld. Deze gaan onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Het zijn de volgende beeldkwaliteitplannen:

- notitie beeldkwaliteit de Valuwe (tevens vaststelling door de raad)
- beeldkwaliteitplan "De Messemaker" (vastgesteld op 11 februari 2008)

Van bovenstaande beeldkwaliteitplannen ligt een exemplaar op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Cuijk, 20 april 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester

bijlage
overzicht getoetste plannen aan de sneltoetscriteria