

JAARVERSLAG BOUW- EN WONINGTOEZICHT 2009 GEMEENTE AALTEN



Gemeente Aalten
Afdeling Omgeving, team Bouwen
Juni 2010

Inhoud	pagina
1. Bouw- en Woningtoezicht	
Algemeen	3
Ontwikkelingen in 2009	3
Formatie Bouwen 2009	4
Statistische gegevens	5
Afdelingsplan 2009	5
Beleid kwaliteitsniveau bouw- en monumentenvergunningen	5
Constructieve veiligheid	6
Toezicht	7
2. Woningwet	
Verdagen ex artikel 46, lid 2	8
Verslag ex artikelen 12a en 12c	8
3. Jaarverslag 2009 Welstandscommissie	
Statistische gegevens	9
Welstandsnota	9
Aanbevelingen	9
4. Monumentenzorg	10

1. Bouw- en woningtoezicht

Algemeen

Binnen team Bouwen zijn naast de reguliere taken van het Bouw- en woningtoezicht ook werkzaamheden voor vergunning- en subsidieafhandeling voor monumenten, vergunningverlening voor inritten, bouwkundige advisering in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten, huisnummering en de CBS-registratie (Centraal Bureau voor de Statistiek) en de BAG (Basisregistratie adressen en gebouwen) uitgevoerd. Deze taken staan in het afdelingsplan genoemd.

Ontwikkelingen in 2009

Wabo

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is met een aantal maanden uitgesteld. De extra tijd is nodig om de wet- en regelgeving zorgvuldig te laten verlopen. De Wabo zou 1 januari 2010 worden ingevoerd. De Tweede Kamer pleitte voor zorgvuldigheid, waarbij ook aan provincies en gemeenten voldoende tijd moet worden gegeven om met de ICT te oefenen. De Minister heeft daarop 1 juli 2010 genoemd als datum waarop de wabo wordt ingevoerd; de Kamer mag haar er echter niet te zeer op vastpinnen. Het zou dus evenzeer nog later kunnen worden. In Aalten is op dit moment het project Omgevingsvergunning in de ontwerp / voorbereidingsfase. Vooruitlopend op de Wabo is integrale software Squit XO aangeschaft. Squit XO vervangt het bouw- en milieuregistratiesysteem. Op dit moment wordt er hard gewerkt aan de implementatie van Squit XO.

Welstandsnota

De op 18 mei 2008 door de Raad vastgestelde kaders (kadernota) zijn in samenwerking met een klankbordgroep uitgewerkt tot een concept Welstandsnota. In de tweede helft van 2010 wordt de nieuwe Welstandsnota aan de Raad ter vaststelling aangeboden.

Casemanagement

Vanaf 1 juni 2009 wordt er gewerkt met casemanagement als er meerdere disciplines bij een aanvraag zijn betrokken (bouw, milieu, sloop, ect) Het voordeel is dat er één aanspreekpunt is voor de initiatiefnemer van de activiteit en één procesverantwoordelijke binnen de organisatie en deze zorgt voor de afstemming. In de praktijk blijkt dat de aanvragers het benoemen van een casemanager voor hun vooroverleg als prettig ervaren.

Project Hofstraat

Het voormalige bedrijfsgebouw aan de Hofstraat is al enige tijd niet meer in gebruik. In 1993 kwam de herontwikkeling van het complex aan de orde. Een invulling van het complex met woningbouw had de voorkeur. De procedure tot aanwijzing als Rijksmonument had echter tot gevolg dat verdere ontwikkeling en uitwerking van de plannen stil kwam te liggen. In 2004 is een bestemmingsplan vastgesteld met een uitwerkingsbevoegdheid voor wonen en maatschappelijke doeleinden. Een deel van de oude textiel fabriek is bestemd als rijksmonument.

Er is een projectgroep Hofstraat gevormd. De projectgroep bestaat uit de wethouder, Jan Klooster (extern projectleider), Bouke Witjes (intern aanspreekpunt) De projectgroep heeft hard gewerkt aan het opstellen van een concreet plan voor restauratie, herontwikkeling en hergebruik van de locatie en de daarop staande opstallen. Het plan moet zoveel mogelijk recht doen aan de cultuurhistorische waarden en moet resulteren in een optimaal (her)gebruik van de locatie.

Economische Crisis

Er zijn door de economische crisis minder aanvragen om bouwvergunning ingediend. Er is een duidelijke afname te constateren van grote complexe aanvragen om bouwvergunning.

Formatie team BouwenBeleid en vergunningverleners

Beleidsmedewerker A:	1,0 fte
Beleidsmedewerker B:	1,0 fte
Beleidsmedewerker C :	4,0 fte
Publieksconsulent A:	1,0 fte

Administratieve en juridisch ondersteuning

Beleidsmedewerker C:	1,0 fte
Administratief medewerker B:	1,0 fte
Administratief medewerker A:	<u>0,88 fte</u>

Totaal 9,88 fte

Statistische gegevens 2009

Over het jaar 2009 zijn de volgende aantallen te geven. Ter vergelijking zijn de getallen van voorgaande jaren tevens aangegeven:

activiteit	2007	2008	2009
Ingediende schetsplannen	98	91	78
Ingediende aanvragen om lichte bouwvergunningen	205	174	172
Ingediende aanvragen om reguliere bouwvergunningen	224	188	170*
Ingediende aanvragen om sloopvergunningen	76	73	62
Niet ontvankelijke lichte bouwaanvragen	0	0	0
Niet ontvankelijke reguliere bouwaanvragen	4	0	0
Verdaagd	13	9	1
Actief verleende lichte bouwvergunningen	191	171	163
Actief verleende reguliere bouwvergunningen	204	166	177
Verleende sloopvergunningen	72	75	67
Van rechtswege verleende lichte bouwvergunningen	1	0	0
Van rechtswege verleende reguliere bouwvergunningen	2	1	1
Beëindigde aanvragen om bouwvergunning	5	9	6
Geweigerde bouwvergunningen	4	2	1
Ingetrokken bouwvergunningen	7	5	16
Aantal vrijstellingen artikel 15 WRO / 3.6 Wro	52	52	76
Aantal vrijstellingen artikel 17 WRO / 3.22 Wro	8	6	9
Aantal vrijstellingen artikel 19.1 WRO	7	3	1
Aantal vrijstellingen artikel 19.2 WRO	14	20	1
Aantal vrijstellingen artikel 19.3 WRO / 3.23 Wro	81	87	117

* inclusief aanvragen om bouwvergunning 1^e en 2^e fase.

Er zijn in 2009 minder aanvragen om reguliere bouwvergunning ingediend dan in voorgaande jaren. Door de economische crisis worden er minder aanvragen om reguliere bouwvergunning aangevraagd en dan met name grote woningbouw projecten ingediend.

Door de verouderde bestemmingsplan is er een duidelijke toename van ontheffingen volgens artikel 3.23 Wet op de ruimtelijke ordening.

Onderverdeling aanvragen 2009:

Reguliere bouwvergunningen: 170
Lichte bouwvergunningen: 172

Afdelingsplan 2009

In het afdelingsplan staan voor team Bouwen alle producten uitputtend opgesomd. Aan de hand van deze producten is een inschatting gemaakt van noodzakelijke capaciteit en beschikbare capaciteit. Deze inschatting is gebaseerd op o.a. landelijk bekende kengetallen en benchmark gegevens. Het uitvoeringsprogramma bracht duidelijk in beeld dat er sprake is van voldoende bezetting uitgaande van steekproefcontrole op uitvoering van bouw en slopen en een toetsmodel waarbij op basis van risico bepaling niet alles volledig wordt getoetst. Het afdelingsplan 2009 is door het college vastgesteld.

Beleid kwaliteitsniveau bouw- en monumentenvergunningen

Voor het toetsen van bouw- en monumentenvergunningen is beleid. Enerzijds om te waarborgen dat het resultaat van de toetsing aan een minimaal acceptabel niveau voldoet en anderzijds om te waarborgen dat er uniformiteit in het product is. Aan de hand van de uitgangspunten van het beleid bestaat de mogelijkheid om evenwichtig en effectief te toetsen. Door een op het bestuur vastgesteld kwaliteitsniveau te werken krijgt vergunningverlening een democratisch, transparant en cyclisch karakter.

Democratisch doordat het college het beleid politiek bestuurlijk vastlegt en kenbaar maakt aan de raadscommissie en achteraf verantwoording aflegt over de uitvoering. Hiermee krijgt de raad een instrument in handen om te kunnen controleren.

Transparant omdat inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de toetsing plaatsvindt en wat het niveau van de toetsing is. Cyclisch, doordat het gekozen beleid het uitgangspunt is voor de uitvoering, en de politieke evaluatie daarvan in de gemeenteraad weer de input vormt voor nieuw beleid.

Een belangrijk onderdeel van het beleid betreft de toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003. Hiervoor is een bestuurlijk niveau vastgesteld op basis van de volgende aspecten: kans op, en ernst van een calamiteit en de bestuurlijke prioriteit. Deze elementen zijn vertaald in een score, waarbij op basis van de uitkomst van de formule "risico = effect x kans + bestuurlijke prioriteit" bepaald wordt welk soort toets wordt toegepast op het criterium van het Bouwbesluit.

Constructieve Veiligheid

In 2009 is voor de beoordeling van constructieve veiligheid voor complexe bouwplannen gebruik gemaakt van een extern bureau. Dit is in 2009 uitgevoerd voor het project Prinsenstraat 41 te Aalten



Toezicht

De taak van toezicht bestaat uit controle-inspecties van in aanbouw zijnde bouwwerken en toezicht op sloopwerkzaamheden.

Binnen de registratie wordt melding gemaakt van 85 uitgevoerde controles op in aanbouw zijnde bouwwerken. Dit aantal ligt feitelijk hoger, omdat niet van alle inspecties een registratie is bijgehouden. De geregistreerde inspecties hebben voornamelijk betrekking gehad op constructie, fundering, grondspanning, situering (uitzetten) en gereedmeldingen.

In 2006 is een aanvang gemaakt met het structureren van het toezicht en de handhaving. De opstelling van het uitvoeringsprogramma levert de basis voor een controlemethodiek op basis van steekproeven. In 2009 is hiermee gewerkt en dit heeft geleid tot een veel doelmatiger inspecties. Ondanks de steekproefmethode is het resultaat, vanwege de preventieve werking, veel hoger!



2. Woningwet

Verdagen van aanvragen om bouwvergunning (artikel 46, lid 2 Woningwet)

Van deze bevoegdheid heeft het college van burgemeester en wethouders in 2009 één keer gebruik gemaakt. Er is verdaagd omdat binnen de wettelijke termijn geen gelegenheid door de aanvrager gevonden kon worden het bouwplan aan te passen aan de opmerkingen van de welstandscommissie of de eisen van het Bouwbesluit.

Verslag ex artikelen 12a en 12c Woningwet: Welstandsadvisering

Vanaf 1 juli 2004 is de welstandsnota het toetsingscriterium voor bouwplannen geworden. Aangezien de nieuwe welstandsnota nog niet is vastgesteld gelden er twee nota's voor de grondgebieden van de gemeenten Aalten.

In 2009 zijn 163 plannen ter advisering aangeboden. Op 148 bouwplannen is onder mandaat van de rayonarchitect een advies afgegeven. Voor behandeling door de commissie zijn 5 bouwplannen doorgeschoven. Daarnaast zijn 10 vooroverlegplannen door de commissie besproken.

In 2009 zijn geen aanschrijvingen uitgegaan voor bestaande bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.



3. Jaarverslag 2009 welstandscommissie gemeente Aalten

Als bijlage is het jaarverslag van de welstandscommissie gemeente Aalten bijgevoegd. Enkele highlights uit het verslag zullen kort worden toegelicht.

Statistische gegevens

In 2009 zijn er in totaal 146 eerste adviesaanvragen en 17 aanvragen in het vooroverleg behandeld. Het grootste gedeelte daarvan is onder mandaat van de commissie door de rayonarchitect behandeld. De overige plannen (5 aanvragen en 10 vooroverleggen) zijn voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie.

Welstandscommissie

De gemeenteraad heeft een onafhankelijke adviescommissie benoemd, de welstandscommissie. Deze adviseert namens het Gelders Genootschap het college van burgemeester en wethouders over welstand- en monumentenaspecten van bouwplannen. Dat gebeurt bij voorkeur in een vroeg stadium, in de vorm van een vooroverleg met opdrachtgevers en architecten.

Aanbevelingen

De commissie kijkt terug op een aantal projecten die is goede samenwerking met de architecten en opdrachtgevers tot aansprekende resultaten zijn gebracht. Voorbeelden hiervan zijn het project aan de Peperstraat en de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex aan het Hoge Veld.

De gemeenteraad kan de ruimtelijke kwaliteit versterken door:

- het burgerlid definitief zitting te laten nemen in het tweewekelijkse gemandateerde overleg;
- het welstandsbeleid te digitaliseren en op adres / postcode toegankelijk te maken via de gemeentelijke website;
- stedenbouwkundige plannen in het vooroverleg te presenteren.

