

## JAARVERSLAG BOUW- EN WONINGTOEZICHT 2010 GEMEENTE AALTEN



Gemeente Aalten  
Afdeling Omgeving, team Bouwen  
Mei 2011

<b>Inhoud</b>	pagina
<b>1. Bouw- en Woningtoezicht</b>	
Algemeen	3
Ontwikkelingen in 2010	3
Formatie Bouwen 2010	4
Statistische gegevens	5
Afdelingsplan 2010	5
Beleid kwaliteitsniveau bouw- en monumentenvergunningen	5
Constructieve veiligheid	6
Toezicht	7
<b>2. Woningwet</b>	
Verdagen ex artikel 46, lid 2	8
Verslag ex artikelen 12a en 12c	8
<b>3. Jaarverslag 2010 Welstandscommissie</b>	
Statistische gegevens	9
Welstandsnota	9
Aanbevelingen	9
<b>4. Monumentenzorg</b>	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), de BAG (Basisregistratie adressen en gebouwen) en werkzaamheden op gebied van risicobeheersing (brandveiligheid) uitgevoerd. Deze taken staan in het afdelingsplan genoemd. Op 6 juli 2010 is het team Bouwen geconfronteerd met het overlijden van een collega. Dit heeft een behoorlijke impact gehad op team Bouwen. De functie, beleidsmedewerker C, is sindsdien vacant.

### Ontwikkelingen in 2010

#### Wabo

Op 1 oktober 2010, is de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Er is hard gewerkt aan de samenstelling en vulling van het programma Squit-XO. Hét programma dat de processen gaat stroomlijnen en een handvat vormt voor een efficiënte en integrale afhandeling van aanvragen. Tijdens een regio bijeenkomst, eind september 2010, is het professionele werkveld geïnformeerd over de Wabo. Samen met de aanvragers moeten we de Wabo tot een succes gaan maken. Hoewel niet alle hobbels zijn genomen, dit vooral door externe factoren, bleek de gemeente Aalten klaar voor afgifte van omgevingsvergunningen!

#### Eerste bevindingen na invoering van de Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wabo is de regelgeving rondom bouwen ingrijpend gewijzigd. De Wabo introduceert niet alleen een nieuw soort vergunning (de omgevingsvergunning), maar bevat ook een veelheid aan nieuwe procedureregels. Vanuit het bedrijfsleven en de burgers is er positief gereageerd op de invoering van de Wabo. Het is nu eindelijk mogelijk om één vergunning aan te vragen voor meerdere activiteiten en de proceduretijd is aanzienlijk korter geworden. Vanuit het bedrijfsleven en de burger komen wel veel klachten over het digitaal indienen van aanvragen. Het landelijke Omgevingsloket (OLO) werkt niet goed.

#### Welstandsnota

De Raad heeft op 7 september 2010 de Welstandsnota 2010 vastgesteld. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en beschreven. De grootste verandering is de versoepeling binnen de welstandsniveaus. In veel deelgebieden is het bouwen 1 meter achter de voorgevel welstandsvrij geworden. Alle nieuwe uitleggebieden zijn ook welstandsvrij. Gemeente Aalten heeft met deze welstandsnota een stevig fundament gelegd voor een transparanter en opener welstandstoezicht.

#### Casemanagement

Al geruime tijd 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. Sinds de invoering van de Wabo is deze werkwijze nog meer van belang omdat een aanvrager diverse onderdelen met 1 Omgevingsvergunning kan aanvragen.

#### 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. In 2004 is een bestemmingsplan vastgesteld met een uitwerkingsbevoegdheid voor wonen en maatschappelijke doeleinden. Een deel van de oude textielfabriek is bestemd als rijksmonument. De projectgroep Hofstraat heeft 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 grote complexe aanvragen om bouw- en Omgevingsvergunningen ingediend. Toch zijn er de tweede helft van 2010 een aantal vergunningen voor grotere projecten verleend. Dit verklaart dat er € 73.349 meer aan leges zijn binnengekomen dan begroot. Het totaal aantal aangevraagde vergunningen is ten opzichte van 2009 met 6 afgenomen. Het aantal sloopvergunningen is fors toegenomen (15 stuks).

Formatie team BouwenBeleid en vergunningverleners

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

Administratieve en juridisch ondersteuning

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

Totaal	8,88 fte
--------	----------

Statistische gegevens 2010

Over het jaar 2010 zijn de volgende aantallen te geven. Ter vergelijking zijn de getallen van voorgaande jaren tevens aangegeven:

<b>activiteit</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Ingediende schetsplannen	91	78	69
Ingediende aanvragen om lichte bouwvergunningen	174	172	135
Ingediende aanvragen om reguliere bouwvergunningen	188	170	132 (*)
Ingediende aanvragen om sloopvergunningen	73	62	64
Ingediende Omgevingsvergunningen onderdeel Bouwen			69
Ingediende Omgevingsvergunningen onderdeel Slopen			13
Verdaagd	9	1	0
Actief verleende lichte bouwvergunningen	171	163	127
Actief verleende reguliere bouwvergunningen	166	177	157
Actief verleende Omgevingsvergunningen Bouwen			29
Actief verleende Omgevingsvergunningen Slopen			11
Verleende sloopvergunningen	75	67	63
Beëindigde aanvragen om bouwvergunning	9	6	36
Geweigerde bouwvergunningen	2	1	0
Ingetrokken bouwvergunningen	5	16	8
Aantal vrijstellingen artikel 15 WRO / 3.6 Wro	52	76	31
Aantal vrijstellingen artikel 17 WRO / 3.22 Wro	6	9	3
Aantal vrijstellingen artikel 19.3 WRO / 3.23 Wro	87	117	78

(\*) inclusief aanvragen om bouwvergunning 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase.

Aantal aanvragen om bouwvergunningen in 2009:	342
Aantal aanvragen bouw- en omgevingsvergunningen in 2010:	336

### **Afdelingsplan 2010**

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 een toetsmodel waarbij op basis van risico bepaling niet alles volledig wordt getoetst. Het afdelingsplan 2010 is door het college vastgesteld.

### **Beleid kwaliteitsniveau bouw- en monumentenvergunningen**

Voor het toetsen van bouw- en monumentenvergunningen is beleid aanwezig. 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 2010 is voor de beoordeling van constructieve veiligheid voor complexe bouwplannen geen gebruik gemaakt van een extern bureau. De ingediende constructieberekeningen en tekeningen zijn door de medewerkers van team Bouwen beoordeeld.



### 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 252 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), gereedmeldingen en controle van asbestinventarisatie rapporten.

Het uitvoeringsprogramma levert de basis voor een controlemethodiek op basis van steekproeven en dit heeft geleid tot veel doelmatiger inspecties.

Ondanks de steekproefmethode is het resultaat, vanwege de preventieve werking, veel hoger!

Voorbeelden van bevindingen tijdens controles:

- Tijdens de controle van wapening en dekking blijkt dat in 9 van de 10 gevallen de aangebrachte wapening niet overeenkomt met de constructietekening en berekening. Na de controle wordt de wapening en dekking zo aangepast dat het weer voldoet aan de berekeningen en tekeningen en er gestort kan worden.
- Bij controle van de grondspanning blijkt dat in 25% van de controle de grondspanning niet voldoet.
- Bij controle van de asbestinventarisatie rapporten blijkt dat in 40% van de rapporten niet overeenkomst met de werkelijke situatie

Er zijn in 2010 geen aanschrijvingen verstuurd of dwangsommen opgelegd.



## 2. Woningwet

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

Van deze bevoegdheid heeft het college van burgemeester en wethouders in 2010 geen gebruik gemaakt. Artikel 46, lid 2 is sinds de invoering van de Wabo vervallen.

### **Verslag ex artikelen 12a en 12c Woningwet: Welstandsadvisering**

Op 7 september 2010 heeft de Raad de Welstandsnota 2010 van de Gemeente Aalten vastgesteld. De welstandsnota van gemeente Dinxperlo en van gemeente Aalten zijn ingetrokken. De grootste verandering is de versoepeling binnen de welstandsniveaus. In veel deelgebieden is het bouwen 1 meter achter de voorgevel welstandsvrij geworden. Alle nieuwe uitleggebieden zijn ook welstandsvrij. Gemeente Aalten heeft met deze welstandsnota een stevig fundament gelegd voor een transparanter en opener welstandstoezicht.

In 2010 zijn 157 plannen ter advisering aangeboden. Op 146 bouwplannen is onder mandaat van de rayonarchitect een advies afgegeven. Voor behandeling door de commissie zijn 11 bouwplannen doorgeschoven. Daarnaast zijn 6 vooroverlegplannen door de commissie besproken.

In 2010 zijn geen aanschrijvingen uitgegaan voor bestaande bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.





### **3. Jaarverslag 2010 welstandscommissie gemeente Aalten**

Als bijlage is het jaarverslag van de welstandscommissie gemeente Aalten bijgevoegd.

#### **De cijfers**

In 2010 zijn er in totaal 157 adviesaanvragen aan de rayonarchitect en de commissie voorgelegd. Het grootste daarvan (146) is onder mandaat van de commissie door de rayonarchitect samen met het burgerlid behandeld. De overige 11 plannen zijn voor advies voorgelegd aan de commissie.

#### **Aanbevelingen**

De commissie kijkt terug op een constructieve samenwerking met de gemeente. Het contact met de ambtenaren van verschillende disciplines is goed. Er is ook overleg geweest met de nieuwe wethouder.

De welstandscommissie vraagt speciale aandacht voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het caravanbedrijf Vaanholt op de hoek van de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg.

#### **De gemeente kan de ruimtelijke kwaliteit versterken door:**

- Met stimuleren en informeren in het vooroverleg wordt eerder kwaliteit bereikt dan alleen met toetsing achteraf.
- In een dorps- wijk- of buurtschouw kunnen bewoners in gesprek komen met de commissie over zaken die zij belangrijk vinden. Het Gelders Genootschap heeft hier in meerdere gemeenten ervaring mee opgedaan.

#### 4. Monumentenzorg.

Over het jaar 2010 zijn de volgende aantallen te geven. Ter vergelijking zijn, voor zover nu nog beschikbaar, de getallen over het jaar 2008 en 2009 tevens aangegeven:

activiteit	2008	2009	2010
Toekenning voorlopige subsidies	20	19	14
Te verdelen in :toekenning restauratiesubsidies	1	0	0
toekenning onderhoudssubsidies (incl. molens)	19	19	14
Verleende monumentenvergunningen	8	11	3
Te verdelen in: vergunning voor rijksmonument	1	4	1
vergunning voor gemeentelijk monument	7	7	2

Ten behoeve van de aanvragen om subsidie en/of vergunningen zijn ter plaatse diverse controles uitgevoerd. De monumentenvergunningen zijn verleend na het inwinnen van de benodigde adviezen van de rijksdienst, de provincie, welstand en de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft in 2010 zeven maal vergaderd. Voor het bouwplan aan de Kalverweidendijk 23 te Dinxperlo (karakteristiek pand) heeft het college besloten om af te wijken van het advies van de monumentencommissie.

