



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT02493



Datum vergadering:

Nota openbaar: ja

19 JULI 2016

►	Onderwerp:	Jaarverslag 2015 van de bouwmeester over de ontwikkelingen, projecten en aanvragen die in 2015 in de gemeente Hellendoorn speelden, aangevuld met het jaarverslag van burgemeester en wethouders.
---	-------------------	--

Advies:

1. Kennis nemen van het jaarverslag 2015 van de bouwmeester;
2. De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van het jaarverslag 2015 van burgemeester en wethouders.

Besluit B en W:

conform advies

Korte samenvatting:

De bouwmeester is in 2015 totaal 186 keer gevraagd om advies uit te brengen. Van deze aanvragen zijn 166 plannen direct voorzien van een positief advies, 20 aanvragen waren in eerste instantie afgewezen omdat deze naar het oordeel van de bouwmeester niet voldeden aan de criteria van de gemeentelijke welstandsnota.

De bouwmeester houdt om de twee weken spreekuur in het Huis voor Cultuur en Bestuur waarbij bouwiniciatieven worden besproken en worden voorzien van een mondeling welstandsadvies. Het spreekuur is in 2015 60 keer bezocht. Meestal betrof het een fase voorafgaand aan het indienen van een aanvraag. In een aantal gevallen was de aanleiding een negatief welstandsadvies en werd gezocht naar passende oplossing. In bijna alle gevallen is het plan na afwijzing alsnog voorzien van een positief welstandsadvies.

In 2015 is er één keer in afwijking van het welstandsadvies vergunning verleend. Met betrekking tot excessen is de bouwmeester in 2015 één keer om advies gevraagd.

Aanleiding:

Op grond van artikel 12b, derde lid Woningwet (Ww), dient de (stads)bouwmeester de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor te leggen van de door hem verrichte werkzaamheden. De raad heeft in zijn vergadering van 14 juni 2016 kennisgenomen van het jaarverslag 2015 van Het Oversticht.

Op grond van artikel 12c, Ww, dient het college van burgemeester en wethouders eveneens eenmaal per jaar de gemeenteraad een verslag voor te leggen waarin ten minste uiteen is gezet:

- op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester;
- in welke gevallen waar niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid Ww, (waar sprake is van ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) waarbij is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Relevante eerdere besluiten:

geen

Doelstelling:

Voldoen aan artikel 12c, Ww, door de raad het jaarverslag 2015 van burgemeester en wethouders voor te leggen.

Oplossing:

Jaarverslag 2015 van Het Oversticht

Het Oversticht heeft het jaarverslag 2015 van de bouwmeester op 19 mei 2016 verstuurd aan de raad. De raad heeft in zijn vergadering van 14 juni 2016 kennis genomen van het jaarverslag. Het jaarverslag 2015 van de bouwmeester is op 19 mei 2016 in afschrift verstuurd aan het college van burgemeester en wethouders. Het jaarverslag van 2015 van de bouwmeester is bijgevoegd, korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Jaarverslag 2015 van burgemeester en wethouders

Van de gelegenheid maken wij gebruik om, conform artikel 12c, Ww, in deze nota het volgende aan te geven:

- op welke wijze is omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester;
- in welke gevallen waar niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid Ww, (waar sprake is van ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand) waarbij is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Alle aanvragen om vergunning, waarbij het welstandsaspect aan de orde was, zijn voor advies aan de bouwmeester voorgelegd. In 2015 is er in één geval gemotiveerd afgeweken van het welstandsadvies. Het betrof hier een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw aan de Jacob Catsstraat 29 te Nijverdal.

De bouwmeester heeft geconcludeerd dat het ingediende plan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Bij de overweging waren met name de volgende specifieke criteria van belang:

- *Aansluiten bij de gebiedseigen kenmerken;*
- *Aan- en uitbouwen afgestemd op architectuur hoofdgebouw.*

De bevindingen van de bouwmeester waren als volgt:

De aanvraag betreft een uitbreiding van een twee-onder-één-kap-woning aan de achterzijde. De uitbreiding betreft het optrekken van de achtergevel over de volledige gevelbreedte. Hiermee wordt het oorspronkelijke hoofdvolume grotendeels gewijzigd en is er geen sprake van een ondergeschikte aanbouw. De bouwmeester concludeert dat de voorgestelde uitbreiding onvoldoende is afgestemd op de (oorspronkelijke) architectuur van het hoofdgebouw.

De bouwmeester heeft in zijn advies het college echter het volgende ter overweging meegegeven:

Het betreft hier een specifieke situatie waarbij de burens van de twee-onder-één-kap-woning al geruime tijd geleden het hoofdvolume hebben aangepast. Dat is op een manier gebeurd die thans zou leiden tot een negatief welstandsadvies. De nu voorliggende aanvraag sluit naadloos aan op de uitbouw van de burens. Kijkend naar het eindresultaat merkt de bouwmeester op dat in dit geval de aanvraag leidt tot meer samenhang in het totale bouwblok, dan wanneer dat het op de gebruikelijke manier zou worden uitgebreid. Oftewel: de eenheid in het bouwblok weegt in dit geval zwaarder dan de ondergeschiktheid van de opbouw. Ondanks dat een dergelijke opbouw bij dit type woningen dus normaal gesproken niet wenselijk is, leidt het in dit specifieke geval wel tot meer samenhang en eenheid in het bouwblok. Vanuit dit oogpunt is de aanvraag ruimtelijk gezien wel aanvaardbaar.

Het advies van de bouwmeester, dat het in de aanvraag bedoelde plan in strijd is met redelijk eisen van welstand, is niet overgenomen waarbij de door de bouwmeester meegegeven overwegingen als motivering zijn gebruikt.

In 2015 is er in één geval reden geweest om advies te vragen aan de bouwmeester met betrekking tot excessen. Het betrof hier een vervallen schuur aan de Leemkampweg, nabij nummer 4, te Hellendoorn. Bij de overweging waren met name de volgende specifieke criteria van belang.

Excessenregeling:

- *Als architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk worden vernietigd of worden ontkend;*
- *Als het bouwwerk een grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is, zoals omschreven in de gebiedsomschrijvingen;*
- *Als een bestaand pand door verwaarlozing of door een calamiteit in verval is geraakt.*

De bouwmeester heeft geconcludeerd dat de toestand waarin het betreffende gebouw verkeert, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De eigenaar is vriendelijk doch dringend verzocht om de geconstateerde overtreding ongedaan te maken. Aan het verzoek is inmiddels voldaan doordat het gebouw, welke in ernstige mate in strijd was met redelijke eisen van welstand, inmiddels is gesloopt.

In 2015 zijn er geen gevallen geweest waarbij is overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Effecten:

Door de nota ter kennisname voor te leggen aan de gemeenteraad, wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12c, Ww.

Planning:

Na besluit van het college zal de nota ter kennisname aan de raad worden aangeboden.

Financiële consequenties:

geen

Personele consequenties:

geen

Juridische consequenties:

Door de nota voor te leggen aan de gemeenteraad wordt voldaan aan artikel 12c, Ww.

Informatisering / Automatisering:

n.v.t.

Burger- en overheidsparticipatie:

n.v.t.

Communicatie:

Na besluit van college zal de nota ter kennisname aan de raad worden aangeboden.

Overige consequenties:

geen