

# Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d.	: 25 november 2014
Agendapunt	: 7
Portefeuillehouder	: dhr. K.P. Berghuis
Onderwerp	: Uitbreiding excessenregeling in de welstandsnota
B&W besluit d.d.	: 19 augustus en 28 oktober 2014

Leens, 11 november 2014

Aan de raad.

## Inleiding

Één van de actiepunten vanuit het project 'Particuliere woningverbetering De Marne' betreft de aanpak van 'rotte plekken' en 'kwetsbare woningen'. In eerste instantie ondersteunt de gemeente eigenaren bij de aanpak van 'rotte plekken' en 'kwetsbare woningen' door middel van het inventariseren van de probleemgevallen, prioritering van de probleemgevallen, quickscan per object en het stimuleringsbudget (paragraaf 2.3 projectplan particuliere woningverbetering De Marne). Als eigenaren hier geen gehoor aan geven dan start de gemeente een handhavingstraject. Zo ver komt het alleen als de leefbaarheid onder druk staat en/of inwoners om die reden een beroep doen op de gemeente. Om in alle gevallen van verloedering en verpaupering handhavend op te kunnen treden heeft de gemeente een uitbreiding van haar handhavingsinstrumenten nodig. Door de excessenregeling in de welstandsnota uit te breiden, kan de gemeente in gevallen van verloedering en verpaupering handhavend optreden.

Uw raad is op grond van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet bevoegd om (wijzigingen in) de welstandsnota vast te stellen. Wij leggen de tekst van de uitbreiding van de excessenregeling in de welstandsnota daarom ter besluitvorming aan u voor.

## Voorstel

Om op te kunnen treden tegen nalatigheden van eigenaren van bestaande panden die leiden tot verloedering en verpaupering wordt voorgesteld de volgende tekst toe te voegen aan de excessenregeling van de welstandsnota:

Bij bestaande bouwwerken kan in de volgende gevallen sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand:

- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
- de detaillering van gevels wordt in ernstige mate verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen.
- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen).

## Beoogd effect

De uitbreiding van de excessenregeling in de welstandsnota heeft als doel ‘rotte plekken’ en ‘kwetsbare woningen’ aan te pakken, waarbij stimulerende maatregelen niet voldoende zijn, maar aanpak noodzakelijk is vanwege de leefbaarheid die onder druk staat.

Met de uitbreiding van de excessenregeling van de welstandsnota wordt het voor de gemeente mogelijk om handhavend op te treden bij verloedering en verpaupering van bestaande bouwwerken. Als gemeenten ‘rotte plekken’ en ‘kwetsbare woningen’ willen aanpakken, zijn zij verplicht daarvoor criteria in de welstandsnota op te nemen. Met de uitbreiding van de excessenregeling in de welstandsnota, conform artikel 12a, eerste lid onder b van de Woningwet voldoet de gemeente aan haar verplichting en kan zij handhavend optreden op grond van artikel 13a van de Woningwet.

## Argumenten

De verantwoordelijkheid voor onderhoud van de eigen woning ligt bij de particuliere eigenaar zelf. Een deel van de eigenaren van ‘rotte plekken’ en ‘kwetsbare woningen’ komt echter niet vanzelf in actie om te verbeteren, daartoe moeten ze bewogen worden.

Vanuit de ondersteunende rol neemt de gemeente de volgende maatregelen:

- inventarisatie van probleemgevallen: in overleg met verenigingen van dorpsbelangen wordt gekeken naar panden in het dorp waar men een probleem ervaart;
- prioritering van probleemgevallen: in eerste instantie worden circa 15-20 panden aangepakt, daarbij wordt bijvoorbeeld eerst gefocust op beeldbepalende plekken. De keuze voor de prioritering moet nog plaatsvinden;
- quickscan per object: er wordt een plan van aanpak gemaakt per object. Door middel van het aangaan van een persoonlijk gesprek proberen we eigenaren aan te zetten tot het aanpakken van de eigen woning;
- operationalisering: de objecten kunnen vervolgens worden aangepakt met financiële en handhavingsinstrumenten. Daarbij heeft het financiële instrument – in de vorm van het stimuleringsbudget – de voorkeur. In uiterste gevallen waarin een stimuleringsbudget niet voldoende is om eigenaren te bewegen om actie te ondernemen zal gebruik worden gemaakt van handhavingsinstrumenten.

Op dit moment beschikken we nog niet over een handhavingsinstrument om bij verloedering en verpaupering handhavend op te kunnen treden. Daarvoor is een uitbreiding van de excessenregeling in de welstandsnota nodig.

De huidige excessenregeling voorziet enkel in een actief handelen, namelijk het oprichten van een bouwwerk, waardoor ernstige strijd ontstaat met de welstandscriteria. De excessenregeling voorziet niet in criteria voor het nalaten van handelingen, waar in het geval van verloedering en verpaupering van bestaande panden juist sprake is. Om als gemeente op te kunnen treden bij verloedering en verpaupering van bestaande panden is het van belang om hiervoor criteria op te nemen in de excessenregeling van de Welstandsnota.

Voorgesteld wordt de volgende tekst toe te voegen aan de excessenregeling van de welstandsnota:

Bij bestaande bouwwerken kan in de volgende gevallen sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand:

- gedeeltelijke afbraak of instorting van een gebouw of bouwwerk;
- een bouwwerk is aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate beschadigd;
- de detaillering van gevels wordt in ernstige mate verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen.

- verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen).

Conform artikel 12a, tweede lid van de Woningwet en de Inspraakverordening 2003 heeft de uitbreiding van de excessenregeling gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenden en belanghebbenden een inspraakreactie geven. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vooruitlopend op de actualisering van het welstandsbeleid, wordt voorgesteld de uitbreiding van de excessenregeling vast te stellen. Vanuit het project 'Particuliere woningverbetering De Marne' is het namelijk van belang dat zo snel mogelijk gestart kan worden de aanpak van 'kwetsbare woningen' en 'rotte plekken'. De actualisering van het welstandsbeleid neemt meer tijd in beslag. Wij verwachten de actualisering van het welstandsbeleid in het eerste kwartaal van 2015 aan u voor te kunnen leggen.

De actualisering van het welstandsbeleid heeft betrekking op het eventueel welstandsvrij verklaren van bepaalde bouwwerken en/of gebieden. Op 17 september 2013 heeft uw raad aangegeven dat welstandsvrij de norm moet zijn en de welstandstoets de uitzondering. Door (gedeeltelijke) afschaffing van de welstandsnota vervalt de toets van 'redelijke eisen van welstand' bij het vergunnen van bouwplannen. Het uiterlijk van bouwwerken is daardoor geen onderwerp van toetsing meer. Alleen de maten in het bestemmingsplan bepalen dan de volume. De vormgeving, materialen en kleuren wordt door de gemeente niet meer getoetst en gecontroleerd, waardoor de kwaliteit van het uiterlijk niet meer publiekrechtelijk geregeld wordt. Er kan niet via een excessenregeling opgetreden worden tegen de spreekwoordelijke paarse kastelen. Welstandsvrij is welstandsvrij, dus geen excessenregeling (m.u.v. de nu vast te stellen excessenregeling voor het nalaten van handelingen).

<b>Uitvoering</b>
-------------------

Kosten

-

Communicatie

Van de vaststelling van de uitbreiding van de excessenregeling in de welstandsnota wordt kennis gegeven in de Ommelander Courant en op de gemeentelijke website.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats bij het project 'Particuliere woningverbetering De Marne'.

---

**Het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente De Marne,**

**de gemeentesecretaris,**

**dhr. B.W. Verwey**

**de burgemeester,**

**dhr. F.H. Wiersma**