



HET OVERSTICHT



Over > Stadsbouwmeester <

De Woningwet biedt de vrijheid om in plaats van een welstandscommissie te kiezen voor de aanstelling van een 'stadsbouwmeester'. Deze door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige brengt aan B & W advies uit over de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (zoals verwoord in het gemeentelijk welstandsbeleid).

Het Oversticht maakt het werken met zo'n stadsbouwmeester mogelijk.

Het aanbieden van een stadsbouwmeester door Het Oversticht komt voort uit de wens meer differentiatie en maatwerk te bieden aan gemeenten. Natuurlijk kan de huidige advisering (evt. digitaal via OLO) ongewijzigd blijven, maar het kan voor u een aantrekkelijke optie zijn om te gaan werken met een stadsbouwmeester.





Organisatie

Organisatie

De huidige secretaris van de welstandsc commissie wordt stadsbouwmeester in de zin van de Woningwet. Deze wordt, evenals zijn of haar plaatsvervanger, benoemd door de gemeenteraad. Het Oversticht blijft zorgen voor inbedding en back-up vanuit zijn organisatie. Onze brede expertise blijft beschikbaar.

De huidige werkprocessen veranderen. De adviesaanvraag voor een bouwplan komt via OLO bij de bouwplancoördinator binnen of wordt als papieren bouwplan door de stadsbouwmeester tijdens gemeentebezoek of spreekuur meegenomen. In eerste instantie bepaalt de bouwplancoördinator of de via OLO ingediende aanvraag eenvoudig te behandelen is en zelf kan worden afgedaan ('2 ogen'). Als deze te complex is, kan het plan samen met de stadsbouwmeester worden behandeld ('4 ogen'). Ook kan er voor gekozen worden meer 'ogen' te betrekken: adviseurs intern / extern of een 'commissie' ter plaatse met deskundigen en eventueel burgers: het zogenaamde '2-4-6-ogen principe'. Zij zijn daarbij adviseurs van de stadsbouwmeester en hebben formeel geen stemrecht. Wel wordt de conclusie van de planbehandeling met een 'commissie', al dan niet ter plaatse, een beargumenteerd onderdeel van het advies. De stadsbouwmeester bepaalt de wijze waarop complexe gevallen worden behandeld. Vervolgens wordt het plan behandeld en wordt advies uitgebracht binnen de daarvoor geldende termijnen.

De adviestermijnen worden aangepast aan de WABO-termijnen: standaard 2 weken en voor eenvoudige adviezen 1 week. Hierbij gaan wij ervan uit dat veel complexe plannen in vooroverleg worden behandeld, zonder dat de formele termijnen al lopen.

Het spreekuur is een dienstverlening van Het Oversticht, waarbij een gemeentelijke taak (uitleg van welstandsbeleid en -criteria) op verzoek van de gemeente door Het Oversticht wordt uitgevoerd. Deze service kan – ook als u gaat werken met een stadsbouwmeester -, in combinatie met gemeentebezoek, als dienstverlening gehandhaafd blijven (met afspraak over de frequentie).

Kwaliteit

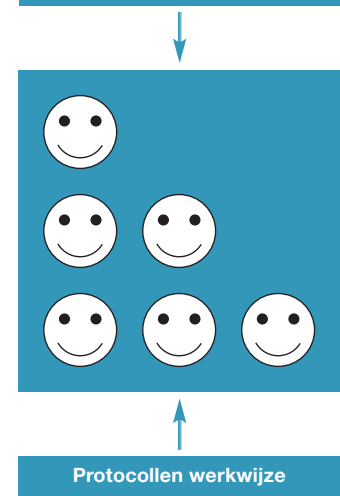
Strikter dan tot nu toe werken wij met protocollen voor de verschillende elementen van de geschetste werkwijze. Deze worden ook onderdeel van de dienstverleningsovereenkomst.

Voor de kwaliteitsborging zet Het Oversticht bovendien zijn Adviesraad Ruimtelijke Kwaliteit in. Deze bestaat uit experts in de disciplines die bepalend zijn voor omgevingskwaliteit. De Raad houdt (steekproefsgewijs) toezicht op de kwaliteit van de adviezen (denk aan de 'rekenkamerfunctie') en signaleert trends en ontwikkelingen die voor het werk van Het Oversticht relevant kunnen zijn.

Als extra optie bieden wij de gemeente de mogelijkheid gebruik te maken van deze Raad bij advisering over grootschalige ontwikkelingen, speciaal in de kaderstellende fase.

Kwaliteit

Adviesraad Ruimtelijke Kwaliteit



2 ogen: stadsbouwmeester of bouwplancoördinator

4 ogen: stadsbouwmeester en collega-adviseur

6-8 ogen: 4-ogen +
(evt. 'commissie' ter plaatse) - adviseurs Het Oversticht
- adviseurs extern
- burgers

Voordelen

- maatwerk
- flexibel door proportionaliteit in de behandeling
- snel
- integrale adviezen met hoge kwaliteit

Mandaat

Er geldt een *intern* mandaat van de stadsbouwmeester aan de betreffende bouwplancoördinator van Het Oversticht. Deze kan de eenvoudige adviesaanvraag via OLO direct afhandelen. Is het een complexere aanvraag, dan wordt deze altijd voorgelegd aan de stadsbouwmeester die eventueel kan besluiten meer deskundigen in te schakelen. Uiteraard werken wij hierbij met vastgestelde protocollen. De omvang van dit mandaat is gelijk aan het huidige mandaat dat de secretaris heeft van de commissie. Het uitgangspunt is daarbij dat de bouwplancoördinator alleen aanvragen zelf beoordeelt met een relatief geringe ruimtelijke betekenis, of aanvragen waar gelet op vergelijkbare gevallen, de mening van de stadsbouwmeester als bekend mag worden verondersteld. De bouwplancoördinator heeft het mandaat om zowel positieve als negatieve adviezen uit te brengen. Hierdoor ontstaat een zeer efficiënte werkwijze.

Het is ook mogelijk om onder verantwoordelijkheid van de stadsbouwmeester een ambtelijk mandaat voor eenvoudige aanvragen te organiseren. Een lijst met de aldus afgedane aanvragen wordt door de stadsbouwmeester vastgesteld, waarbij deze (steekproefsgewijs) de adviezen controleert. De adviezen zijn na die vaststelling definitief. Een groot deel van de (voorbereidende) werkzaamheden en de feitelijke toets van een deel van de plannen gebeurt door het ambtelijk apparaat van de gemeente. Een bouwplan dat strijdig is met welstandsbeleid (negatief welstandsadvies) legt de ambtenaar altijd ter beoordeling voor aan de stadsbouwmeester.

Het Oversticht biedt in dit kader ook een opleiding voor ambtenaren aan. Hiermee kan een deel van de ervaring en kennis worden overgedragen aan de ambtenaren die daarmee de toetsing met vertrouwen kunnen uitvoeren.

Voordelen

Mandaat



Onze relatie

Onze relatie

De gemeente maakt een keuze tussen de huidige welstandsdienstverlening (welstandsc commissie en secretaris); de stadsbouwmeester-variant en de overige variabelen die daarbij een rol spelen (frequentie gemeentebezoek, adviestermijnen etc). Een en ander zal vervolgens, samen met de veranderingen die reeds voortvloeien uit de WABO, worden vastgelegd in een aangepaste versie van de huidige dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en Het Oversticht. Wij gaan uit van een modulaire opbouw.

Onafhankelijke advisering is een eis uit de Woningwet. Wanneer u bouwinitiatieven wilt blijven beoordelen op welstandsaspecten, moet dat gebeuren door een onafhankelijke instantie. Het Oversticht is en blijft, ook wanneer wij de stadsbouwmeester voor uw gemeente leveren, de onafhankelijke adviseur voor het gemeentebestuur en in dat opzicht verandert er dus niets. De stadsbouwmeester blijft, net als in de huidige situatie met de secretaris van de welstandsc commissie, in dienst van Het Oversticht. In de dienstverleningsovereenkomst leggen we afspraken vast over de kwalitatieve en kwantitatieve uitvoering van de dienstverlening. Dit betekent ook dat wij vastleggen dat jaarlijks het functioneren van de stadsbouwmeester wordt geëvalueerd met de gemeente.

Kosten

Kosten

In beginsel zijn de kosten voor het inzetten van een stadsbouwmeester gelijk aan de huidige tarieven / leges. Naarmate er meer differentiatie in de dienstverlening komt, bijvoorbeeld wel of niet digitaal adviseren en daarmee samenhangend een minder frequent gemeentebezoek, kan er ook meer differentiatie in de tarieven komen.

Contact

Contact

Wil u meer informatie of een gesprek, neem dan contact op met:

- Bart Buijs, teamleider team Oost, T 038-4254574
bbuijs@oversticht.nl
- Henriëtte Verheyen, teamleider team West, T 038-4254565
hverheyen@oversticht.nl

HET OVERSTICHT



Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
T (038) 421 32 57
F (038) 421 81 84
E mail@oversticht.nl

