



HET OVERSTICHT



Over > Welstandscommissie <

De bouwverordening bevat voorschriften omtrent de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. Deze door de gemeente benoemde onafhankelijke commissie van deskundigen 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, kennis – en adviesorganisatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk erfgoed, organiseert al sinds jaar en dag de welstandsadvisering voor gemeenten in Overijssel en een deel van Flevoland. Het Oversticht wil gemeenten meer maatwerk bieden door differentiatie in de wijze waarop de welstandstoets georganiseerd wordt. Het blijft mogelijk om gebruik te maken van de bestaande werkwijze. Hierin worden enkele wijzigingen doorgevoerd. Er zijn ook andere opties mogelijk. Deze flyer informeert u daarover. Ook kunt u kiezen voor een stads- / dorpsbouwmeester van Het Oversticht. U leest hierover in de flyer Over> Stadsbouwmeester.





Organisatie

Organisatie

De huidige secretaris van de welstandscommissie wordt, evenals zijn of haar plaatsvervanger en de overige commissieleden, net als nu benoemd door de gemeente en heeft formeel stemrecht. Het Oversticht blijft zorgen voor inbedding in en back-up vanuit zijn organisatie. Onze brede expertise blijft beschikbaar.

De huidige werkprocessen veranderen enigszins. De adviesaanvraag voor een bouwplan komt via OLO bij de bouwplancoördinator binnen of wordt als papieren bouwplan door de secretaris van de welstandscommissie tijdens gemeentebezoek / 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 secretaris worden behandeld ('4 ogen') of er kan voor gekozen worden meer 'ogen' te betrekken: adviseurs intern / extern of de voltallige welstandscommissie (met eventuele burgerleden): het zogenaamde '2-4-6-ogen principe'. De secretaris bepaalt de wijze waarop complexe gevallen worden behandeld. Vervolgens wordt het plan behandeld en binnen de daarvoor geldende termijnen advies uitgebracht.

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, 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 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.

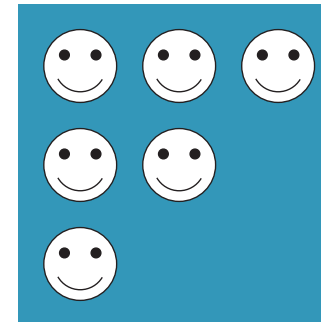
Voordelen

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

Kwaliteit

Voordelen

Adviesraad Ruimtelijke Kwaliteit



Welstandscommissie

Secretaris en bouwplancoördinator of (externe) adviseur (bureaucommissie)

Secretaris (of bouwplancoördinator) met mandaat

Protocollen werkwijze



Mandaat

De secretaris heeft, analoog aan de huidige situatie, het mandaat van de commissie om zelfstandig adviesaanvragen af te handelen. Het uitgangspunt voor de mandaatverlening is dat de secretaris alleen de aanvragen beoordeelt van een relatief geringe ruimtelijke betekenis, of van aanvragen waar gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. De secretaris heeft het mandaat om zowel positieve als negatieve adviezen uit te brengen.

Nieuw is een *intern* mandaat van de secretaris aan de betreffende bouwplancoördinator ('door-mandatering'), die de eenvoudige adviesaanvragen via OLO direct kan afhandelen. Is het een complexere aanvraag, dan wordt deze altijd voorgelegd aan de secretaris die eventueel kan besluiten meer deskundigen in te schakelen. De omvang van dit mandaat is gelijk aan het hiervoor uiteengezette mandaat van de commissie aan de secretaris. Uiteraard werken wij hierbij via vastgestelde protocollen. Hierdoor ontstaat een zeer efficiënte werkwijze.

Het is ook mogelijk om onder verantwoordelijkheid van de secretaris van de welstandscommissie een ambtelijk mandaat voor eenvoudige aanvragen te organiseren. Een lijst met aldus afgedane aanvragen wordt door de secretaris 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 dan door het ambtelijk apparaat van de gemeente. Een bouwplan dat strijdig is met welstandsbeleid (negatief welstandsadvies) wordt altijd ter beoordeling voorgelegd aan de secretaris.

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.

Mandaat



Onze relatie

Onze relatie

De gemeente maakt een keuze tussen de twee varianten van welstandsdienstverlening (welstandscommissie-secretaris of stadsbouwmeester) 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.

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 secretaris en de commissie wordt geëvalueerd met de gemeente.

Kosten

Kosten

Kosten zijn in beginsel 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

