



Vaststelling uitbreiding excessenregeling in de Welstandsnota

De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 oktober 2017, registratienummer 2017007097;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T :

de uitbreiding van de excessenregeling in de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.

*Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 15 november 2017.*

B.C. Hoekstra, voorzitter M. Frensel, griffier



Raadsvoorstel

Raad: 15 november 2017

Agendapunt: II-6

Portefeuillehouder: wethouder H.J. Morssink

Onderwerp: Uitbreiding excessenregeling Welstandsnota

Status: Besluitvormend

Leek, 8 november 2017

Voorstel

Wij stellen u voor om de uitbreiding van de excessenregeling in de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om handhavend op te treden in het geval het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Of sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand dient beoordeeld te worden aan de hand van de excessenregeling in de Welstandsnota. De huidige excessenregeling van de gemeente Leek ziet voornamelijk op actief handelen door een eigenaar of gebruiker van een pand, waardoor ernstige strijd ontstaat met de welstandscriteria. Om ook een toetsingskader te hebben voor gevallen waarbij het niet gaat om actief handelen, maar om een nalaten (verpaupering) is het wenselijk de excessenregeling op dit punt uit te breiden.

De mogelijkheden om eigenaren van verloederde tuinen aan te schrijven op het onderhouden, zijn beperkt. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van drassigheid, stank, verontreiniging en/of ongedierte. Andere juridische mogelijkheden zijn er niet. Wel is het zo dat de gemeente eigenaren en gebruikers wil aansporen om verloederde tuinen aan te pakken, of beginnende verloedering tegen te gaan.

Inleiding/Aanleiding

Binnen de gemeente Leek zijn op verschillende percelen leegstaande panden aanwezig. Over het algemeen worden deze panden en de directe omgeving netjes onderhouden en is deze leegstand van korte duur. Er zijn echter ook een aantal percelen waar langdurige leegstand aan de orde is. De staat van onderhoud wordt als storend worden ervaren door de (directe) omgeving. Dit soort percelen tasten het straatbeeld en het karakter van de omgeving aan. De panden 'verpauperen', 'vervallen' en de tuinen 'verloederen'. De gemeenteraad van Leek heeft meerdere keren zijn zorg uitgesproken over verpauperde en vervallen panden en verloederde tuinen. Deze zorg wordt veelal ingegeven door signalen vanuit de omgeving.

Collegebesluit 22 maart 2016

Op 22 maart 2016 heeft het college besloten om:

1. kennis te nemen van de mogelijkheden tot aanpak van verpauperde panden en verloederde tuinen;
2. akkoord te gaan met het uitbreiden van de Welstandsnota met betrekking tot de in de notitie vermelde punten;
3. dit besluit voor overleg aan te bieden aan de raadscommissie.

Vervallen en verpauperde panden

Er kan onderscheid gemaakt worden in vervallen en verpauperde panden. Op vervallen panden wordt actief gehandhaafd en de mogelijkheden daartoe zijn voldoende op grond van de huidige wet- en regelgeving (artikel 7.20 en 7.21 van het Bouwbesluit 2012). Het gaat hier om gevallen waar de veiligheid in het geding is. Handhaving ligt moeilijker bij verpauperde panden. Er zijn geen wettelijke regels waarmee handhaving afgedwongen kan worden. Tegen dit soort panden kan alleen opgetreden worden op grond van de excessenregeling van de Welstandsnota. De bestaande excessenregeling in de Welstandsnota Leek biedt daar maar zeer beperkt basis toe, omdat deze voornamelijk is gebaseerd op actieve handelingen en niet op nalaten. Door een extra regeling op te nemen in de excessenregeling van de welstandsnota, die gericht is op nalatigheid, ontstaat een handhavingsmaatregel voor eigenaren die geen of minimaal onderhoud aan het pand plegen, waardoor het aanzicht en de staat van het pand verslechtert (verpaupert).

Verloederde tuinen

De mogelijkheden om eigenaren van verloederde tuinen aan te schrijven op het onderhouden, zijn beperkt. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van drassigheid, stank, verontreiniging en/of ongedierte (artikel 7.22 van het Bouwbesluit 2012). Andere juridische mogelijkheden zijn er niet. Wel is het zo dat de gemeente eigenaren en gebruikers wil aansporen om verloederde tuinen aan te pakken, of beginnende verloedering tegen te gaan. We kunnen dit echter niet afdwingen.

Behandeling raadscommissie 20 april 2016



Na behandeling in het college van 22 maart 2016 heeft de raadscommissie op 20 april 2016 vergaderd over de mogelijkheden tot de aanpak van verpauperde panden en verloederde tuinen in relatie tot de Welstandsnota. Vanuit de raadscommissie was er geen breed draagvlak voor het plan van aanpak, zoals op 22 maart 2016 aangeboden door het college. Een meerderheid van partijen had nog de nodige vragen, onder meer over de begrippen *vervallen* en *verpaupering* en over de handhaafbaarheid van eventuele wijzigingen in het beleid. Om het verschil duidelijk te maken zijn de volgende definities opgenomen:

Definitie vervallen pand

Een pand dat (voor in de tijd waarin wij leven) in zijn huidige staat niet meer bewoonbaar of begaanbaar is. De veiligheid voor gebruikers of directe omgeving is hier in het geding.

Er kan gedacht worden aan ernstige vormen van bouwvalligheid, bijvoorbeeld:

- gaten in het dak;
- verzakkingen van muren;
- gevaar voor omwonenden/voorbijgangers

Definitie verpauperd pand

Een pand dat in het aanzicht al voor een ieder waarneembaar maakt dat het in ernstige mate achterstallig onderhoud heeft, maar waarbij ook waarneembaar is dat het pand (in deze staat) nog bewoonbaar of begaanbaar is.

Er kan gedacht worden aan achterstallig onderhoud, bijvoorbeeld:

- een slecht dak;
- slechte dakgoten;
- houtrot;
- afgebladderde verf.

Inspraak uitbreiding excessenregeling Welstandsnota

Op 14 juli 2016 heeft het college bekendgemaakt dat zij een uitbreiding van de excessenregeling in de Welstandsnota voorbereiden. Deze uitbreiding van de excessenregeling heeft van 15 juli tot en met 26 augustus 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van een inspraakreactie. De excessenregeling is met de volgende tekst uitgebreid:

Er is tevens sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande bouwwerken, wanneer door nalatigheid een gebouw of bouwwerk:

- instort of aantoonbaar het gevaar bestaat dat deze op korte termijn instort;
- aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- ernstig is verwaarloosd (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, verflagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, **verrotting**, ontbrekende dakpannen, etc.).

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De uitbreiding van de excessenregeling is vooraf wel besproken met de welstandcommissie. Zij kunnen zich vinden in voorgestelde uitbreiding.

Vervolg

Het aanpassen van de Welstandsnota is een middel om verpauperde panden te kunnen aanpakken en hier voldoende onderbouwd handhavend tegen op te kunnen treden. Als dit kader door de gemeenteraad is vastgesteld en daarmee de excessenregeling is aangepast, kan er actief worden gehandhaafd op verpauperde panden. De objectieve beoordeling of een pand als verpauperd aangemerkt kan worden, zal in deze gevallen bij de welstandscommissie moeten liggen. In het plan van aanpak dat bij dit voorstel is gevoegd, wordt aangegeven hoe en welke panden wij eerst gaan aanschrijven.

Wat betreft verloederde tuinen is het zo dat de gemeente eigenaren en gebruikers wil actief aansporen om verloederde tuinen aan te pakken. Los van artikel 7.22 van het Bouwbesluit 2012 (drassigheid, stank, verontreiniging en/of ongedierte) is dit echter niet juridisch afdwingbaar. Maar wij willen wel het signaal afgeven, zodat bewoners en/of eigenaren zich er bewust van worden.

Bij dit raadsvoorstel zijn de volgende bijlagen gevoegd:

1. Tekst nieuwe excessenregeling Welstandsnota.
2. Plan van aanpak verpauperde en vervallen panden en verloederde erven.

Burgemeester en wethouders van Leek,

B.C. Hoekstra, burgemeester M. Schomper, secretaris