

Rotterdam, Invullen na de inspraakprocedure voordat het raadsvoorstel naar de griffie gaat. 19bb12043

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling Pilot Omgevingswet: Besluit welstandsvrij en regelluw maken kleine bouwwerken in Ommoord, Nesselande, Zevenkamp en Hoogvliet.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Het welstandsvrij maken van kleine bouwwerken in de pilotwijken Ommoord (met uitzondering van het hoogbouwdeel), Nesselande, Zevenkamp (met uitzondering van de historische linten) en Hoogvliet (met uitzondering van het winkelcentrum Hoogvliet, de oude dorpskern en de historische linten);
- In de Tarieventabel van de Verordening leges omgevingsvergunning 2019 een artikel op te nemen waarin vrijstelling van leges wordt verleend aan omgevingsvergunningen die zonder preventief toezicht zijn verstrekt in de pilotwijken Ommoord, Nesselande, Zevenkamp en Hoogvliet.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met deze pilot willen we ervaring opdoen met het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken en het vergroten van de betrokkenheid van eigenaren en direct omwonenden bij het bepalen van de kwaliteit van hun woning en woonomgeving. De pilot maakt deel uit van de Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam (19bb000440). Het programma implementatie Omgevingswet kijkt mee met en stimuleert lopende trajecten binnen de gemeente die goed aansluiten op het gedachtegoed achter de Omgevingswet. Voor de invoering van de Omgevingswet draait het in deze trajecten niet om het behalen van fysieke resultaten, maar om het leren hoe de Omgevingswet ons in staat stelt om op een andere manier 'stad te maken'. De inzichten die de pilot oplevert worden met uw raad gedeeld. De implementatie van de Omgevingswet vraagt immers om een veranderstrategie waarbij nauwe betrokkenheid van de gemeenteraad vereist is.

Gemeenten gaan in 2021 werken met een omgevingsplan. Daarin worden alle gemeentelijke planologische regels en welstandseisen gebundeld. De vergunningplicht voor kleine bouwwerken en kleine aanpassingen aan woningen wordt niet langer op wetsniveau bepaald, maar door de gemeente in het omgevingsplan.

De kern van de Omgevingswet gaat over ruimte geven en vertrouwen. Het betekent een andere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheid en samenleving. Initiatiefnemers krijgen meer ruimte, maar ook meer verantwoordelijkheid. Dit biedt



nieuwe mogelijkheden om lokaal afwegingen te maken en om de wensen en belangen van direct betrokkenen in die afwegingen te betrekken.

De Omgevingswet zegt dat participatie moet plaatsvinden, maar schrijft 'bewust' niet voor hoe dat moet. Dit geeft Rotterdam ruimte om zelf een aanpak voor kleine bouwwerken te ontwikkelen, die aansluit op behoeften van de inwoners in de wijken.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Met de komst van de Omgevingswet is het essentieel dat Rotterdam een voortrekkersrol neemt. We versnellen procedures zodat bouwinitiatieven sneller tot stand zullen komen. Het behoud van kwaliteit, duurzaamheid en bewonersparticipatie van bouwprojecten is daarbij een voorwaarde (blz. 11 coalitieakkoord).

Toelichting:

Vooruitlopend op de Omgevingswet willen wij een pilot starten met het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken en kleine aanpassingen van woningen in:

- Ommoord (met uitzondering van het hoogbouwdeel vanwege de status van 'Rijksaandachtsgebied Wederopbouw' die hierop rust).
- Nesselande en Zevenkamp (met uitzondering van de historische linten langs de Wollefoppenweg en de Bermweg).
- Hoogvliet (met uitzondering van het winkelcentrum Hoogvliet, de oude dorpskern en de historische linten langs de Hoogvlietse Kerkweg en de Hoogvlietse- en de Welhoeksedijk).

De geselecteerde wijken bevinden zich zowel op de noordoever als op de zuidoever en beschikken over de volgende overeenkomstige kenmerken:

- de meeste woningen in deze wijken zijn eengezinswoningen (bijvoorbeeld rijtjeshuizen of twee-onder-een-kapwoningen) en in particulier eigendom;
- een flink deel van de bouwaanvragen in deze wijken heeft betrekking op ingrepen aan bestaande woningen (bijvoorbeeld het realiseren van een dakkapel of een uitbouw).

Onder kleine bouwwerken wordt onder andere verstaan:

- dakkapellen
- bijbehorende bouwwerken (bergingen, schuurtjes)
- erfafscheidingen
- kozijn- en gevelwijzigingen
- antennes, zonnecollectoren, zonwering, rolluiken, vlaggenmasten, tenten, tuinmeubilair, zwembaden, speeltoestellen etc.
- tijdelijke bouwwerken voor een bouw-, sloop- of onderhoudsactiviteit.

(Zie voor een volledig overzicht de bijlage: 'Lijst met kleine bouwwerken')

De pilot past binnen het streven van de Omgevingswet de regeldruk te verminderen en participatie te bevorderen. Eigenaren krijgen meer vrijheid en verantwoordelijkheid om bij kleine ingrepen aan hun woning, samen met direct omwonenden, de kwaliteit van de woning en woonomgeving te bepalen.



Welstandsvrij

Bij het vergunnen van kleine bouwwerken wordt in de pilotwijken niet meer getoetst aan de eisen van welstand (de achterzijde was al vergunningsvrij en dus welstandsvrij).

Excessenregeling

Het blijft mogelijk voor de gemeente om bij klachten vanuit de buurt over het uiterlijk van een bouwwerk (bijvoorbeeld vanwege extreem kleurgebruik of door de toepassing van zeer armoedige materialen) handhavend op te treden. Daarvoor blijft in de pilotwijken de zogenaamde 'excessenregeling' die al in de Welstandsnota Rotterdam is vastgelegd, van toepassing.

Regelluw

Eigenaren krijgen automatisch een omgevingsvergunning, als zij melden dat het bouwwerk binnen de bepalingen van het bestemmings- of omgevingsplan valt en de aanpassing kan rekenen op instemming van de tegenoverliggende en direct aangrenzende eigenaren en huurders. Ook worden vooruitlopend op de Omgevingswet kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toegestaan, als alle direct omwonenden vinden dat het initiatief leidt tot een evenwichtiger toedeling van functies aan de locaties.

Hiervoor is een checklist met randvoorwaarden ontwikkeld. Deze randvoorwaarden maken deel uit van de omgevingsvergunning. Een onderdeel van de checklist is dat de eigenaar zelf met direct omwonenden heeft overlegd en dat allen met de aanpassing instemmen. In voorkomende gevallen kunnen eigenaren en omwonenden Bouw- en Woningtoezicht om advies vragen.

Is het een klein bouwwerk? -> nee -> reguliere procedure
| ja
Akkoord bureu -> nee -> aanpassen (ver)bouwplan of reguliere
procedure (BWT kan adviseren)
| ja
Check Burgerlijk wetboek -> nee -> aanpassen (ver)bouwplan, of stoppen
| ja
Check omgevingsplan/
bestemmingsplan -> nee -> leidt de afwijking tot een betere toedeling
van functies aan de locatie?
| ja |
| | ß ß ß ja |
| ja |
| nee |
| ja |
Omgevingsvergunning/
geen leges aanpassen (ver)bouwplan of reguliere
procedure (BWT kan adviseren)

Het toekennen van omgevingsvergunningen voor kleine bouwwerken zonder toetsing vooraf vermindert de regeldruk en bespaart de eigenaar wachttijd, kosten van tekenwerk en bouwleges. De eigenaar kan zijn activiteiten snel en vrij ontplooiën binnen de bestaande regelgeving, dit in samenspraak met de direct omwonenden.



Reguliere procedure

De pilot beoogt een goede verstandhouding tussen burens te stimuleren. Als de direct omwonenden niet instemmen, behoudt de eigenaar altijd de mogelijkheid om via de reguliere aanvraagprocedure een omgevingsvergunning voor een klein bouwwerk te realiseren. Hiervoor worden leges bij de eigenaar in rekening gebracht. De omwonenden behouden de mogelijkheid niet met het initiatief in te stemmen en tegen een omgevingsvergunning in bezwaar en beroep te gaan. In deze gevallen toetst de gemeente of aan de vergunningvereisten is voldaan. Er blijft sprake van rechtszekerheid, waar eigenaren of omwonenden op terug kunnen vallen.

Ervaring opdoen

De komst van de Omgevingswet betekent een wijziging in de verhouding tussen overheid en inwoners, en tussen inwoners onderling. Dat vraagt, naast veranderingen in regelgeving en procedures, ook veranderingen in houding en gedrag. Het bevorderen van initiatieven en vereenvoudigen van procedures, zoals de Omgevingswet beoogt, is een zoekproces dat samen met inwoners, vertegenwoordigers en sleutelpersonen in de wijken en medewerkers in de organisatie doorlopen zal worden.

Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de pilot organiseren we leeractiviteiten en wisselen we ervaringen uit, maar gaan we ook gewoon werkende wijs aan de slag. We bespreken casussen uit de praktijk en organiseren bijeenkomsten, waarbij medewerkers en geïnteresseerden in de nieuwe werkwijzen worden betrokken. Hierdoor wordt de komst van de Omgevingswet een minder grote opgave. De pilot biedt een kans om het verstrekken van omgevingsvergunningen voor kleine bouwwerken op een geleidelijke en experimentele wijze te helpen aanpassen aan de nieuwe verhoudingen.

Kwaliteit en duurzaamheid

Kleine bouwwerken zullen moeten voldoen aan de algemene bouwregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De belangrijkste regel is dat het kwaliteitsniveau na een verbouwing niet lager is dan het toegestane kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan die verbouwing.

Betrokkenheid van omwonenden (participatie)

In de pilotgebieden wordt de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor een zorgvuldig vergunningstraject voor een klein bouwwerk en het daarin betrekken van zijn directe (over)burens. Hierbij gaat het om het in een vroegtijdig stadium informeren, horen en betrekken van de wensen en belangen van de tegenoverliggende en direct aangrenzende eigenaren en huurders in het (ver)bouwplan.

Binnen de marges van de wet en het omgevingsplan worden initiatiefnemers en omwonenden gestimuleerd samen te bepalen welke aanpassingen aan de woning redelijk zijn. De initiatiefnemer heeft daar belang bij, want het spaart hem leges, de kosten van tekenwerk, wachttijd en hij houdt een goede verstandhouding met zijn (over)burens. De omwonenden hebben er baat bij, omdat hun wensen en belangen van een vroegtijdig stadium in het bouwplan worden verwerkt. Eigenaren en omwonenden



kunnen in dit proces ook de deskundigheid van de medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht inschakelen. Zij kunnen de kaders in de regelgeving aangeven, hebben kennis van constructie en materialen. Daarmee kunnen ze bijdragen aan een haalbaar en gedragen initiatief. De gemeente is in deze rol geen toezichthouder of regisseur, maar facilitator en adviseur.

Het regelluw realiseren van kleine bouwwerken kan bijdragen aan de toename van de sociale cohesie in de buurt. Het is belangrijk de eigenaren en omwonenden goed te faciliteren in het proces om tot een bouwplan of aanpassing te komen. Bouw- en Woningtoezicht kan daar vanuit haar deskundigheid een bijdrage aan leveren. Zijn er andere oorzaken waarom het proces tussen eigenaar en omwonenden niet goed loopt, dan kan worden doorverwezen naar bestaande vormen van mediation, bijvoorbeeld buurtbemiddeling. Hiermee kunnen handhavings-, bezwaar- en beroepsprocedures worden beperkt.

Experimenteren met de bepalingen in de bestemmingsplannen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021 wordt de verantwoordelijkheid voor de niet-technische onderdelen van het bouwen aan de decentrale overheden overgelaten. Dit biedt nieuwe mogelijkheden om rekening te houden met de wensen en belangen van direct betrokkenen (maatwerk).

Vooruitlopend op de Omgevingswet kan worden geëxperimenteerd met kleine afwijkingen van het bestemmingsplan, als alle direct omwonenden vinden dat het initiatief leidt tot een evenwichtiger toedeling van functies aan de locaties. Samen met de initiatiefnemers, inwoners en deskundigen zal in de pilotgebieden met de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid worden geëxperimenteerd. Dit kan er toe leiden dat bestaande regels gaandeweg worden aangepast, ingetrokken of aangevuld op basis van de vraag van de inwoners of de opgaven in het gebied.

Onderzoek en monitoring

Door de afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI) worden gedurende de pilot de volgende vragen onderzocht:

1. Welk effect heeft het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken op *door inwoners ervaren aantrekkelijkheid van de gebouwen en gebouwde omgeving*?
2. Leidt het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken tot minder of meer *regeldruk*?
3. Leidt het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken tot een andere *balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving*?
4. Leidt het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken tot een *grotere betrokkenheid van omwonenden*?

De vier onderwerpen die in het onderzoek aan de orde komen worden via verschillende methoden onderzocht:

- 1- Een (digitale) enquête onder omwonenden in straten waar ten minste 3 kleine bouwwerken in een jaar tijd zijn uitgevoerd. Het aantal straten is nader te bepalen.



- 2- Een (digitale) enquête onder initiatiefnemers.
- 3- Interviews met initiatiefnemers (15 stuks).
- 4- Groepsgesprek met professionals.
- 5- Gesprek met de wijkcomités en de gebiedscommissies.

Daarnaast worden gedurende de pilotperiode de volgende bedrijfsvoeringsaspecten onderzocht:

1. Het effect van de pilot op de legesinkomsten.
2. Het effect van de pilot op het aantal vergunningaanvragen.
3. Het effect van de pilot op de inzet van ambtelijke capaciteit.
4. Het effect van de pilot op het aantal beroep- en bezwaarschriften.
5. Het effect van de pilot op het aantal handhavingsprocedures.

Evaluatie

De pilot heeft een horizon van vier jaar. Deze periode is nodig om onderbouwde uitspraken te kunnen doen op de onderzoeksvragen. Voorgesteld wordt de opbrengsten van de pilot jaarlijks (tussentijds) te evalueren en te gebruiken tijdens de verdere implementatie van de Omgevingswet in Rotterdam.

Aanpassen Verordening leges omgevingsvergunning

Als de initiatiefnemer meldt dat de vergunningaanvraag voor een klein bouwwerk in de pilotgebieden voldoet aan de eisen van de checklist en kan rekenen op de instemming van omwonenden, is preventieve toetsing niet meer noodzakelijk en vervalt de belangrijkste grondslag voor het heffen van leges. Het niet meer preventief toetsen van de omgevingsvergunning en de legesvrijstelling zijn een stimulans voor de initiatiefnemer om met instemming van zijn (over)buren zijn plan voor het kleine bouwwerk binnen de kaders van het omgevingsplan te realiseren.

Communicatie/Voorlichtingsaspecten:

De communicatie over de pilot vindt plaats volgens de uitgangspunten van het strategisch communicatieplan Omgevingswet. Deze uitgangspunten zijn:

- Verbinding aanbrenge, stand van zaken schetsen en podium bieden.
- Dialoog: we zijn, gaan en blijven in gesprek.
- Een begrijpelijk, goed en aansprekend verhaal (goede voorlichtingscampagne, duidelijke casuïstiek, brochures, website e.d.).

De communicatie richt zich vooral op bewustwording en prikkelen tot meedoen, niet alleen extern bij bewoners, eigenaren, gebiedscommissie, wijkcomité etc. maar ook intern bij de medewerkers. Dit vereist een aanpak die aansluit op de ervaringen met inwonersparticipatie in de wijken en op de werkwijzen van de met vergunningverlening- en handhaving belaste medewerkers.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Regelluw maken van kleine bouwwerken leidt tot lagere legesinkomsten, meer participatie en communicatie, maar waarschijnlijk ook tot minder preventieve toetsing en minder bezwaar-, beroep- en handhavingsprocedures. Deze aspecten worden tijdens de



pilot gemonitord. Afwijkingen komen ten laste van/gunste aan het budget van bouw- en woningtoezicht.

Inspraak:

Invullen na de inspraakprocedure voordat het raadsvoorstel naar de griffie gaat.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlage(n):

1. Kaarten pilotgebieden.
2. Overzicht kleine bouwwerken.



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van *datum collegevergadering* (dat wordt de datum waarop het college het raadsvoorstel heeft vastgesteld)
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op:

- artikel 12 lid 2 van de Woningwet, waarin wordt bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten dat voor bepaalde gebieden of categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;

overwegende:

- dat het met het oog op de komst van de Omgevingswet in 2021 wenselijk is ervaring op te doen met het geven van meer ruimte aan eigenaren en direct omwonenden om samen de kwaliteit van hun woning en directe woonomgeving te bepalen;

besluit:

- tot het welstandsvrij en regelluw maken van kleine bouwwerken in de pilotwijken Ommoord (met uitzondering van het hoogbouwdeel), Nesselande, Zevenkamp (met uitzondering van de historische linten) en Hoogvliet (met uitzondering van het winkelcentrum Hoogvliet, de oude dorpskern en de historische linten);
- in de Verordening leges omgevingsvergunning 2019 een artikel op te nemen, waarin met ingang van * datum .Invullen na de inspraakprocedure voordat het raadsvoorstel naar de griffie gaat. vrijstelling van leges wordt verleend aan omgevingsvergunningen die zonder preventief toezicht zijn verstrekt in de pilotwijken Ommoord, Nesselande, Zevenkamp en Hoogvliet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

