

Bouwverordening 2012

Deze bouwverordening bevat de 14^e serie wijzigingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 29 november 2011

Raadsvergadering:

Agendapunt:

Landsmeer,

Voorstelnummer:

De raad van de gemeente Landsmeer;

gelezen het voorstel van het college van 11 oktober 2011;

gelet op de artikel 8 van de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en het Veegbesluit;

gezien de ledenbrief van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, kenmerk ECGR/U201101606 Lbr. 11/059, d.d. 20 september 2011;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

BOUWVERORDENING LANDSMEER 2012

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

- 1 In deze verordening wordt verstaan onder:
- bevoegd gezag: bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, het bevoegd gezag;
 - bouwbesluit: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
 - bouwtoezicht: degenen, die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast zijn met het bouw- en woningtoezicht;
 - bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
 - gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
 - hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door of namens het bevoegd gezag is vastgesteld;
 - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
 - NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
 - Omgevingsvergunning voor het bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - straatpeil:
 - a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende berm en zijvakken, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
- 2 In deze verordening wordt mede verstaan onder:
- bouwwerk: een gedeelte van een bouwwerk;
 - gebouw: een gedeelte van een gebouw.

Artikel 1.2 Termijnen (vervallen)

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:

- a het gebied binnen de bebouwde kom;
- b het gebied buiten de bebouwde kom.

2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 **Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen** (vervallen)

Artikel 2.1.2 **In de aanvraag op te nemen gegevens** (vervallen)

Artikel 2.1.3 **Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen** (vervallen)

Artikel 2.1.4 **Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen** (vervallen)

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:

- a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur;
- b. vervallen;
- c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.

3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.

Artikel 2.1.6 **Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen** (vervallen)

Artikel 2.1.7 **Bouwregistratie** (vervallen)

Artikel 2.1.8 **Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen woonwagens en standplaatsen** (vervallen)

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen

Artikel 2.2.1 **Ontvangst van de aanvraag** (vervallen)

Artikel 2.2.2 **Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening** (vervallen)

Artikel 2.2.3 **Bekendmaking van termijnen** (vervallen)

Artikel 2.2.4 **In behandeling nemen en fasering omgevingsvergunning voor het bouwenverlening** (vervallen)

Artikel 2.2.5 **In behandeling nemen en bodemonderzoek** (vervallen)

Artikel 2.2.6 **Kennisgeving van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor het bouwen** (vervallen)

Paragraaf 3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria (vervallen)

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c
 - 1 dat de grond raakt, of
 - 2 waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van afwijking van de stedenbouwkundige bepalingen (vervallen)

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

Terrein dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking moet worden genomen mag niet nog eens bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen (vervallen)

Artikel 2.5.3A Brandweeringang (vervallen)

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen door gehandicapten (vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

- a langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.7 is het verboden een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a onderdelen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen bedoeld in artikel 3, onder deel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b andere onderdelen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van de veranderingen bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
 - 1 ondergrondse uitsteekfels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;

- 2 stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,3 m overschrijden.

Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn

- 1 In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:
 - a ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
 - b bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 9, 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
 - c laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
 - d erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
 - e trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
 - f overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken.
 - g bouwwerken aan of bij een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.
- 2 Voor het bouwen boven een weg kan alleen afwijkingen worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
 - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

In afwijking van het verbod tot het bouwen op de weg kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub b, c en d, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c vrijstaande winkel- of reclamevitruines;
- d reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- e andere omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuiving van straathoeken

- 1 Een naar de weg gekeerd gevelvlak van een gebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.
- 2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in:
 - a de gevallen genoemd in artikel 2.5.7 en in die waarin de afwijking genoemd in de artikelen 2.5.8 en 2.5.9 is verleend;
 - b in de gevallen genoemd in artikel 2.5.13 en in die waarin de afwijking genoemd in artikel 2.5.14 is verleend, voor zover het bouwwerk geheel achter de achtergevelrooilijn is geplaatst;
 - c in de gevallen, bedoeld in het derde lid.
- 3 Indien van wegen die elkaar kruisen of van een weg die een knik maakt van 90 graden of minder, de tegenover elkaar liggende voorgevelrooilijnen zich in beide wegen of zich vóór en na de knik op onderlinge tussenafstanden van minder dan 3 meter bevinden, moet de bebouwing op de hoeken – over een hoogte op een dergelijke hoek van niet meer dan 4,2 meter boven straatpeil – worden afgerond of afgeschuind, met dien verstande dat de daardoor onbebouwd blijvende oppervlakte niet groter dan 2 m² hoeft te zijn.
- 4 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
 - a gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
 - b gebouwen op handels- en industrieterreinen;
 - c vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
 - d bijgebouwen, anders dan de in artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;

- e gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de daarbijbehorende woningen;
- f gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
- g gevallen, waarin de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat.

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn

- 1 De achtergevelrooilijn is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt zich:
 - a in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen driehoekig, vierhoekig of regelmatig veelhoekig bouwblok op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter. Indien meer dan Eén ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
 - b in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen bouwblok van een andere dan onder a genoemde vorm op zodanige afstand van de voorgevelrooilijn, bepaald op de wijze als onder a bepaald, na herleiding van de vorm van het bouwblok tot een of meer der onder a genoemde vormen, voor zover zij op zich zelf of gezamenlijk de vorm van het bouwblok het meest nabijkomen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - c in een slechts aan drie zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze drie zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - d in een slechts aan twee tegenover elkaar gelegen zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze twee zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - e in alle niet onder a tot en met d genoemde gevallen op een afstand die wordt bepaald met inachtneming van de beginselen, welke zijn neergelegd in a tot en met d van dit lid, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.
- 2 Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelrooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing – in het belang van de toetreding van daglicht – over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.
- 3 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.13 is het verboden om bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a buiten de bebouwde kom gelegen kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen;
- b buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, indien de afstand tot de zijdelingse grens van het erf ten minste 20 meter bedraagt;
- c onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als een aan- of uitbouw, voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsvergunning geen vergunning is vereist;
- d onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in de artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e andere onderdelen van een omgevingsvergunning voor het bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht:
 - 1 ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 - 2 terrassen, bordessen en bordestreden;
- f antennes, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 15 en 17 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, waarvan de afstand tot de zijdelingse grens van het erf minder dan 20 meter bedraagt;
- b binnen de bebouwde kom gelegen kassen;
- c vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
- d gebouwen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen en welk terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd;
- e gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid, als bedoeld in de artikelen 2.5.3 en 2.5.4, is verzekerd;
- f bijgebouwen, die niet vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- g gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend;
- h bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist;
- i ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- j erkers en overige uitbouwen, anders dan de uitbouwen die vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- k trappenhuisen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede andere luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, terrassen en bordessen dan bedoeld zijn in artikel 2.5.13;
- l bouwwerken aan of bij een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

- 1 Bij een woning of woongebouw moet een erf aanwezig zijn dat ten minste een strook grond omvat die:
 - a over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
 - b voor wat betreft het achter het gebouw gelegen deel dat is begrepen tussen het verlengde van de zijgevels, een diepte heeft van ten minste 5 meter.
- 2 De maat genoemd in het eerste lid, moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw, bedoeld in artikel 2.5.13, en de balkons en veranda's buiten beschouwing blijven.
- 3 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
 - a het eerste lid, wat de aanwezigheid van het erf betreft, indien de gelijkstraats gelegen bouwlaag niet tot bewoning bestemd is;
 - b het eerste lid, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1 een gunstige, andere indeling van het erf is aanwezig;
 - 2 het gebouw zal zijn gelegen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen, mits dat terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd en tevens een erf van redelijke afmetingen tot stand wordt gebracht;
 - 3 bij het vergroten van een gebouw dat niet aan de bepalingen voor te bouwen woningen en woongebouwen van het Bouwbesluit voldoet, wordt de bestaande toestand verbeterd.

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

- 1 Achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, moet een bij het gebouw behorend erf aanwezig zijn ter diepte van ten minste 2 meter achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en over de volle breedte daarvan.
- 2 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:
 - a indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
 - b indien, voor zover nodig, afwijking is toegestaan van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

- 1 De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b niet toegankelijk zijn.
- 2 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

- 1 Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegelaten.
- 2 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

- 1 Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit artikel verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer.
- 2 Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist worden gebouwd.
- 3 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
 - a het bepaalde in het eerste lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien de elektrische spanning van de hoogspanningslijn daarvoor geen bezwaar oplevert;
 - b het bepaalde in het tweede lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat.

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

- 1 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de voorgevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a in de bebouwde kom éénmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg;
 - b buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg.
- 2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op hoekbebouwing aan wegen, waarvan de afstand tussen de voorgevelrooilijnen onderling verschilt, in welk geval aan de zijde van de smalle weg tot de hoogte welke aan de brede weg is toegelaten, mag worden gebouwd over een lengte van de hoek af gelijk aan de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de smalle weg, doch over geen grotere lengte dan 15 meter.
- 3 De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.
- 4 Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn. Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

- 1 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
 - b buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
- 2 De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk. Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen. Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.
- 3 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de maximale hoogte van een bouwwerk in het vlak door de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de maximale hoogte in de aangrenzende 5 meter van een aanliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
- 4 Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in het eerste lid bedoelde hoogte worden verminderd met een maat, gelijk aan het verschil tussen het straatpeil en het peil van het onderhavige terrein ter plaatse van de achterttoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

- 1 Indien op een kruising van wegen de achtergevels van de bebouwing, gelegen aan de ene weg, doorgebouwd zijn tot aan de voorgevelrooilijn van de andere weg en bovendien in die achtergevels

- ramen aanwezig zijn, dan bedraagt – onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 – de maximale hoogte van de zijgevel van het eerste bouwwerk aan laatstgenoemde weg nabij de hoek ten hoogste 1,5 maal de afstand van deze zijgevel tot de achtergevelrooilijn die bij de eerstgenoemde weg behoort. Deze afstand moet op dezelfde wijze worden bepaald als beschreven is in artikel 2.5.21, tweede lid, voor de bepaling van de afstand tussen twee achtergevelrooilijnen.
- 2 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, mits de zijgevel niet hoger is dan de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

- 1 Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 mag een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist tussen de voor- en de achtergevelrooilijn niet hoger reiken dan tot de vlakken die de verticale vlakken door de voorgevelrooilijn en door de achtergevelrooilijn snijden op de – krachtens de artikelen 2.5.20 en 2.5.21 – maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
- a 45 graden in de bebouwde kom;
 - b 37 graden buiten de bebouwde kom.
- 2 Indien een bouwwerk nabij een kruising van wegen een zijgevel heeft die gelegen is tegenover een achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, mag dit bouwwerk bovendien niet hoger reiken dan tot het vlak dat het verticale vlak door die zijgevel snijdt ter hoogte van de – krachtens artikel 2.5.22 – maximale bouwhoogte en dat met het horizontale vlak een hoek vormt van 56 graden.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

- 1 De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- 2 Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagst gelegen weg.

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

- 1 De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 2.5.3 of artikel 2.5.14 toegestane afwijking wordt opgericht op een niet aan een weg grenzend terrein, mag niet meer bedragen dan 2,70 meter met dien verstande dat – uitgaande van een goothoogte van genoemde maat – daarboven een zadeldak met hellingen van ten hoogste 45 graden toegelaten is.
- 2 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

- 1 De hoogte van een bouwwerk of van een gevel of van een ander buitenvlak van een bouwwerk moet worden gemeten ten opzichte van straatpeil.
- 2 De hoogte van gevels die geen horizontale beëindiging hebben, moet worden bepaald door de oppervlakte te delen door de breedte. Plaatselijke verhogingen, als bedoeld in artikel 2.5.27, onder d, en artikel 2.5.28, onder h, i, j en k, moeten – voor zover zij de maximale hoogte overschrijden – buiten beschouwing worden gelaten.

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Het bepaalde in artikel 2.5.20, eerste lid, artikel 2.5.21, eerste en derde lid, artikel 2.5.22, eerste lid, artikel 2.5.23 en artikel 2.5.24 is niet van toepassing op:

- a onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken, anders dan het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het product van de breedte van de topgevel en de maximale bouwhoogte ter plaatse; plaatselijke verhogingen met geen grotere breedte dan 0,60 meter.

Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20, eerste lid, 2.5.21, eerste en derde lid, 2.5.22, eerste lid, 2.5.23 en 2.5.24 kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a gebouwen voor openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen;
- b gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
- c gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein;
- d agrarische bedrijfsgebouwen;

- e het geheel of gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk, anders dan bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, en indien:
 - 1 de bestaande belendende gebouwen de maximale bouwhoogte overschrijden en de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
 - 2 bij het overschrijden van bestaande uitwendige hoogteafmetingen andere hoogteafmetingen kleiner worden dan de bestaande;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- g topgevels, breder dan 6 meter en gevelverhogingen van soortgelijke aard;
- h plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 0,60 meter;
- i dakvensters, mits buitenwerks gemeten de breedte niet meer dan 1,75 meter, de hoogte niet meer dan 1,5 meter, de onderlinge afstand niet minder dan 3 meter en de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1,5 meter bedraagt. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor gekoppelde dakvensters, die tot verschillende gebouwen behoren;
- j draagconstructies voor een reclame;
- k vrijstaande schoorstenen;
- l bouwwerken op een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid

- 1 In andere gevallen dan bedoeld in de artikelen 2.5.8, 2.5.14 en 2.5.28, kan het bevoegd gezag afwijken van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn, en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, indien:
 - a. er voor het betreffende gebied geen bestemmingsplan of beheersverordening of projectbesluit van kracht is;
 - b. geen van de aanhoudingsgronden zoals genoemd in artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is;
 - c. de activiteit in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd toekomstig ruimtelijk beleid;
 - d. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- 1 Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- 2 De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - a indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten zijn voor langsparkeren ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen;
- 3 Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- 4 Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

| | | |
|-----------------------|--|--------------------|
| <i>Paragraaf 6</i> | <i>Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen</i> | |
| Artikel 2.6.1 | Beginsel inzake brandmeldinstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.2 | Aanwezigheid van brandmeldinstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.3 | Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.4 | Kwaliteit van brandmeldinstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.5 | Beginsel inzake ontruimings-alarminstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.6 | Aanwezigheid van ontruimings-alarminstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.7 | Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties | (vervallen) |
| Artikel 2.6.8 | Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen | (vervallen) |
| Artikel 2.6.9 | Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen | (vervallen) |
| Artikel 2.6.10 | Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen | (vervallen) |
| Artikel 2.6.11 | Gelijkwaardigheid | (vervallen) |
| Artikel 2.6.12 | Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten | (vervallen) |
| <i>Paragraaf 7</i> | <i>Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen</i> | |
| Artikel 2.7.1 | Eis tot aansluiting aan de waterleiding | (vervallen) |
| Artikel 2.7.2 | Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet | (vervallen) |
| Artikel 2.7.3 | Eis tot aansluiting aan het aardgasnet | (vervallen) |
| Artikel 2.7.3A | Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming | (vervallen) |
| Artikel 2.7.4 | Eis tot aansluiting aan de openbare riolering | (vervallen) |
| Artikel 2.7.5 | Aansluiting anders dan aan de openbare riolering | (vervallen) |
| Artikel 2.7.6 | Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen | (vervallen) |
| Artikel 2.7.7 | Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen | (vervallen) |

3 De melding

Artikel 3.1 De wijze van melden (vervallen)

Artikel 3.2 Welstandscriteria (vervallen)

4 Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Artikel 4.1 | Intrekking bouwvergunning voor het bouwen bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden | (vervallen) |
| Artikel 4.2 | Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden | (vervallen) |
| Artikel 4.3 | Wijzigingen in gegevens bouwregistratie | (vervallen) |
| Artikel 4.4 | Het uitzetten van de bouw | (vervallen) |
| Artikel 4.5 | Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden | (vervallen) |
| Artikel 4.6 | Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken | (vervallen) |
| Artikel 4.7 | Bemalen van bouwputten | (vervallen) |
| Artikel 4.8 | Veiligheid op het bouwterrein | (vervallen) |
| Artikel 4.9 | Afscheiding van het bouwterrein | (vervallen) |
| Artikel 4.10 | Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder | (vervallen) |
| Artikel 4.11 | Bouwafval | (vervallen) |
| Artikel 4.12 | Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden | (vervallen) |
| Artikel 4.13 | Melden van werken bij lage temperaturen | (vervallen) |
| Artikel 4.14 | Verbod tot ingebruikneming | (vervallen) |

5 Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en weren van schadelijk en hinderlijk gedierte

Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen

Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen (vervallen)

Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen (vervallen)

Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)

Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheids-installaties en vluchtrouteaanduidingen (vervallen)

Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheids-installaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen (vervallen)

Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheids-installaties in woongebouwen van bijzondere aard (vervallen)

Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheids-installaties in logiesverblijven en logiesgebouwen (vervallen)

Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheids-installaties in kantoorgebouwen (vervallen)

Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding (vervallen)

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet (vervallen)

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet (vervallen)

Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering (vervallen)

Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering (vervallen)

Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen (vervallen)

Artikel 5.3.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen (vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie (vervallen)

6 Brandveilig gebruik (vervallen)

7 Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 1 Overbevolking

Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen (vervallen)

Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens (vervallen)

Paragraaf 2 Staken van het gebruik

Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid (vervallen)

Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne (vervallen)

Artikel 7.2.3 Staken van het gebruik van een woonwagen (vervallen)

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 (vervallen)

Artikel 7.3.2 Hinder (vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 7.4.1 Preventie (vervallen)

Paragraaf 5 Watergebruik

Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water (vervallen)

Paragraaf 6 Installaties

Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties (vervallen)

8 Slopen

| | | |
|----------------------|---|--------------------|
| <i>Paragraaf 1</i> | <i>Omgevingsvergunning voor het slopen</i> | |
| Artikel 8.1.1 | Omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| Artikel 8.1.2 | Aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| Artikel 8.1.3 | In behandeling nemen | (vervallen) |
| Artikel 8.1.4 | Termijn van beslissing | (vervallen) |
| Artikel 8.1.5 | Samenloop van slopen en bouwen | (vervallen) |
| Artikel 8.1.6 | Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| Artikel 8.1.7 | Intrekking omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| | | |
| <i>Paragraaf 2</i> | <i>Uitzonderingen op het vereiste van omgevingsvergunning voor het slopen</i> | |
| Artikel 8.2.1 | Sloopmelding | (vervallen) |
| Artikel 8.2.2 | Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| | | |
| <i>Paragraaf 3</i> | <i>Verplichtingen tijdens het slopen</i> | |
| Artikel 8.3.1 | Veiligheid op sloopterrein | (vervallen) |
| Artikel 8.3.2 | Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden | (vervallen) |
| Artikel 8.3.3 | Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen | (vervallen) |
| Artikel 8.3.4 | Plichten van degene die sloopt | (vervallen) |
| Artikel 8.3.5 | Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest | (vervallen) |
| Artikel 8.3.6 | | (vervallen) |
| | | |
| <i>Paragraaf 4</i> | <i>Vrij slopen</i> | |
| Artikel 8.4.1 | Sloopafval algemeen | (vervallen) |

9 Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

- 1 De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de welstandscommissie.
- 2 De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota en in het reglement van orde genoemde werkwijze.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

- 1 De welstandscommissie bestaat uit een voorzitter, een architectsecretaris en ten minste één lid, waarvan ten minste twee leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
- 2 Voor de voorzitter, architectsecretaris en leden worden plaatsvervangers aangewezen die hen bij afwezigheid kunnen vervangen.
- 3 De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden aanwezig zijn en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van welstand.
- 4 De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
- 5 Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft, kunnen het bevoegd gezag en de welstandscommissie in overleg treden over de mogelijkheid om op ad hoc of permanente basis een adviseur aan de commissie toe te voegen.
- 6 De welstandscommissie wordt bijgestaan door een door het bevoegd gezag benoemde ambtelijk plantoelichter c.q. die fungeert als dagelijks aanspreekpunt voor de commissie.
- 7 De welstandscommissie wordt ondersteunt door een door de commissie benoemde commissieassistent.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur (vervallen)

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de welstandscommissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota in het bijzonder.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

- 1 De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens het bevoegd gezag daarom is verzocht.
- 2 De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgmeester en wethouders daarom is verzocht.
- 3 Het bevoegd gezag kan in hun verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door het bevoegd gezag worden gegeven indien de termijn van afdoen van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting (vervallen)

- 1 De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie is openbaar. De agenda voor de vergadering van de welstandscommissie wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien het bevoegd gezag – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dienen het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
- 2 Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
- 3 In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

- 1 De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
- 2 In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

- 1 De welstandscommissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
- 2 Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens het bevoegd gezag gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken (vervallen)

10 Overige administratieve bepalingen

- Artikel 10.1** De aanvraag om woonvergunning (vervallen)
- Artikel 10.2** De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen (vervallen)
- Artikel 10.3** Overdragen vergunningen (vervallen)
- Artikel 10.4** Overdragen mededeling (vervallen)
- Artikel 10.5** Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen (vervallen)

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in deze verordening – of in de bij deze verordening behorende bijlagen – wordt verwezen, indien de bevoegde instantie de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift heeft herzien of vervangen en die herziening of vervanging heeft gepubliceerd.

11 Handhaving

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Artikel 11.1 | Stilleggen van de bouw | (vervallen) |
| Artikel 11.2 | Overtreding van het verbod tot ingebruikneming | (vervallen) |
| Artikel 11.3 | Stilleggen van het slopen | (vervallen) |
| Artikel 11.4 | Onderzoek naar een gebrek | (vervallen) |

12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12.1 Strafbare feiten (vervallen)

Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek (vervallen)

Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen (vervallen)

Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning (vervallen)

Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding (vervallen)

Artikel 12.6 Slotbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop de Bouwverordening Landsmeer 2012 van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luiden vóór de Bouwverordening Landsmeer 2012, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

- 1 De bouwverordening Landsmeer 2012 treedt inwerking op het tijdstip waarop het Bouwbesluit 2012 in werking treedt.
- 2 Deze verordening wordt twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd.
- 3 Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt: de bouwverordening Landsmeer 2010, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 juni 2011.
- 4 Deze verordening kan worden aangehaald als 'bouwverordening Landsmeer 2012'.

| | |
|------------------|---|
| Bijlage 1 | (vervallen) |
| Bijlage 2 | (vervallen) |
| Bijlage 3 | (vervallen) |
| Bijlage 4 | (vervallen) |
| Bijlage 5 | (vervallen) |
| Bijlage 6 | (vervallen) |
| Bijlage 7 | (vervallen) |
| Bijlage 8 | (vervallen) |
| Bijlage 9 | reglement van orde van de welstandscommissie |

In dit reglement van orde van de welstandscommissie van Landsmeer wordt de werkwijze van de commissie omschreven.

Dit reglement stoelt op de artikelen 9.1 t/m 9.9 van de bouwverordening 2003.

I. Hoofdstukken

| | | |
|----|---|---------------------|
| 1. | de welstandscommissie | artikelen 1 t/m 9 |
| 2. | de werkwijze van de welstandscommissie | artikelen 10 t/m 18 |
| 3. | het bevoegd gezag | artikelen 19 t/m 23 |
| 4. | ondersteuning van de welstandscommissie | artikelen 24 t/m 26 |
| 5. | vergaderorde | artikelen 27 t/m 31 |

Hoofdstuk 1. de welstandscommissie

Artikel 1 Onafhankelijkheid

1. De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het bevoegd gezag advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. De welstandscommissie voert haar taken uit in onafhankelijkheid.
3. De welstandscommissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid en baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 2 Taakomschrijving

De welstandscommissie is belast met wettelijk verplichte en niet-wettelijk verplichte taken. De wettelijk verplichte taken worden uitgevoerd op grond van de Woningwet en de bouwverordening Landsmeer.

Wettelijk verplichte taken:

1. De welstandscommissie adviseert het bevoegd gezag over de welstandsaspecten van aanvragen voor omgevingsvergunning voor het bouwen.
2. De welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden.

Niet-wettelijk verplichte taken:

3. De welstandscommissie brengt op verzoek van het bevoegd gezag advies uit over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
4. De welstandscommissie overlegt met de betrokken ambtelijke afdelingen, het bevoegd gezag en de gemeenteraad over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid.
5. De welstandscommissie levert op verzoek van het bevoegd gezag een bijdrage aan het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het maatschappelijk draagvlak voor welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
6. De welstandscommissie draagt zorg voor regelmatig overleg met het bevoegd gezag en signaleert daarbij gevraagd en ongevraagd stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Artikel 3 Profielschets van alle commissieleden

1. De leden van de welstandscommissie, waaronder begrepen de architectsecretaris en de plaatsvervangende leden, moeten geïnteresseerd zijn in Landsmeer en de gemeente kennen of willen leren kennen.
2. De leden van de welstandscommissie zijn bereid zich te verdiepen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin van de gemeente en baseren zich bij de beoordeling van bouwplannen uitsluitend op de welstandscriteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.
3. Tenminste twee leden van de welstandscommissie moeten in staat zijn bouwplankeningen te lezen en cultureel besef en kennis hebben van de (geschiedenis van de) bouwkunst.
4. De leden van de welstandscommissie zijn onpartijdig, dat betekent dat zij geen persoonlijk belang mogen hebben bij de door het bevoegd gezag te nemen beslissingen en dat zij hun taak niet met vooringenomenheid mogen vervullen.
5. De leden van de welstandscommissie mogen geen professionele opdrachten aanvaarden en uitvoeren binnen de gemeente.
6. De leden van de welstandscommissie moeten in staat zijn hun oordeel begrijpelijk te verwoorden, met respect voor allen die bij de advisering een rol spelen. Dit vraagt van alle commissieleden zekere communicatieve vaardigheden.
7. De leden van de welstandscommissie hebben een geheimhoudingsplicht inzake de aan hen voorgelegde plannen en beleidsdocumenten.

Artikel 4 Profielschets van de (plaatsvervangend) voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de welstandscommissie en bewaakt de deugdelijkheid van de welstandsadvisering in brede zin.
2. De voorzitter geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. In de discussies draagt hij of zij er zorg voor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Na de discussie geeft de voorzitter een korte, heldere samenvatting van het uit te brengen advies, als basis voor de schriftelijke uitwerking.
3. De voorzitter treedt op als gastheer of –vrouw voor de planindieners, ontwerpers en andere bezoekers.
4. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden en heeft hiertoe tenminste eenmaal per jaar een evaluerend overleg met de portefeuillehouder. De uitkomsten van het evaluatiegesprek wordt opgenomen in het jaarverslag van de welstandscommissie.
5. De voorzitter onderhoudt de contacten met de pers en andere belangstellenden. Bij een persgesprek is altijd een bij het welstandstoezicht betrokken derde aanwezig.

Artikel 5 Benoemingsprocedure

De voorzitter, plaatsvervangend voorzitter, leden en plaatsvervangende leden en de architectsecretaris en diens plaatsvervanger van de welstandscommissie worden benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.

Artikel 6 Zittingsduur

1. Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog eens drie jaar. Omwille van de continuïteit van de welstandsadvisering worden de leden van de welstandscommissie in beginsel benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
2. De leden en voorzitter die op 1 januari 2003 ten minste twee jaar zitting hebben in de welstandscommissie kunnen nog ten hoogste drie jaar na die datum benoemd blijven in de commissie.
3. Door de voorzitter wordt een rooster van aftreden bijgehouden. De gemeenteraad maakt zes maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn zijn voornemens voor de nieuwe benoemingstermijn kenbaar aan het desbetreffende lid en aan de welstandscommissie.

Artikel 7 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

1. De leden van de welstandscommissie kunnen ten allen tijde kenbaar maken hun benoeming te willen beëindigen. Zij geven hiervan schriftelijk en drie maanden van te voren kennis aan de gemeenteraad.
2. De gemeenteraad kan in voorkomende gevallen, de benoeming van een voorzitter, een lid, een architectsecretaris of van alle leden van de welstandscommissie voortijdig beëindigen, wanneer het betreffende commissielid of de betreffende commissieleden naar zijn oordeel niet naar behoren functioneert of functioneren.

Artikel 8 Mandaat namens de welstandscommissie

1. De welstandscommissie kan één of meer van haar leden schriftelijk mandateren om bepaalde taken uit te voeren. De gemandateerde voert de taak uit onder verantwoordelijkheid en namens de commissie, wat moet blijken uit bijvoorbeeld de ondertekening.
2. Eén van de taken die door de welstandscommissie aan één of meer van haar leden kunnen worden gemandateerd is het uitbrengen van het welstandsadvies voor bouwplannen waar de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld. De gemandateerde heeft hierbij een beperkt mandaat, dat wil zeggen dat alleen positieve adviezen kunnen worden gegeven. Plannen waarmee het gemandateerde commissielid niet akkoord kan gaan, worden alsnog in de plenaire commissie behandeld.
3. Eén van de taken die door de welstandscommissie aan één of meer van haar leden kunnen worden gemandateerd is het voeren van vooroverleg met de planindieners en/of ontwerpers. Dit kan zelfstandig gebeuren dan wel door deelname in een 'kwaliteitsteam'. Bij het gemandateerd vooroverleg moet altijd minstens eenmaal een welstandsbeoordeling door de plenaire commissie plaatsvinden. Daarbij doet de gemandateerde verslag van wat er tijdens het vooroverleg (namens de commissie) is besproken en besloten. De commissie geeft daarna, binnen dit kader haar oordeel.
4. Voor behandeling van bouwplannen onder mandaat gelden verder dezelfde reglementen als voor behandeling van bouwplannen door de plenaire commissie.

Artikel 9 Jaarverslag

1. De welstandscommissie stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Woningwet juncto artikel 9 lid 4 van de bouwverordening jaarlijks voor de gemeenteraad een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het 'jaarverslag'.
2. In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de welstandscommissie toepassing heeft gegeven aan de in artikel 9 lid 4 genoemde aspecten:
 - a. op welke wijze toepassing is gegeven aan de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria;
 - b. de werkwijze van de welstandscommissie;
 - c. op welke wijze uitwerking gegeven is aan de openbaarheid van vergaderen;
 - d. de bijzondere projecten
3. Het jaarverslag signaleert waar de welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.
4. De welstandscommissie kan in haar verslag aanbeveling doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en het welstandsbeleid in het bijzonder.
5. Het verslagjaar loopt van juni tot juni. Het jaarverslag wordt jaarlijks in juli aangeboden aan het college van het bevoegd gezag die de raad zal verzoeken dit verslag te agenderen omstreeks de maanden augustus of september.
6. Bespreking van het jaarverslag in de commissie grondgebiedzaken c.q. de gemeenteraad wordt gecombineerd met de jaarlijks op te stellen rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht door het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 2 werkwijze van de commissie.

Artikel 10 Bekendmaking van de agenda

De data, het tijdstip en de locatie van de welstandsvergaderingen worden ter kennis gesteld van de lokale pers en gepubliceerd in de voorlichtingsrubriek van de gemeente.

Artikel 11 Inhoud van het advies

1. Het welstandsadvies geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, uitsluitend te beoordelen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.
2. Het welstandsadvies is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht.
3. Het welstandsadvies kan worden gecombineerd met suggesties voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf.
4. Het welstandsadvies mag nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Artikel 12 Conclusie van het advies

1. Het welstandsadvies kan de volgende conclusies hebben:
2. Akkoord: Het plan voldoet naar mening van de welstandscommissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand. Dit advies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf.
3. Niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de opmerkingen: Het plan voldoet naar mening van de welstandscommissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd of op de tekening aangegeven. De ambtelijk plantoelichter nodigt daarna de planindieners uit om binnen de wettelijke afhandelingstermijn een aangepast plan in te dienen dat vervolgens door een gemandateerde ambtenaar (in geval van een lichte omgevingsvergunning voor het bouwen) dan wel een gemandateerd lid van de welstandscommissie (in geval van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen) wordt beoordeeld.
4. Niet akkoord: Het plan voldoet naar mening van de welstandscommissie volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn.

Artikel 13 Schriftelijke motivering

1. De welstandscommissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Bij positieve advisering kan een expliciete motivering in eerste instantie achterwege blijven, tenzij het bevoegd gezag daarom verzoeken of er een bezwaar tegen het bouwplan wordt ingediend.
3. Een positief advies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd als er sprake is van een bijzondere situatie waarbij wordt geadviseerd om een plan, in afwijking van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria, goed te keuren.
4. Elk welstandsadvies bestaat uit:
 - Een beknopte karakteristiek van het bouwplan en zijn omgeving
 - Indien van toepassing: kort chronologisch overzicht van eerdere planbeoordelingen
 - Indien van toepassing: een beknopt verslag van een plantoelichting door de planindieners en/of de ontwerper
 - Een verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria
 - Het welstandsadvies
 - Bij een negatief advies de motivering daarvan
 - Indien van toepassing: aanbevelingen of suggesties van de welstandscommissie.

Artikel 14 Vooroverleg over principeaanvraag

1. De gemeente biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, door middel van het indienen van een principeaanvraag vooroverleg te plegen met de welstandscommissie dan wel een namens haar gemandateerd lid, over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van het bouwplan.
2. Dit vooroverleg kan in principe pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.
3. De welstandscommissie dan wel het namens haar gemandateerd lid draagt uiterste zorg voor consistente beoordelingen in de verschillende planfasen.
4. Het vooroverleg vindt in principe niet plaats in het openbaar, tenzij de planindieners, het bevoegd gezag en de welstandscommissie van mening zijn dat openbare behandeling geen belangen schaadt en de transparantie van het welstandstoezicht ten goede komt.
5. Van het vooroverleg wordt altijd verslag gemaakt, dat met de besproken bescheiden wordt opgenomen in het dossier. De welstandscommissie dan wel het namens haar gemandateerde lid geeft aan in welke fase het plan werd beoordeeld.

Artikel 15 Advisering over plannen betreffende een beschermd monument

Indien voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ook een activiteit monumenten benodigd is, vindt advisering op grond van artikel 11 van de Monumentenwet plaats geïntegreerd met de advisering op grond van artikel 12 van de Woningwet.

De gemeente heeft de welstandscommissie en de monumentencommissie juridisch geïntegreerd zodat deze commissie de bevoegdheid heeft te adviseren op grond van de Monumentenwet en de Woningwet. De commissie brengt een integraal advies uit, waarin echter een duidelijke scheiding is aangebracht tussen het welstandsadvies en het advies ten aanzien van de monumentenvergunning.

Artikel 16 Advisering bij plannen onder supervisie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en planindieners en ontwerpers in de vroege fasen van de planvorming reeds te informeren en te begeleiden.

Artikel 17 Advisering bij plannen na een ontwerpwedstrijd

1. Bij een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie worden de inzendingen beoordeeld door een speciaal aangewezen jury of beoordelingscommissie. Dit kan nooit de welstandscommissie als zodanig zijn. Een lid van de welstandscommissie kan wel op persoonlijke titel worden aangewezen als lid van een jury of beoordelingscommissie.
2. De inzendingen van een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie kunnen als principeaanvraag voor advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Hierbij geldt de werkwijze zoals beschreven in dit reglement van orde.
3. De gemeente zal stimuleren dat in het wedstrijdprogramma in samenhang met de stedenbouwkundige randvoorwaarden ook expliciete welstandscriteria worden opgenomen, meestal als uitwerking van de welstandscriteria uit de welstandsnota.

Artikel 18 Advisering over ruimtelijke plannen en beleidsnota's

1. De welstandscommissie brengt op verzoek van het bevoegd gezag advies uit over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
2. In haar advies beperkt de welstandscommissie zich tot de raakvlakken van het betreffende plan of de nota met het welstandstoezicht. De welstandscommissie onderzoekt de consequenties van het plan of de nota voor het welstandstoezicht, signaleert eventuele tegenstrijdigheden of hiaten in relatie tot het welstandsbeleid.

Hoofdstuk 3. het bevoegd gezag

Artikel 19 Welstandsoordeel van het bevoegd gezag

1. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen ligt bij het bevoegd gezag. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.
2. Het bevoegd gezag vragen bij elke omgevingsvergunning voor het bouwen advies aan de welstandscommissie, tenzij bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen reeds op een andere grond moet worden geweigerd.
3. Het bevoegd gezag vergewissen zich er van dat het welstandsadvies waarop zij hun welstandsoordeel baseren, naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk is.

Artikel 20 Afwijken op inhoudelijke grond

1. Het bevoegd gezag kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het welstandsadvies indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.
2. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie, dan kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second opinion vragen aan de speciaal daarvoor bestaande welstandscommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.
3. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond afwijken van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 21 Afwijken van de welstandscriteria

1. Het bevoegd gezag kunnen, op basis van artikel 4:48 van de Algemene wet bestuursrecht afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan deze welstandscriteria maar wél aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.
2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd.

Artikel 22 Afwijken om andere redenen

1. Het bevoegd gezag kunnen, de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen ondanks strijdigheid van dat plan met redelijke eisen van welstand, indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.
2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. De welstandscmissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.
3. Het bevoegd gezag zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Artikel 23 Jaarlijkse rapportage door het bevoegd gezag

1. Het bevoegd gezag stellen, ter uitvoering van artikel 12c van de Woningwet jaarlijks een rapportage op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het welstandstoezicht zijn omgegaan.
2. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde: de wijze waarop het bevoegd gezag zijn omgegaan met de welstandsadviezen; in welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte omgevingsvergunning voor het bouwen niet aan de welstandscmissie hebben voorgelegd en op welke wijze zij in die gevallen zelf toepassing hebben gegeven aan de welstandscriteria; in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van 'ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (op grond van artikel 19 van de Woningwet) zijn overgegaan en of zij na die aanschrijving zijn overgegaan tot bestuursdwang.
3. Het verslagjaar loopt van juni tot juni. De rapportage wordt jaarlijks voorafgaande aan de begrotingsbehandeling aangeboden aan de gemeenteraad.
4. Bespreking van de rapportage in de gemeenteraad wordt gecombineerd met het jaarverslag van de welstandscmissie.

Hoofdstuk 4 ondersteuning van de welstandscmissie

Artikel 24 Ondersteuning vanuit de gemeentelijke organisatie

1. Het bevoegd gezag wijzen een ambtelijk plantoelichter aan.
2. De ambtelijk plantoelichter legt over de inhoud van het werk uitsluitend verantwoording af aan (de voorzitter van) de welstandscmissie.
3. De ambtelijk plantoelichter legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan het college van het bevoegd gezag
4. De ambtelijk plantoelichter ondersteunt de welstandscmissie op zodanig wijze dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
5. De ambtelijk plantoelichter is aanwezig bij alle vergaderingen van de welstandscmissie en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de commissie.
6. De ambtelijk plantoelichter onderhoudt de contacten met de ambtelijke diensten, neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in en bereidt de behandeling van de bouwplannen in de welstandscmissie voor.
7. De ambtelijk plantoelichter draagt er zorg voor dat alleen bouwplannen waarvan de planologische aanvaardbaarheid in principe vaststaat en die niet om andere redenen moeten worden geweigerd, voor advies aan de welstandscmissie worden voorgelegd.
8. De ambtelijk plantoelichter verzorgt (in overleg met de voorzitter) de agendering en draagt er zorg voor dat de welstandscmissie kan adviseren binnen de voorgeschreven beslistermijn.
9. Tijdens de vergadering introduceert de ambtelijk plantoelichter de bouwplannen. Hij of zij neemt geen deel aan de beoordeling maar informeert de commissie over alle relevante aspecten van het bouwplan.
10. De ambtelijk plantoelichter maakt de afspraken tussen planindieners en/of ontwerpers en de welstandscmissie.
11. De ambtelijk plantoelichter geeft planindieners en/of ontwerpers de eerste mondelinge toelichting op het welstandsadvies.
12. De ambtelijk plantoelichter verzamelt de kwantitatieve gegevens voor de rapportage van het bevoegd gezag en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de welstandscmissie.

Artikel 25 Ondersteuning vanuit de welstandsorganisatie

1. De Stichting Welstandszorg Noord-Holland wijst een commissieassistent aan.
2. De commissieassistent legt over de inhoud van het werk uitsluitend verantwoording af aan (de voorzitter van) de welstandscmissie en (de directeur van) de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.
3. De commissieassistent legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan (de directeur van) de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.
4. De commissieassistent ondersteunt de welstandscmissie op zodanig wijze dat deze optimaal kan functioneren bij uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.

5. De commissieassistent is aanwezig bij alle vergaderingen van de welstandscommissie en organiseert het verloop van de vergadering.
6. De commissieassistent stelt de vergadernotulen op en zorgt voor de administratieve verwerking van de welstandsadviezen.
7. De commissieassistent stelt het vergaderrooster op.
8. De commissieassistent zorgt bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de architectleden voor een gekwalificeerde vervanger conform artikel *43 van dit reglement van orde.
9. De commissieassistent verzamelt de kwantitatieve gegevens voor het jaarverslag van de welstandscommissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

Artikel 26 Adviseur

1. Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kunnen het bevoegd gezag en de welstandscommissie in overleg treden over de mogelijkheid om op ad hoc of permanente basis adviseurs van de commissie te raadplegen.
2. De adviseur is geen lid van de commissie maar wordt voorafgaand aan de beraadslaging in de gelegenheid gesteld zijn of haar visie op het plan te geven. De adviseur neemt geen deel aan de beraadslaging en heeft geen stem in de eindbeoordeling.
3. De aanwezigheid van een adviseur wordt altijd vermeld in de vergadernotulen.
4. Supervisors kunnen adviseur zijn.

Hoofdstuk 5. vergaderorde en behandeling van plannen

Artikel 27 Vergadering

1. De welstandscommissie vergadert tenminste twee maal per maand volgens een jaarlijks vast te stellen vergaderrooster waarin ook de vergaderlocatie wordt vastgelegd.
2. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien tenminste drie leden of hun plaatsvervangers aanwezig zijn, waarvan tenminste twee leden als bedoeld in artikel 9.2 lid 1 van de bouwverordening.
3. De vergadering van de welstandscommissie verloopt volgens een vast protocol:
 - Opening door de voorzitter, verwelkoming en uitleg aan bezoekers op de publieke tribune
 - Inventarisatie van bezoekers die gebruik wensen te maken van spreekrecht en vaststelling van de spreektijd
 - Verslag van de gemandateerde werkzaamheden die onder de openbaarheid vallen
 - Behandeling van bouwaanvragen, toelichtende fase conform het bepaalde in het navolgende artikel van dit reglement
 - Behandeling van bouwaanvragen, beraadslagingen conform het bepaalde in het navolgende artikel van dit reglement
 - Sluiting
4. Voorafgaand of na afloop van de vergadering vinden besloten besprekingen plaats met de volgende agendapunten:
 - Verslag van gemandateerde werkzaamheden die niet onder de openbaarheid vallen
 - Behandeling van principeaanvragen
 - Behandeling van ruimtelijke plannen en andere beleidsnota's
 - Overige taken en activiteiten van de welstandscommissie
 - Evaluatie van de vergadering en punten voor het jaarverslag
 - Vaststelling van de notulen

Artikel 28 Behandeling van een bouwplan

1. De behandeling van een bouwplan verloopt volgens een vast protocol:
 - Indien aanwezig: ontvangst van planindieners en/of ontwerper en uitleg van de gang van zaken door de voorzitter
 - Introductie van het plan door de ambtelijk plantoelichter
 - Gelegenheid voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de welstandscriteria, door planindieners en/of ontwerper
 - Gelegenheid voor korte toelichting door eventuele adviseurs van de welstandscommissie
 - Gelegenheid voor vragen door de commissieleden
 - Start van de beraadslaging, waarbij de voorzitter vaststelt welke welstandscriteria van toepassing zijn en op welke manier deze worden behandeld
 - Beraadslaging door de commissieleden, waarbij de voorzitter elk commissielid in de gelegenheid stelt zijn of haar mening voldoende te uiten
 - Conclusies, eventueel formele stemming

- Samenvatting van het uit te brengen advies door de voorzitter, als basis voor de schriftelijke uitwerking door de commissieassistent .

Artikel 29 Stemming

1. Alle aanwezige commissieleden dan wel hun plaatsvervangers, brengen één stem uit omtrent het uit te brengen advies.
2. De commissie beslist omtrent het uit te brengen advies bij meerderheid van stemmen.
3. Bij staking van de stemmen wordt de zienswijze van de voor- en tegenstanders schriftelijk aan het bevoegd gezag medegedeeld.

Artikel 30 Onderzoek ter plaatse

De welstandscommissie stelt een onderzoek ter plaatse in, indien zij bij de beoordeling van een bouwplan van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van haar taak nodig is.

Artikel 31 Notulen

1. De commissieassistent maakt de notulen van de vergadering van de plenaire commissie. In deze notulen worden opgenomen de besluiten van het gemandateerde commissielid ter zake van de goedgekeurde bouwplannen.
2. De notulen bevatten de samengevatte welstandsadviezen over aan de commissie voorgelegde bouwplannen (zowel de bouwaanvragen als de principaalanvragen).
3. De notulen bevatten tevens een verslag van alle andere gespreksonderwerpen van de welstandscommissie.
4. De notulen worden gesplitst in het gedeelte betreffende de behandeling van bouwaanvragen en het gedeelte betreffende de overige behandelingen en gespreksonderwerpen.
5. De commissieassistent zendt de goedgekeurde notulen binnen 5 werkdagen na de vergadering ter kennisname aan het bevoegd gezag.

Bijlage 10 (vervallen)

Bijlage 11 (vervallen)

Bijlage 12 (vervallen)