

## Bouwverordening gemeente Oud-Beijerland 2012

### Artikel 0 Bouwverordening gemeente Oud-Beijerland, incl. 14e wijziging

1. Bouwverordening (incl. 14e serie wijzigingen)  
(geconsolideerde versie, geldig vanaf 01-04-2012)  
**14<sup>e</sup> serie wijzigingen MBV 1992**  
De raad der gemeente Oud-Beijerland  
Gezien de ledenbrief van de vereniging van Nederlandse Gemeenten, kenmerk ECGR/U201100606, dd. 20 september 2011.  
Gelet op artikel 8 van de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en het Veegbesluit.  
Besluit vast te stellen de volgende verordening tot wijziging van de bouwverordening.

### Artikel A Wijzigingen van de bouwverordening

De bouwverordening wordt gewijzigd conform de met II aangegeven hierna volgende 'wijzigingen van de bouwverordening'.

#### 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, burgemeester en wethouders;
  - bouwbesluit: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
  - bouwtoezicht: degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is 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 burgemeester en wethouders 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 zijkanen, 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**

1. 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. Als gebied binnen de bebouwde kom geldt het gebied, dat op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven (zie bijlage 13).

2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen  
Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

**Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning**  
(vervallen)

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

**Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden**  
(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:
  - o a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
  - o b. (vervallen).
  - o 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 bruibare 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 bouwvergunning**  
(vervallen)

---

### **Artikel 2.1.7 Bouwregistratie**

(vervallen)

### **Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen**

(vervallen)

### **Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning**

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 bouwvergunningverlening

(vervallen)

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek

(vervallen)

Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning

(vervallen)

### **Paragraaf 3 Welstandstoetsing**

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria (vervallen)

### **Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem**

1.

#### **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 het 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 ontheffing 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)n).

---

### **Artikel 2.5.3A Brandweeringang**

(Vervallen)

### **Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor 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 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, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht ;
- b. andere onderdelen van een 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 van het Besluit omgevingsrecht , te weten:
  - o 1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
  - o 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:

- o a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
- o 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;
- o c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
- o d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- o e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in ;
- o f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
- o 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 afwijking worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
- o - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
  - o - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
  - o 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 met overschrijding van de voorgevelrooilijn 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 reclamevitrites;
- d. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- e. andere 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. Afschuining 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:
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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 m<sup>2</sup> behoeft te zijn.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
  - o a. gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
  - o b. gebouwen op handels- en industrieterreinen;
  - o c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
  - o d. bijgebouwen, anders dan de in artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;
  - o e. gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de daarbijbehorende woningen;
  - o f. gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
  - o 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:
  - o 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 één

- ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
- o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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 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 omgevingsrecht 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 artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. andere onderdelen van een 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, te weten:
  - 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. trappenhuizen, 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:
  - o a. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
  - o 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 het bepaalde in:
  - 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:
  - o a. indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
  - o 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.
- Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.
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.
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:
  - o 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;
  - o 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 bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
  - o a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
  - o 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 achertoeegang 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 artikel 2.5.20 en 2.5.21 - maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
  - o a. 45 graden in de bebouwde kom;
  - o 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 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 van niet-ingrijpende aard, 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;
- d. 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 winkeldoelinden, 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**

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
- e. 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 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 – voor zover 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.
5. In het geval de omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het bepaalde in het eerste en derde lid, op grond van het vierde lid onder sub a van dit artikel, verbindt het bevoegd gezag aan die omgevingsvergunning de verplichting tot storting in het gemeentelijke parkeerfonds van een bedrag van €11.000,- (exclusief BTW) per normatief geëiste parkeerplaats.
  6. Het bevoegd gezag kan in voorkomende gevallen besluiten om ten behoeve van de realisatie van initiatieven van groot maatschappelijk belang af te wijken van het in het voorgaande lid genoemde bedrag.

## **Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen**

- 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 ontruimingsalarminstallaties  
(vervallen)
- Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties  
(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)

## **Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen**

- 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 (facultatief) 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 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 het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte

5.Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen

5.Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen

5.(vervallen)

5.Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen

5.(vervallen)

5.Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

5.(vervallen)

5.Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

5.Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

5.(vervallen)

5.Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen

5.(vervallen)

5. Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard

5.(vervallen)

5.Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen

5.(vervallen)

5.Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen

5.(vervallen)

#### **5.Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen**

5.Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

5.(vervallen)

5.Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

5.(vervallen)

5.Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

5.(vervallen)

5.Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

5.(vervallen)

5.Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

5.(vervallen)

- 5.Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen  
5.(vervallen)
- 5.Artikel 5.3.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen  
5.(vervallen)

#### **5.Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid**

- 5.Artikel 5.4.1 Preventie  
5.(vervallen)
- 6 Brandveilig gebruik

- Paragraaf 1 Gebruiksvergunning
  - Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.3 In behandeling nemen  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning  
(vervallen)
  - Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezige bescheiden  
(vervallen)
- Paragraaf 2 Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar
  - Artikel 6.2.1 Gebruikseisen van bouwwerken  
(vervallen)
  - Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen  
(vervallen)
  - Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen  
(vervallen)
- Paragraaf 3 Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand
  - Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden van bluswaterwinplaatsen  
(vervallen)
  - Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen  
(vervallen)
- Paragraaf 4 Hinder in verband met brandveiligheid
  - Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid  
(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 Vergunningsplicht nachtverblijf**

- Bepaling aantal personen nachtverblijf
- In artikel 2.2, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, wordt het aantal personen bepaald op 10.
- 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**

Paragraaf 1 Omgevingsvergunning voor het slopen  
Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen  
(vervallen)  
Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning  
(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 Intrekken omgevingsvergunning voor het slopen  
(vervallen)  
Paragraaf 2 Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen  
Artikel 8.2.1 Sloopmelding  
(vervallen)  
Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen  
(vervallen)  
Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen  
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 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen  
(vervallen)  
Paragraaf 4 Vrij slopen  
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 stichting Dorp, Stad en Land die uit haar midden personen voordraagt als lid van de welstandscommissie, hierna gezamenlijk te noemen: de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

### **Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie**

1. De welstandscommissie bestaat uit vier leden, waaronder een voorzitter en een secretaris, waarvan ten minste drie leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. 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.
3. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.
4. In de welstandscommissie kan een ingezetene van de gemeente anders als bedoeld in het eerste lid zitting hebben.

### **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 burgemeester en wethouders 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 project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen 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 burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening 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**

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 burgemeester en wethouders - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders 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 een 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.



4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de welstandscommissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.

#### **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 elk 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 burgemeester en wethouders 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 (vervallen).

Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding (vervallen)

#### **Artikel 12.6 Slotbepaling**

1. Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na die waarop zij is afgekondigd.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervallen:

De bouwverordening, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 1 oktober 2010 en alle daarin aangebrachte wijzigingen;

3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'bouwverordening gemeente Oud-Beijerland 2012'.

#### **Artikel B Overgangsbepalingen**

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming of een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór **1 april 2012** en waarop op dit tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luiden voor deze wijziging, tenzij de aanvrager aangeeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

#### **Artikel C Inwerkingtreding**

Deze wijzigingen treden in werking op moment van inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012. Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

## **Artikel**

### **Bijlagen 1 t/m 12**

1. Bijlage 1 Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning  
Bijlage als bedoeld in de artikelen 2.1.1 en 3.1 **Artikel 1 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.3 van de bouwverordening**  
(vervallen) **Artikel 2 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.6 van de bouwverordening**  
(vervallen) **Artikel 3 Funderingsplan**  
(vervallen) **Artikel 4 Constructieve en aanverwante gegevens**  
(vervallen) **Artikel 5 Bouwveiligheidsplan**  
(vervallen) **Artikel 6 Eisen ten aanzien van tekeningen**  
(vervallen) **Artikel 7 Eisen ten aanzien van berekeningen**  
(vervallen) **Bijlagen 2 t/m 6**  
(vervallen) **Bijlage 7 Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen**  
(vervallen) **Bijlage 8**  
(vervallen) **Bijlage 9 Reglement van orde van de welstandscommissie**  
**Inhoudsopgave**  
**Algemeen**
  1. **Benoeming en samenstelling van de welstandscommissie**
    - 1.1 Benoemingsprocedure
    - 1.2 Samenstelling welstandscommissie
  2. **Taakomschrijving**
    - 2.1 Taakomschrijving welstandscommissie
      - 2.1.1 Wettelijke taken
      - 2.1.2 Niet wettelijk verplichte taken
    - 2.2 Taakomschrijving commissieleden
      - 2.2.1 Taken van de gemandateerde architect
      - 2.2.2 Taken van de voorzitter
      - 2.2.3 Taken van de architect- secretaris
  3. **Werkwijze Bouw- en Woningtoezicht**
  4. **Werkwijze van de welstandscommissie**
    - 4.1 Vooroverleg over bouwplannen

- 4.2 Gemandateerde behandeling
  - 4.2.1 Mandaat 'kleine commissie'
  - 4.2.2 Het mandaadvies
  - 4.2.3 Openbaarheid gemandateerde behandeling
  - 4.2.4 Toelichting opdrachtgever/ontwerper
  - 4.2.5 Spreekrecht
- 4.3 Openbare commissievergadering
  - 4.3.1 Locatie vergadering
  - 4.3.2 Publicatie agenda
  - 4.3.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper
  - 4.3.4 Spreekrecht
- 4.4 Het welstandsadvies
- 4.5 Afwijken van het welstandsadvies en/of -criteria
  - 4.5.1 Second opinion

## **5. Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota**

- 5.1 Jaarverslag B&W
- 5.2 Jaarverslag welstandscommissie

### **Algemeen**

De tekst van het reglement van orde dient vanuit de specifiek lokale situatie te worden opgesteld. In de praktijk blijken er grote verschillen in werkwijze tussen de (provinciale) welstandsorganisaties, waardoor het vrijwel onmogelijk is om een universeel toepasbare tekst voor een reglement van orde op te nemen in de modelbouwverordening. De verschillen hebben onder meer betrekking op het al dan niet werken met rayonarchitecten en het al niet gebruik van subcommissies. Een reglement van orde, afgestemd op de eigen werkwijze, stellen gemeenten in het algemeen op in samenwerking met de provinciale welstandsorganisaties waarbij zij zijn aangesloten.

### **1. Benoeming en samenstelling van de welstandscommissie**

#### **1.1 Benoemingsprocedure**

De gemeenteraad wijst op voordracht van het college van B&W de stichting '*Dorp, Stad & Land*' (DSL)aan als de welstandscommissie. DSL legt de gemeente een lijst voor met de beoogde commissieleden. Dit betreft de voorzitter, de architect- secretaris, de gemandateerde architect(en) en hun plaatsvervangers. Indien gewenst, vindt overleg plaats tussen DSL en de gemeente.

De gemeenteraad benoemt en ontslaat, aan de hand van deze lijst, de afzonderlijke leden van de welstandscommissie.

Voor de benoeming van burgerleden geldt een afwijkende procedure. De gemeente kan burgerleden voordragen ter benoeming. Alvorens dit te doen, kunnen B&W overleggen met DSL over het gewenste profiel van het burgerlid of de burgerleden. DSL stelt u voor, ingeval B&W daartoe besluit, het aantal burgerleden te beperken tot twee. Burgerleden ontvangen via de gemeente een onkostenvergoeding.

Alle leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar.

Een benoemingsboekhouding wordt opgezet en bijgehouden door DSL.

Het gemandateerde commissielid kan zich door een collega/ collega's laten vervangen.

De voorzitter, de architect- secretaris de gemandateerde commissieleden, de externe deskundigen, het burgerlid/de burgerleden en hun plaatsvervangers zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.

De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid (Welstandsnota). De commissie streeft naar voortdurende afstemming met het beleid inzake de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

#### **1.2 Samenstelling van de commissie**

De advieswerkzaamheden van de welstandscommissies van DSL zijn georganiseerd in drie stappen. - de grote en overkoepelende commissie;

- de standaard commissies per regio (en/of per stad) en

- de gemandateerde architecten namens de standaardcommissies.

De grote commissie komt ten minste 4 keer per jaar bijeen. Deze commissie heeft als voornaamste doel de deskundigheidsbevordering van de commissieleden. Het feitelijke advieswerk wordt verricht via standaardcommissies.

### **Standaard- welstandscommissie.**

De welstandscommissie bestaat uit tenminste 3 deskundige leden. Een deskundig voorzitter, de architect- secretaris en het gemandateerde commissielid. De commissieleden zijn deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw en aanverwante vakgebieden.

De welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau van DSL of daarbuiten. Dit betreft disciplines als cultuur- en bouwhistorie, en landschapsarchitectuur. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht, tenzij ze als commissielid zijn benoemd door de gemeente. De standaardcommissie van DSL is in de regio's actief als commissie voor meerdere kleinere gemeenten en als stadscommissie.

In de standaard- welstandscommissie heeft één burger zitting.

## **2. Taakomschrijving**

### **2.1 Taakomschrijving welstandscommissie**

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken van de welstandscommissie van DSL worden uitgevoerd op grond van de Woningwet. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

#### **2.1.1 Wettelijke taken**

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De commissie is bevoegd om B&W te adviseren over de welstandsaspecten van reguliere en gefaseerde aanvragen om bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet. Regulier vergunningplichtige bouwaanvragen worden in het algemeen binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien.
2. Toetsing van licht- vergunningplichtige bouwwerken. De commissie is bevoegd om B&W te adviseren over de welstandsaspecten van aanvragen om een lichte bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 2 van de Woningwet. De licht- vergunningplichtige bouwaanvragen worden in de regel tijdens het overleg met de gemandateerde geadviseerd of bij voorkeur binnen twee weken na behandeling.

De gemeente handelt in het algemeen licht- vergunningplichtige bouwaanvragen die aan de sneltoetscriteria voldoen zelf af. In geval van twijfel, capaciteitsproblemen of ziekte wordt het gemandateerde commissielid ingeschakeld.

#### **3. Jaarverslag welstandscommissie.**

De welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie ten minste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft 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 en de bijzondere projecten. Ten minste eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

#### **2.1.2 Niet wettelijk verplichte taken**

De welstandscommissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- Beoordeling van aanvragen voor reclames (inzake de gemeentelijke APV).
- Onder de regie van de gemeente, en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
- Desgevraagd adviezen uitbrengen aan B&W over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
- Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen duidelijk zijn.
- Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, B&W en burgers.
- Desgevraagd beheren en actualiseren van de gemeentelijke welstandsnota (digitale Beeld- en Geobank).

### **2.2 Taakomschrijving commissieleden**

### 2.2.1 Taken van de gemandateerde architect

De gemandateerde architect(en) van DSL heeft/hebben namens de commissie iedere 14 dagen zitting in de gemeente. Hij/zij voert als gemandateerd lid van de welstandscommissie de eerste gesprekken – het vooroverleg - met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor. De plannen waarvoor de gemandateerde architect een mandaat heeft, worden door hem/haar van een advies voorzien (*Zie verder 4.2 Gemandateerde behandeling*).

De gemandateerde architect stelt met de architect- secretaris en de behandelende ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht de agenda voor de commissievergadering op. Tijdens de commissievergadering introduceert de gemandateerde architect de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied. De gemandateerde architect werkt op verzoek de beraadslaging en conclusie over een bouwplan uit in een schriftelijk advies, dat bij voorkeur binnen twee dagen na de commissievergadering, na een eindcontrole door de secretaris, verzonden wordt.

### 2.2.2 Taken van de voorzitter

De voorzitter van de welstandscommissie wordt in principe gerekruteerd uit ervaren praktijkarchitecten en/of stedenbouwkundigen. Hij/zij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid (Welstandsnota). Tijdens de openbare vergadering treedt de voorzitter op als gastheer/-vrouw voor alle aanwezigen. Hij/zij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezigen bij een bepaald plan wil inspreken. Indien een plan in het vooroverleg is besproken, geeft de voorzitter, de architect-secretaris (of de gemandateerde architect) een korte samenvatting van hetgeen in dat stadium van het planproces besproken is.

De voorzitter leidt de discussie en biedt alle commissieleden de gelegenheid om hun mening voldoende naar voren te brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven. De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda.

Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijks verslag van de welstandscommissie.

### 2.2.3 Taken van de architect- secretaris

De architect- secretaris van de welstandscommissie draagt er zorg voor dat de hem/haar aangeboden grotere bouwplannen op het secretariaat worden ingeboekt en van een dossiernummer worden voorzien. Na behandeling van de adviesaanvragen in de commissies zorgt hij/zij voor een snelle administratieve adviesverwerking door het secretariaat. De adviezen worden door hem/haar ondertekend en met de afgestempelde tekeningen retour gezonden naar de gemeente.

## **3. Werkwijze Bouw- en Milieutoezicht**

De welstandsprocedure begint met een selectie van bouwplannen bij de afdeling Bouw- en Milieutoezicht in licht- en regulier- vergunningplichtige aanvragen.

Bouw- en Woningtoezicht toetst een bouwplan eerst op de vereisten in het bestemmingsplan en de bouwverordening. Ten behoeve van de welstandstoets beoordeelt de ambtenaar of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden om het te kunnen toetsen. Welke gegevens nodig zijn, is vastgelegd in de 'Besluit Indieningsvereisten Aanvraag Bouwvergunning' en in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandstoetsing van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Bij de licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken die aan de sneltoetscriteria voldoen hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Het betreft hier de zogenoemde sneltoetscriteria die van toepassing zijn op aan- en uitbouwen; bijgebouwen en overkappingen; kozijn en gevelwijzigingen; dakkapellen; erf- en perceelsafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

Burgemeester en wethouders mandateren een of meerdere medewerkers van de afdeling Bouw- en Milieutoezicht om deze licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken aan de hand van de

---

sneltoetscriteria, die zijn opgenomen in de Welstandsnota, te beoordelen. In geval van twijfel, capaciteitsproblemen of ziekte wordt het gemandateerde commissielid ingeschakeld.

#### **4. Werkwijze van de welstandscommissie**

##### **4.1 Vooroverleg over bouwplannen**

De gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid, om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan in een vooroverleg met de welstandscommissie toe te lichten en te bespreken. De gemandateerde architect maakt altijd een verslag van het vooroverleg. Dit verslag wordt openbaar als het bouwplan formeel aan de commissie wordt voorgelegd. Vooroverleg vindt in principe in het openbaar plaats. Hiervan kan worden afgeweken na overleg tussen de gemeente, de aanvrager en de welstandscommissie.

##### **4.2 Gemandateerde behandeling**

De gemandateerde architect behandelt in de regel om de twee weken op locatie de bouwplannen. Hij/zij heeft een mandaat van de standaard welstandscommissie om zelfstandig bouwplannen af te handelen. Het uitgangspunt voor de mandaatverlening is dat de gemandateerde architect alleen de plannen beoordeelt van een relatief geringe ruimtelijke betekenis, of plannen waar gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. Bij twijfel legt de gemandateerde architect het bouwplan voor aan de commissie. De gemandateerde architect heeft voor vergunningplichtige plannen alleen het mandaat om positieve adviezen uit te brengen.

Bij licht- vergunningplichtige plannen en bij APV- aanvragen met betrekking tot reclamevergunningen mag de gemandateerde architect ook negatief adviseren.

De commissie zelf is eindverantwoordelijk voor het welstandsadvies. Ten minste één keer per jaar vindt overleg plaats tussen de gemandateerde architect en de welstandscommissie over het mandaat.

##### **4.2.1 Mandaat ' kleine commissie'**

De gemandateerde architect wordt – op verzoek van de welstandscommissie, de gemeente of op eigen verzoek – bijgestaan door een ander commissielid. Deze '*kleine commissie*' beschikt over hetzelfde mandaat als de gemandateerde architect.

##### **4.2.2 Het mandaatadvies**

De gemandateerde architect brengt welstandsadviezen uit aan B&W over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (*art. 12 lid 1 Woningwet*).

Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota. Een positief mandaat- welstandsadvies wordt uitgebracht door een stempel op de tekening te plaatsen en het paraferen van het adviesformulier. Een negatief mandaatadvies (alleen bij licht- vergunningplichtige plannen en APV- aanvragen met betrekking tot reclame- vergunningen) wordt schriftelijk gemotiveerd met een verwijzing naar de relevante criteria uit de Welstandsnota en gemeentelijke reclamebeleid.

##### **4.2.3 Openbaarheid gemandateerde behandeling**

De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar.

De agenda wordt op de volgende manier gepubliceerd:

Via het huis- aan -huis blad en de gemeentelijke website worden de burgers op de hoogte gesteld van het tijdstip in de plaats van de gemandateerde behandeling.

De agenda wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

##### **4.2.4 Toelichting opdrachtgever/ ontwerper**

Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de gemandateerde behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn en gebruik willen maken van het spreekrecht, vermelden ze dit op een daarvoor bestemd formulier of rechtstreeks bij Bouw- en Milieutoezicht. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

##### **4.2.5 Spreekrecht**

Tijdens de gemandateerde behandeling wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

Zowel opdrachtgevers/ontwerpers als direct belanghebbenden hebben spreekrecht.

Bij direct belanghebbenden recht gepast toepassen (in toelichtende zin), dit naar oordeel voorzitter.

##### **4.3 Openbare commissievergadering**

De welstandscommissie vergadert in de regel één keer per twee weken. De gemandateerde architect behandelt in de tussenliggende periode de kleinere bouwplannen (zie 2.2.1 t/m 2.2.3 voor taken gemandateerde architect, voorzitter en architect- secretaris).

#### 4.3.1 Locatie vergadering

De welstandscommissie vergadert roulerend in de aangesloten gemeenten in de regio.

Bij de behandeling van belangrijke bouwplannen kan – op verzoek van de gemeente – worden besloten om in de eigen gemeente te vergaderen.

#### 4.3.2 Publicatie agenda

De agenda voor de commissievergadering wordt op de volgende manier gepubliceerd:

Via het huis- aan- huis blad en de gemeentelijke website worden de burgers op de hoogte gesteld van het tijdstip en de plaats van de commissievergadering.

De agenda wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

De openbaarheid geldt voor de beraadslaging over bouwplannen, de beoordeling daarvan en voor de adviezen. De commissievergadering of een gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in art. 10, eerste lid, van de Wet Openbaarheid van Bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in art. 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.

#### 4.3.3 Toelichting opdrachtgever/ontwerper

Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn en gebruik willen maken van het spreekrecht, vermelden ze dit op een daarvoor bestemd formulier of rechtstreeks bij Bouw- en Milieutoezicht. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.

#### 4.3.4 Spreekrecht

Tijdens de openbare commissievergadering wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

Zowel opdrachtgevers/ontwerpers als direct belanghebbenden hebben spreekrecht.

Bij direct belanghebbenden recht gepast toepassen (in toelichtende zin), dit naar oordeel voorzitter.

### **4.4 Het welstandsadvies**

De welstandscommissie brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan B&W over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (art. 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben: **Niet strijdig**

De welstandscommissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

#### **Niet strijdig mits**

De welstandscommissie adviseert 'iets niet strijdig' met een *mits* aan B&W omdat het plan volgens de van kracht zijnde welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota niet strijdig is met redelijke eisen van welstand maar er ontbreekt uit oogpunt van welstand nog een ondergeschikt onderdeel. Formeel is het bouwplan daarmede 'niet strijdig'. Het 'mits' wordt in de praktijk in enkele gevallen gehanteerd om aanvullende bemonstering in later stadium af te spreken of een nadere detailtekening te leveren. 'Mits' is bedoeld om de planprocedures niet onnodig op te houden. Het 'mits' kan niet als voorwaarde worden opgenomen in de bouwvergunning. **Strijdig**

De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan volgens de van kracht zijnde welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota strijdig is met redelijke eisen van welstand. Een 'negatief' welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie 'strijdig', dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

#### **Strijdig tenzij**

De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan volgens de van kracht zijnde welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota strijdig is met redelijke eisen van welstand. De 'strijdigheid' is beperkt en is in goed overleg met de aanvrager vastgesteld.

De strijdigheid wordt nauwkeurig geformuleerd. B&W kunnen deze, om redenen van efficiency, als voorwaarde(n) opnemen in de bouwvergunning.

#### **Aanhouden**

Indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen, kan binnen de wettelijke beslistermijnen het welstandsadvies aangehouden worden. Gezien de korte afhandelingstermijn van licht vergunningplichtige plannen zal het in de praktijk nagenoeg niet mogelijk zijn deze plannen aan te houden.

### **4.5 Afwijken van het welstandsadvies en/of de welstandscriteria**

B&W kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dit wanneer zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast. B&W kunnen de welstandscommissie dan om een *heroverweging* vragen of, binnen de daarvoor geldende

---

afhandelingstermijn, bij een andere onafhankelijke welstandscommissie om een *second -opinion* (zie 4.5.1) verzoeken.

B&W hebben daarnaast de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld en aan de welstandscommissie worden gemeld.

B&W kunnen bovendien, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf. Dat kan bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand en andersom. B&W verwijzen in dat geval naar de algemene criteria in de Welstandsnota.

#### 4.5.1 Second opinion

Alvorens een second opinion te vragen, bieden B&W eerst de vaste welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit gemeld aan de welstandscommissie. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een andere commissie dan DSL. Hierover neemt de gemeente vooraf contact op met de Federatie Welstand. Het advies van de tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van B&W.

### **5. Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de Welstandsnota**

#### **5.1 Jaarverslag Burgemeester en wethouders (B&W)**

B&W leggen de gemeenteraad tenminste eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij uiteenzetten:

Op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;

In welke categorieën van gevallen zij de aanvraag voor een lichte bouwvergunning niet aan

de welstandscommissie 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 *art. 19 Woningwet* "ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand" zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn, en

In welke categorieën van gevallen zij bij of na een aanschrijving op grond van *art. 19 Woningwet* zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van *art. 26 Woningwet*.

Ook wordt in dit verslag melding gemaakt van het aantal malen dat B&W gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verdagen (*art. 46 lid 8 Woningwet*).

#### **5.2 Jaarverslag welstandscommissie**

Zie onder punt 2.1.1

### **Bijlagen 10, 11 en 12**

(Vervallen)

*Voor de toelichting op de model-bouwverordening wordt verwezen naar de in de in deze database opgenomen "Toelichting op de Model-Bouwverordening".*



## Bijlage 13 plattegrond gemeente

