

Bouwverordening Haaksbergen (1.5d)

Samenvatting

Deze verordening bevat voorschriften over – onder andere – het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem en adviseren over welstand

De gemeenteraad van Haaksbergen;
Voorstel van het college van: 5 juni 2018

Wettelijke basis:

Bepalingen van de Woningwet (artikel 8), de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit:

Vast te stellen de Bouwverordening.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - a. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, 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;
 - b. **NEN**: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm.
2. In deze verordening wordt verder verstaan onder:
omgevingsvergunning voor het bouwen: dat wat daaronder wordt verstaan vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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:

- het gebied binnen de bebouwde kom;
- het gebied buiten de bebouwde kom.
- Als gebied binnen de bebouwde kom geldt het gebied, dat op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven.

Hoofdstuk 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 in ieder geval uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1. Als op basis van het onderzoek 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 5707:2015 nl.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, geldt niet als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in de artikelen 2 of 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toe als 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, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht als uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en de bodemgesteldheid blijkt dat de locatie onverdacht is of dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl niet rechtvaardigen.
5. Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

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

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 voor zover 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. dat de grond raakt, of 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 het bevoegd gezag op grond van de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij het bevoegd gezag 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 de Wet bodembescherming van oordeel is, 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.
(vervallen)

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtroute-aanduidingen
(vervallen)

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen
(vervallen)

Hoofdstuk 3 Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

(vervallen)

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

(vervallen)

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

(vervallen)

Hoofdstuk 6 Brandveilig gebruik

(vervallen)

Hoofdstuk 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

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, wordt het aantal personen bepaald op 5.

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)

Hoofdstuk 8 Slopen

(vervallen)

Hoofdstuk 9 Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de Overijsselse Welstandscommissie Het Oversticht die uit haar midden een stadsbouwmeester voordraagt.
2. De stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De stadsbouwmeester baseert het advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 De stadsbouwmeester

1. De stadsbouwmeester heeft aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit, landschapsdeskundigheid dan wel architectuur- en/of cultuurhistorie.
2. Voor de stadsbouwmeester wordt een plaatsvervanger aangewezen.
3. De stadsbouwmeester is onafhankelijk van het gemeentebestuur. Leden van de raad, het college en medewerkers in dienst van de gemeente Haaksbergen kunnen niet tot stadsbouwmeester worden benoemd.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

1. De raad benoemt de stadsbouwmeester en diens plaatsvervanger op voordracht van het college.
2. De stadsbouwmeester of diens plaatsvervanger, die gedurende twee achtereenvolgende periodes van maximaal drie jaar is benoemd, kan voor een periode van twee jaar niet voor herbenoeming in aanmerking komen.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

De stadsbouwmeester stelt jaarlijks een verslag op van zijn 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 stadsbouwmeester;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De stadsbouwmeester kan in het 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 stadsbouwmeester 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 stadsbouwmeester 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 het bevoegd gezag daarom is verzocht.
3. Het bevoegd gezag kan in zijn verzoek om advies de stadsbouwmeester 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 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 de stadsbouwmeester is openbaar. Indien het bevoegd gezag - al dan niet op verzoek van de aanvrager - een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan legt het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag. 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 heeft verzocht, wordt deze door de stadsbouwmeester in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. De stadsbouwmeester kan ook de aanvrager (of diens gemachtigde) uitnodigen een toelichting te verzorgen tijdens de planbehandeling.

Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat

(vervallen)

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

De stadsbouwmeester adviseert schriftelijk en motiveert op verzoek van het bevoegd gezag het advies.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

(vervallen)

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 11 Handhaving

(vervallen)

Hoofdstuk 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 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 september 2018.
2. Op het moment dat deze verordening in werking treedt, wordt de op 24 april 2014 vastgestelde Bouwverordening ingetrokken.

Artikel 12.7 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Bouwverordening.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 juli 2018

mr. G. Raaben

griffier

G.J. Kok MDR

burgemeester

Bijlagen bij de Bouwverordening

Reglement van orde welstandsadvisering

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze bepaling wordt verstaan onder:

adviesaanvraag omgevingsvergunning: het verzoek om advies inzake een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen inzake het onderdeel welstand;

adviesraad: de raad van Het Oversticht bestaande uit vakinhoudelijke experts met autoriteit en landelijk aanzien met onder andere als taak kwaliteitsborging voor de welstandsadvisering binnen de organisatie van de Het Oversticht;

kwaliteitsteam: een adviesteam van het college dat complexe of omvangrijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium begeleidt ten behoeve van de bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Een supervisieteam of supervisor en vergelijkbare vormen van kwaliteitsbegeleiding vallen tevens onder dit begrip;

welstandsadvies: het advies van de stadsbouwmeester op een adviesaanvraag omgevingsvergunning op grond van het geldende welstandsbeleid zoals dat door de raad is vastgesteld;

welstandsnota: de door de raad vastgestelde welstandsnota en/of welstandscriteria voor een deel van de gemeente in beeldkwaliteitsplannen of beeldkwaliteitseisen in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;

college: het college van burgemeester en wethouders van Haaksbergen;

raad: de gemeenteraad van Haaksbergen.

Artikel 2 Voordracht stadsbouwmeester

Het Oversticht stelt het college een kandidaat stadsbouwmeester en een plaatsvervangend kandidaat voor.

Artikel 3 Tussentijds beëindiging werkzaamheden stadsbouwmeester

1. Wanneer het college blijkt dat de stadsbouwmeester zijn taak niet naar behoren vervult, kan het college dit, na overleg met de stadsbouwmeester en Het Oversticht, schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maken aan de directeur van Het Oversticht.
2. De stadsbouwmeester beëindigt zijn werkzaamheden als stadsbouwmeester wanneer het dienstverband/contract met Het Oversticht eindigt, vanwege andere zwaarwegende organisatorische veranderingen binnen Het Oversticht of wanneer het college daarom verzoekt.
3. Wanneer de situatie zoals genoemd in artikel 3, eerste of tweede lid van dit reglement zich voordoet, doet Het Oversticht een voorstel voor de benoeming van een nieuwe kandidaat-stadsbouwmeester.

Artikel 4 Uitwerking geschiktheidseisen en taakuitvoering stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester:

- a. heeft aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van architectuur aangevuld op tenminste één of meer van de navolgende vakgebieden:
 1. stedenbouw;
 2. landschapsarchitectuur;
 3. architectuurhistorie;
 4. cultuurhistorie.
- b. beschikt over uitstekende communicatieve vaardigheden door helder en overtuigend de essentie van de overwegingen helder te maken. Hij is, onafhankelijk van zijn specifieke deskundigheid, vaardig bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit tot een integrale afweging te komen. Hij is een bruggenbouwer, gericht op het bereiken van consensus en heeft een uitstekend gevoel voor maatschappelijke en bestuurlijke verhoudingen;
- c. voert zijn wettelijke taken uit zoals genoemd in artikel 12b van de Woningwet;

- d. is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de advisering binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid;
- e. is het eerste aanspreekpunt van de gemeente voor de welstandsadvisering;
- f. onderhoudt contacten met relevante afdelingen van de gemeente over ruimtelijke plannen die invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente;
- g. neemt de adviesaanvragen, die door het bevoegd gezag worden aangeboden, in ontvangst;
- h. formuleert het welstandsadvies conform artikel 9.8 van de Bouwverordening;
- i. kan, naast wettelijke taken zoals genoemd in de artikelen 12b Woningwet, om advies worden gevraagd inzake welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante plannen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- j. organiseert minimaal eenmaal per kalenderjaar een gesprek met de verantwoordelijk wethouder en licht, op verzoek, het jaarverslag toe aan de raad.

Artikel 5 Kwaliteitsteam

1. De stadsbouwmeester kan deel uitmaken van een kwaliteitsteam.
2. Onverlet de deelname aan een kwaliteitsteam behoudt de stadsbouwmeester zijn wettelijke adviestaak en is hierin onafhankelijk ten opzichte van het kwaliteitsteam.

Artikel 6 Kwaliteitsborging advisering

1. Om de kwaliteit van de advisering te waarborgen:
 - a. werkt de stadsbouwmeester overeenkomstig de door Het Oversticht vastgestelde protocollen en controlesystemen;
 - b. controleert Het Oversticht steekproefsgewijs hoe hiernaar wordt gehandeld, onder andere door inzet van de Adviesraad Ruimtelijke Kwaliteit;
 - c. raadpleegt de stadsbouwmeester andere vakinhoudelijke adviseurs bij de beoordeling van een bouwplan ingeval het complexe plannen betreft:
 1. met grote ruimtelijke gevolgen;
 2. die maatschappelijk en/of politiek zeer gevoelig zijn;
 3. van een unieke vorm of omvang.
2. De uitvoering van de welstandsadvisering, met de daarbij behorende wederzijdse verplichtingen, is vastgelegd in de „Beschrijving werkwijze welstandsadvisering Het Oversticht“.

Artikel 7 Uitleg reglement

In de gevallen, waarin dit reglement niet voorziet of bij twijfel over de toepassing van dit reglement, beslist het college of in spoedeisende gevallen de stadsbouwmeester.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 september 2018.

Artikel 9 Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als: Reglement van orde welstandsadvisering.

Kaart bebouwde kom

