

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal houdende gemeentelijke regelgeving op het gebied van het bouwen van bouwwerken (Bouwverordening gemeente Voerendaal 2018)

De raad van de gemeente Voerendaal, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018, zaaknr. 46331, gelet op artikel 8 van de Woningwet; besluit vast te stellen de:

Bouwverordening gemeente Voerendaal 2018

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - 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;
 - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
2. In deze verordening wordt verder verstaan onder:
 - bevoegd gezag: dat wat daar onder wordt verstaan in de Woningwet;
 - omgevingsvergunning voor het bouwen: dat wat daaronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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).

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 uit:

- a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
 - b. (vervallen);
 - c. indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
 3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
 4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.

Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om 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 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. 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 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 Vervallen

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 2.73 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet
(vervallen)

Artikel 2.73A (facultatief) Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming
(vervallen)

Artikel 2.74 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering
(vervallen)

Artikel 2.75 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering
(vervallen)

Artikel 2.76 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen
(vervallen)

Artikel 2.77 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen
(vervallen)

HOOFDSTUK 3 DE MELDING

Artikel 3.1 De wijze van melden
(vervallen)

Artikel 3.2 Welstandscriteria
(vervallen)

HOOFDSTUK 4 PLICHTEN TIJDENS EN BIJ VOLTOOIING VAN DE BOUW EN BIJ INGEBRUIK-NEMING 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)

HOOFDSTUK 5 STAAT VAN OPEN ERVEN EN TERREINEN, AANSLUITING OP DE NUTSVOOR- ZIENINGEN EN ET WEREN VAN SCHADELIJK EN HINDERLIJK GEDIERTE

Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen

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

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

Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
(vervallen)

Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen
(vervallen)

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

Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard
(vervallen)

Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen
(vervallen)

Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen
(vervallen)

Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding
(vervallen)

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet
(vervallen)

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet
(vervallen)

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

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

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

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

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie
(vervallen)

HOOFDSTUK 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)**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**
(vervallen)**Artikel 7.3.2 Hinder**
(vervallen)**Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid****Artikel 7.4.1 Preventie**
(vervallen)**Paragraaf 5 Watergebruik****Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water**
(vervallen)**Paragraaf 6 Installaties****Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties**
(vervallen)**HOOFDSTUK 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 sloofterrein**

(vervallen)

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein 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 sloop

(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)

HOOFDSTUK 9 WELSTAND**Artikel 9.1 De advisering door de dorpsbouwmeester**

1. De dorpsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor vergunningsplichtige bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a, van de Wabo. De dorpsbouwmeester baseert zijn advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.
2. De dorpsbouwmeester adviseert burgemeester en wethouders over aanvragen om vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo (het wijzigen van monumenten).

Artikel 9.2 Onafhankelijkheid en ondersteuning dorpsbouwmeester

1. De dorpsbouwmeester is onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
2. De dorpsbouwmeester wordt bijgestaan door een secretaris of diens plaatsvervanger.
3. Het reglement van de dorpsbouwmeester dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat nadere bepalingen betreffende de taken en verplichtingen van de dorpsbouwmeester.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

(vervallen)

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

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

1. Ervaringen van de dorpsbouwmeester
 - zienswijze t.a.v. het vigerende gemeentelijk welstandsbeleid;
 - betrokkenheid bij nieuwe ontwikkelingen/beeldkwaliteitsplannen.
2. Statistische gegevens
 - aantal vergaderingen van de dorpsbouwmeester;
 - aantal bezichtigingen op locatie;
 - aantal adviesaanvragen;
 - aantal herhalingsplannen;
 - aantal toelichtingen door aanvrager/architect;
 - aantal gevallen van open voorafstemming, zonder aanvraag en verslaglegging;
 - aantal spoed-adviseringen over vooroverlegaanvragen met verslagleggingen.
3. Welstandsadviseringsen
 - algemene indruk van de beoordeelde plannen/algemeen kwaliteitsniveau;
 - uitbreidingsplannen, projecten of aandachtspunten die in het verslagjaar bijzondere aandacht hebben gevraagd van de dorpsbouwmeester;
 - beschrijving van de wijze waarop de dorpsbouwmeester toepassing heeft gegeven aan de geldende welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota;
 - beschrijving van de gevallen waarin de dorpsbouwmeester is afgeweken van het formele welstandsbeleid inclusief de motivatie daarvan;
 - oordeel over de werkbaarheid van de welstandscriteria.
4. Conclusie en aanbevelingen
 - op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
 - de werkwijze van de dorpsbouwmeester;
 - op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
 - de aard van de beoordeelde plannen;
 - de bijzondere projecten.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. De dorpsbouwmeester brengt het advies over een aanvraag voor een omgevingsvergunning uit binnen de termijn als genoemd in het reglement van de dorpsbouwmeester dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld.
2. De dorpsbouwmeester brengt het advies over de omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen 3 weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de dorpsbouwmeester 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 dorpsbouwmeester is openbaar. 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door of namens de dorpsbouwmeester in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de dorpsbouwmeester wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de dorpsbouwmeester waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Belanghebbenden hebben geen spreekrecht.
5. Het reglement van de dorpsbouwmeester dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat nadere regels omtrent de openbaarheid van de vergaderingen.

Artikel 9.7 Vorm waarin advies wordt uitgebracht

1. De dorpsbouwmeester adviseert en motiveert zijn advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.
3. Het reglement van de dorpsbouwmeester dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat nadere vormen waarin het advies wordt vastgelegd en uitgebracht.

Artikel 9.8 Afdoening onder verantwoordelijkheid

(niet van toepassing)

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**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)

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 Slotbepaling

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. De Bouwverordening Voerendaal 2012, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 24 mei 2012 wordt ingetrokken.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening Voerendaal 2018'.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 5 juli 2018
de griffier, de voorzitter,

S. Dormans W. Houben

Bijlage 1 Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning

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
(vervallen)

Bijlage 8
(vervallen)

Bijlage 9 Reglement van orde van de dorpsbouwmeester

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze bijlage wordt verstaan onder:

- a. principeverzoek: een schriftelijk verzoek over de planologische haalbaarheid van een bouwvoornemen, waarbij een eerste zienswijze van de dorpsbouwmeester kan worden gevraagd;
- b. vooroverlegaanvraag: een informele aanvraag over de planologische haalbaarheid van een bouwvoornemen, aangevuld met een toetsing aan redelijke eisen van welstand op basis van een vastgesteld aanvraagformulier. Deze aanvraag wordt ook wel schetsplan genoemd;
- c. aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen: een formele aanvraag, op basis van door het rijk vastgestelde aanvraagformulieren, om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij een formele toetsing plaatsvindt op ruimtelijke ordenings- en welstandsaspecten;
- d. toelichting van plannen: aanvrager en/of hun architect kan/kunnen, na afspraak met de ambtelijk secretaris van de dorpsbouwmeester tijdens de behandeling van het bouwplan in de gelegenheid worden gesteld om het bouwplan toe te lichten;
- e. Woningwet: de wet als omschreven in Stb. 590 van het jaar 2002;
- f. het district: het op grond van het samenwerkingsconvenant gevormde district;
- g. de Monumentenwet: de Monumentenwet 1988;
- h. dorpsbouwmeester: een aan de stadsbouwmeester gelijk te stellen persoon zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 2 Benoeming en zittingsduur

De dorpsbouwmeester blijft bij het verstrijken van de in de verordening genoemde benoemingstermijn zijn functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.

Artikel 3 Taakomschrijving dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en provinciale de monumentenverordeningen. De dorpsbouwmeester is beleidsmatig gebonden aan het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk welstandsbeleid.

Wettelijke taken

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken.

De dorpsbouwmeester adviseert burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

2. De dorpsbouwmeester brengt bij wijzigingsplannen voor monumenten een advies uit, waarin zowel de aspecten op grond van de Woningwet (welstandsbeleid), als aspecten op grond van de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en de provinciale monumentenverordeningen worden betrokken. In het geïntegreerde advies komt duidelijk naar voren welke toetsingsaspecten betrekking hebben op de welstand en welke op de wijziging van het monument, waarbij in dat laatste kader primaire toetsing plaatsvindt vanuit het behoud van de monumentale waarden van het monument. De dorpsbouwmeester formuleert in dat geval een tweeledige conclusie.
3. Jaarverslag dorpsbouwmeester.

De dorpsbouwmeester legt aan het College van Burgemeester en Wethouders éénmaal per jaar een verslag voor van de door hem verrichte werkzaamheden. In het verslag zet hij uiteen op welke wijze er toepassing is gegeven aan de welstandscriteria. Dit verslag maakt onderdeel uit van de ingevolge de Woningwet door burgemeester en wethouders voor de gemeenteraad jaarlijks op te stellen verslaglegging omtrent de wijze

Niet wettelijke verplichte taken

4. Desgevraagd kan de dorpsbouwmeester naast zijn reguliere taken:
 - adviezen verstrekken m.b.t. de beoordeling van aanvragen voor reclames;
 - noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, schetsplannen of principeverzoeken;
 - adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidstukken;
 - adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
 - adviseren over het toepassen van de excessenregeling op grond van de Nota Welstand, d.w.z. advisering over geconstateerde buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;

- overleg voeren met gemeentelijke vakafdelingen over het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid met de welstandscriteria, alsmede de reguliere evaluatie daarvan. De ontwikkeling van voorstellen tot bijstelling van het welstandsbeleid in samenspraak met de ambtelijke organisatie behoort mede tot zijn taak;
- ongevraagd advies uitbrengen over nieuwe (architectonische) ontwikkelingen, materiaaltoepassingen e.d. mede in relatie tot bestaand beleid c.q. bestaande welstandscriteria;
- adviseren over aspecten van beleidsvoornemens waarbij de ruimtelijke kwaliteitszorg, het welstandstoezicht dan wel de monumentenzorg in het geding zijn.

Artikel 4 Uitsluiting van bevoegdheden

- Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een aanschrijving wegens ernstige strijd als bedoeld in de welstandsnota met betrekking tot het uiterlijk aanzien van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of een bouwvergunning is verleend en het betreffende bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
- In die gevallen dat tegen het besluit tot aanschrijving als bedoeld in het eerste lid door een belanghebbende bezwaar is gemaakt op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester ter advisering inschakelen.
- Indien toepassing is gegeven aan het gestelde in het vorige lid, en door burgemeester en wethouders ter zake de aanschrijving als bedoeld in het eerste lid een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht is vastgesteld, kunnen zij de dorpsbouwmeester verzoeken hen hieromtrent te adviseren.
- Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een bouwplan dat door hem zelf (mede) is ontwikkeld.

Artikel 5 Ondersteuning van de dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester wordt bijgestaan door een ambtelijke secretaris welstand voor de schriftelijke vastlegging van de adviezen.

Artikel 6 Taakomschrijving secretaris welstand

1. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst een ambtelijk secretaris welstand, alsmede diens plaatsvervanger aan.
2. De secretaris welstand selecteert principeverzoeken, vooroverlegaanvragen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen en toetst de compleetheid voor behandeling.
3. De gemeentelijke secretaris welstand stelt de agenda op voor de vergadering, geeft die door aan de dorpsbouwmeester.
4. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris welstand de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied.
5. Onder de verantwoordelijkheid van de dorpsbouwmeester wordt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan door de secretaris welstand uitgewerkt in een schriftelijk advies. Het advies moet binnen een week naar het college van burgemeester en wethouders en aanvrager (met een afschrift naar de betrokken ontwerper/architect c.q. gemachtigde) worden verzonden.

Artikel 7 Advies en bijstand

1. De dorpsbouwmeester is bevoegd tot het inwinnen van een ambtelijk advies en kan zich met dit doel in zijn vergadering doen bijstaan door een of meer ambtenaren dan wel medewerkers, werkzaam in ondergeschiktheid dan wel onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.
2. De dorpsbouwmeester kan zich voor het adviseren over complexe bouwplannen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), doen bijstaan door een of meer deskundige adviseurs met specifieke kennis op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit en de monumentenzorg.
3. Bij de instemming tot het inwinnen van een advies als bedoeld in het tweede lid, verlenen burgemeester en wethouders tevens machtiging tot het bedrag van de aan dit advies verbonden kosten.

Artikel 8 (Voor)overleg/principeverzoek

- De gemeente biedt een aanvrager de mogelijkheid om een informeel bouwplan door middel van een principeverzoek of een vooroverlegaanvraag aan de dorpsbouwmeester voor te leggen, toe te laten lichten door de betrokken ontwerper, danwel persoonlijk te bespreken met de dorpsbouwmeester.
- Een vooroverlegaanvraag wordt middels een daartoe door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier ingediend.

- Het beoordelingsresultaat van het vooroverleg wordt in een besprekingsverslag vastgelegd.
- Het gestelde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de behandeling van plannen met betrekking tot monumenten.

Artikel 9 Onderzoek ter plaatse door de dorpsbouwmeester

1. De dorpsbouwmeester kan een onderzoek ter plaatse instellen, indien hij bij de beoordeling van het plan van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak als bedoeld in artikel 3 nodig is.
2. Van plaats en tijdstip van het onderzoek wordt aan de aanvrager, de ontwerper alsmede belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht die een bezwaarschrift op grond van artikel 7:1 van die wet hebben ingediend, mededeling gedaan. Bij de mededeling als bedoeld in de vorige volzin wordt gewezen op de mogelijkheid bij het onderzoek aanwezig te kunnen zijn.

Artikel 10 Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan

1. De dorpsbouwmeester vermijdt dat over een bouwplan, waaraan onvolkomenheden kleven van geringe betekenis en waaromtrent het overleg als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3 tot een negatief oordeel heeft geleid over dit plan, advies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders, mits de termijnen dit toelaten.
2. Zodra een omstandigheid als bedoeld in het vorige lid zich voordoet en de dorpsbouwmeester van oordeel is dat de in dit lid bedoelde onvolkomenheden op eenvoudige wijze binnen de geldende termijnen ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt de dorpsbouwmeester, alvorens advies uitbrengen aan burgemeester en wethouders, in overleg met de aanvrager en de ontwerper van het bouwplan.
3. De leden 1 en 2 zijn van overeenkomstige toepassing op een plan als bedoeld in de artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (monument).

Artikel 11 Openbare vergadering

- De dorpsbouwmeester vergadert in de regel één keer per twee weken. In vakantieperiodes kunnen er periodes van 4 weken worden aangehouden.
- De dorpsbouwmeester vergadert in een nader aan te wijzen vergaderruimte van het gemeentehuis.
- Opdrachtgevers en ontwerpers kunnen in de openbare vergadering de behandeling van hun plan bijwonen. Indien zij hun plan willen toelichten, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of maken bij de secretaris welstand een afspraak.
- Tijdens de openbare vergadering wordt niemand in de gelegenheid gesteld het woord te voeren, tenzij dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het plan toe te lichten op de wijze, zoals aangegeven in lid 3.
- In artikel 20 zijn nadere instructies voor de openbare vergadering opgenomen.

Artikel 12 Het welstandsadvies

De dorpsbouwmeester brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, 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 Ww). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

Een welstandsadvies over formele aanvragen kan de volgende uitkomsten hebben:

- Akkoord: De dorpsbouwmeester is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de dorpsbouwmeester zijn advies schriftelijk.
- Akkoord mits: De dorpsbouwmeester adviseert het plan te laten aanpassen omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op één of meer punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een "akkoord mits" wordt ook gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en redelijkerwijs te verwachten is dat aanvrager daarin zal toestemmen. Het is de taak van de secretaris welstand om te controleren of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de dorpsbouwmeester.
- In principe akkoord: De dorpsbouwmeester is van oordeel dat de hoofdopzet van het plan voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van welstand. De totaaluitwerking, alsmede de mate van de-

tailleringen, dient nog ter toetsing en ter advisering aan de dorpsbouwmeester te worden voorgelegd.

- Niet akkoord: De dorpsbouwmeester brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de dorpsbouwmeester negatief, dan geeft hij 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. De secretaris welstand draagt vervolgens zorg voor een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende termijn voor behandeling van de vergunningsaanvraag te realiseren zijn.
- Aanhouden: De dorpsbouwmeester kan het advies aanhouden wanneer aanvullende informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.

Voor het uitbrengen van een welstandsadvies gelden de volgende termijnen:

- Vergunningplichtige aanvragen om een omgevingsvergunning worden in de regel binnen een week na behandeling van een welstandsadvies voorzien en aan aanvrager toegezonden met een afschrift naar de betrokken architect c.q. gemachtigde.

Artikel 13 Het adviseren omtrent de ontwikkeling van bouwplannen in aangewezen gebieden van de gemeente

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen gebieden van de gemeente, de dorpsbouwmeester of een andere onafhankelijke deskundige aanwijzen die de architectuursupervisie heeft over de binnen deze gebieden te ontwikkelen bouwplannen.
2. Over bouwplannen binnen een gebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, brengt de onafhankelijke deskundige schriftelijk advies uit aan de dorpsbouwmeester.

Artikel 14 De inschakeling van de dorpsbouwmeester omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen

Burgemeester en wethouders kunnen alle plannen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zoals stedenbouwkundige plannen, plannen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en ontwerpbestemmingsplannen, alsmede ontwerpen van beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, voor advies aan de dorpsbouwmeester voorleggen.

Artikel 15 Onpartijdige behandeling

De dorpsbouwmeester neemt niet deel aan de behandeling van een pricepeverzoek, vooroverlegaanvraag dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning, indien daarbij de schijn van partijdigheid in het geding kan zijn.

Artikel 16 Wijze van planbeoordeling

- De dorpsbouwmeester beoordeelt het bouwplan op grond van in de vastgestelde welstandsnota genoemde welstandscriteria.
- Bij de beoordeling als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, handelt de dorpsbouwmeester tevens in overeenstemming met het bepaalde in de vastgestelde beleidsregels op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Het gestelde in de leden 1 en 2 is van overeenkomstige toepassing voor zover het betreft de vastgestelde criteria en beleidsregels op het gebied van de monumentenzorg.
- Indien de dorpsbouwmeester van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gestelde in het tweede lid van dit artikel, dan geeft hij bij het uitbrengen van het advies aan burgemeester en wethouders schriftelijk, gemotiveerd aan op grond waarvan een afwijking van de beleidsregel gerechtvaardigd is.

Artikel 17 Uitbrengen advies

Het advies van de dorpsbouwmeester wordt schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht aan burgemeester en wethouders. Het advies omvat een voorstel voor de op de aanvraag om omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders te nemen beslissing.

Artikel 18 Afwijking van het advies

- Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de toetsing van het advies van de dorpsbouwmeester van oordeel zijn dat feiten en omstandigheden nopen tot het afwijken van het advies. Alvorens zij hieromtrent een beslissing nemen, maken zij hun standpunt gemotiveerd kenbaar aan de dorpsbouwmeester.
- In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:
 - Afwijking op welstandelijke gronden: Het college is van oordeel dat de dorpsbouwmeester de welstandscriteria niet juist heeft toegepast, dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijke welstandelijke gronden.
 - Afwijking op andere dan welstandelijke gronden: Artikel 2.10 eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, ondanks de strijdigheid met redelijke eisen van welstand, toch te besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen. Uiteraard dient dit deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kunnen een dergelijk besluit rechtvaardigen.
- Indien een omstandigheid zich voordoet als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, bieden burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester de gelegenheid binnen een door hen te stellen termijn zijn gevoelen hieromtrent kenbaar te maken.

Artikel 19 Tweede advies

- Indien burgemeester en wethouders zich niet kunnen verenigen met het advies van de dorpsbouwmeester, dan kunnen zij binnen de wettelijke beslistermijn ter motivering van de op de aanvraag om vergunning te nemen beslissing, een tweede advies inwinnen. Het tweede advies wordt gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Beek/Meerssen/Stein/Schinnen.
- Burgemeester en wethouders hebben bij het nemen van een beslissing op een bezwaarschrift in de zin van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht eveneens de bevoegdheid tot het inwinnen van een tweede advies. Dit advies wordt gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Beek/Meerssen/Stein/Schinnen.
- Burgers kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen tegen een beslissing van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning te weigeren. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn een omgevingsvergunning te weigeren op grond van (onder meer) een negatief welstandsadvies, hebben burgemeester en wethouders in beginsel met betrekking tot de welstandsaspecten de volgende mogelijkheden:
 - a. het college kan op grond van eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden afwijken van het oorspronkelijke welstandsadvies van de dorpsbouwmeester, mits het daarvoor goed onderbouwde argumenten aandraagt;
 - b. het college kan de dorpsbouwmeester vragen het eerder uitgebrachte advies naar aanleiding van het bezwaarschrift en eventuele argumenten van het college te heroverwegen. Hierbij wordt van de dorpsbouwmeester verwacht dat hij dit niet eerder doet dan nadat hij een bezoek op de beoogde bouwlocatie heeft gebracht;
 - c. het college kan een tweede, onafhankelijk advies aanvragen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Beek/Meerssen/Stein/Schinnen;
 - d. het college kan eerst mogelijkheid 'b' uitvoeren en - wanneer het zich na heroverweging niet met het advies van de dorpsbouwmeester kan verenigen - daarna overgaan tot mogelijkheid 'c'.
- Alvorens tot het inwinnen van dit tweede advies over te gaan, geven burgemeester en wethouders hiervan kennis aan de dorpsbouwmeester. Burgemeester en wethouders stellen de aanvrager van de vergunning eveneens op de hoogte van het voornemen als bedoeld in het eerste lid.
- De gemeente stuurt het secretariaat van de hiervoor bedoelde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:
 - de volledige bescheiden voor het uitbrengen van een welstandsadvies, zoals genoemd in de gemeentelijke welstandsnota en/of de Ministeriële regeling omgevingsrecht
 - de gemeentelijke welstandsnota;
 - informatie over de termijn waarbinnen het second opinion-advies moet worden uitgebracht.

In het belang van een onbevangen en onafhankelijk tweede advies worden de al uitgebrachte welstandsadviezen van de dorpsbouwmeester niet ter beschikking gesteld aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Beek/Meerssen/Stein/Schinnen.

- Om de onafhankelijkheid van de tweede welstandscommissie te waarborgen, onthouden eventuele betrokken ambtenaren, de secretaris welstand en de dorpsbouwmeester en leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Beek/Meerssen/Stein/Schinnen zich van onderling contact ten aanzien van de inhoud van het oorspronkelijke advies.

- De welstandscommissie die een aanvraag voor tweede advies ontvangt, behandelt deze aanvraag als ware het een reguliere aanvraag voor het eigen werkgebied, met inachtneming van de daarvoor geldende procedures en de door de aanvrager aangegeven behandelingstermijn. De commissie stelt zich waar nodig nader op de hoogte van de situatie ter plaatse door een bezoek aan de locatie, hetzij door de secretaris welstand en/of gemandateerde, hetzij door de gehele commissie.
- Het aanvragen van een tweede advies kan uitsluitend door of namens het College van burgemeester en wethouders geschieden.

Artikel 20 Openbare vergadering

1. Als er belangstellenden aanwezig zijn, licht de dorpsbouwmeester bij de start van de vergadering de vergaderprocedure en de rol van het welstandsadvies in de vergunningprocedure toe. Dit kan ook schriftelijk door het verspreiden van een flyer c.q. een kopie van onderhavige instructie, waarin de gang van zaken van de vergadering is beschreven.
2. Belanghebbenden en belangstellenden hebben geen spreekrecht, indien zij daarvoor vooraf geen afspraak hebben gemaakt met de secretaris welstand.
3. Bij de behandeling van een plan:
 - De secretaris introduceert het plan, licht dit toe en verstrekt relevante gegevens over het welstandsbeleid voor het betreffende object en gebied. Indien van toepassing, vat de voorzitter het eventueel in een eerdere beoordeling gegeven advies samen voor de dorpsbouwmeester en publiek.
 - De dorpsbouwmeester stelt opdrachtgevers, ontwerpers, eventuele andere belanghebbenden en belangstellenden (voor zover zij daartoe een afspraak hebben gemaakt), in de gelegenheid om het plan toe te lichten. De dorpsbouwmeester stelt, afhankelijk van de mate waarin de agenda dit toelaat, de maximale spreektijd van eenieder vast.
 - De dorpsbouwmeester leidt de beraadslagingen over het plan. De beraadslagingen zijn openbaar, maar niet uitgenodigde belanghebbenden kunnen er niet aan deelnemen.
 - De dorpsbouwmeester formuleert een onafhankelijk en objectief advies, gebaseerd op het gemeentelijke welstandsbeleid, c.q. de gemeentelijke welstandscriteria.
 - De dorpsbouwmeester vat in elk geval de beraadslaging in begrijpelijke taal samen voor de schriftelijke verslaglegging van het advies door de secretaris welstand en geeft aan wat eventuele vervolgstappen zijn.
4. De dorpsbouwmeester gaat vervolgens over tot behandeling van het volgende plan.
5. De secretaris welstand is verantwoordelijk voor de redactie van het schriftelijk uit te brengen advies. Hij mag in zijn geschreven advies, zonder de dorpsbouwmeester daarin te kennen, niet afwijken van wat in de openbare vergadering is geadviseerd.

Bijlagen 10, 11 en 12
(vervallen)

Bijlage 13 Kaart bebouwde kom

Toelichting Bouwverordening gemeente Voerendaal 2018

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Bouwwerk en gebouw:

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt bepaald door de begripsomschrijving in de Bouwverordening en de jurisprudentie.

De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In afwijking van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet op grond van de nieuwe wet ook een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de bebouwde kom.

Ook bestaat de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen, indien voor het betreffende gebied geen grote veranderingen worden verwacht. Een beheersverordening vervangt een bestemmingsplan. Op grond van overgangsrecht dient uiterlijk op 1 juli 2013 een bestemmingsplan nieuwe stijl of beheersverordening te gelden voor alle gebieden van de gemeente.

HOOFDSTUK 2 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN

Algemeen

Regeling omgevingsrecht

De indieningvereisten staan vermeld in artikel 7.2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). De Mor vervangt op dit punt het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning.

De indiening van de in art. 7.2 Mor en andere voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijke gegevens kan het bevoegd gezag verlangen op grond van art. 4.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto art. 4.4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wet BIBOB

De Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stb. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb. 2003, 216) en nadien gewijzigd, laatstelijk in 2011. Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, door het bevoegd gezag wordt beoordeeld of over de aanvrager een integriteitsadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager - zowel natuurlijke als rechtspersonen - en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor het bevoegd gezag aanleiding zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Het vragen van een advies door het bevoegd gezag is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen met maximaal acht weken op (4 weken + verlenging 4 weken); artikelen 15 en 31 Wet Bibob).

Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. De Awb is bij de voorbereiding van besluiten van belang voor de te volgen procedure. Dit geldt onder meer voor de gevallen waarin Afdeling 3.4 over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Beoogd was om met de invoering van de Wro de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling betreffende het parkeren, geleidelijk zijn werkingskracht te laten verliezen. Met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2008, 180) werd aanvankelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de bouwverordening geschrapt. Hiervan werd in eerste instantie afgezien omdat destijds te veel vragen bestonden of en over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. Dit betrof met name het parkeernormenartikel (2.5.30).

De betreffende bepaling uit de Invoeringswet is nooit in werking getreden. Het geleidelijk laten verliezen van de werkingskracht van de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening is echter op 29 november 2014 door de Reparatiewet BZK 2014 geregeld door een aantal wijzigingen in de Woningwet. Zie hiervoor de toelichting bij paragraaf 2.5.

Op 1 november 2014 is het 'Besluit tot wijziging diverse algemene maatregelen van bestuur in verband met permanent maken Crisis- en herstelwet' (Wijzigingsbesluit) in werking getreden (Stb.2014, 333).

Hierdoor werd het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarin werd (de reeds bestaande mogelijkheid) expliciet vastgelegd om 'interpreterende' beleidsregels vast te stellen voor de uitoefening van een bevoegdheid in een bestemmingsplan. Deze mogelijkheid kan worden gebruikt bij het regelen van het 'parkeren' in het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.2 Bro maakt duidelijk dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van later vast te stellen beleidsregels. Deze bepaling is toegevoegd om buiten twijfel te stellen dat net als in een gewone verordening ook in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld die een zekere interpretatieruimte laten die later aan de hand van beleidsregels kan worden ingevuld. Hierbij is echter wel de nodige voorzichtigheid geboden, gelet op de vereiste rechtszekerheid in de bestemmingsplanjurisprudentie: de bestemmingsplanregels moeten voldoende concreet zijn.

Met de wijziging van het Bro wordt tegemoet gekomen aan de wens uit de praktijk om de in een bestemmingsplan op te nemen parkeernorm via beleidsregels verder uit te werken en om te kunnen (blijven) werken met een parkeerfonds, net zoals dat nu gebeurt via de regeling in de bouwverordening. Bij het opnemen van een parkeernormenregeling in een bestemmingsplan kan gewerkt worden met de mogelijkheid om af te wijken van een parkeereis door het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning. Dan wordt aan een voorwaardelijke verplichting een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid verbonden waaraan voorwaarden worden verbonden. Bijvoorbeeld dat van een gestelde parkeereis op eigen terrein kan worden afgeweken indien de parkeerbehoefte elders kan worden opgevangen. Veel gemeenten werken al met een parkeerfonds. Die praktijk kan op deze wijze, ook bij een parkeernormenregeling die is opgenomen in een bestemmingsplan, worden gecontinueerd.

In het Wijzigingsbesluit is niet expliciet voorzien in de mogelijkheid zogenoemde voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan op te kunnen nemen omdat het werken met voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan inmiddels gemeengoed is geworden. De mogelijkheid om hiermee te werken is inmiddels in een ruime hoeveelheid jurisprudentie bevestigd.

Nu duidelijk is dat een regeling over het parkeren ook in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, en de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening door de Reparatielwet BZK 2014 definitief is weggenomen (zie de toelichting bij paragraaf 2.5), "sterven" de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, net als andere delen van de bouwverordening, via overgangsrecht per 1 juli 2018 "uit". Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

WOB en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van art. 3.8 Wabo voor een ieder ter inzage. Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de aanvrager gemotiveerd verzoeken bepaalde gegevens niet openbaar ter inzage te leggen. De gegevens die op grond van de Wabo ter inzage liggen zijn de zakelijke gegevens die nodig zijn bij de beoordeling van het ingediende bouwplan.

De gegevens die de gemeente inwint op grond van de Wet BIBOB liggen niet ter inzage. Deze gegevens hebben een persoonlijk karakter. Zij betreffen de antecedenten van de aanvrager, van degene die bouwt en van degene die in het te bouwen bouwwerk bepaalde activiteiten onderneemt. Deze gegevens zijn gevoelig voor misbruik en liggen niet ter inzage.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) introduceert de omgevingsvergunning. De vergunning voor de activiteit "bouwen" maakt deel uit van de omgevingsvergunning (art. 2.1 Wabo) De Wabo heeft gevolgen gehad voor de vergunningen en ontheffingen van de bouwverordening. Inmiddels is de bouwverordening Wabo-proof.

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de bouwverordening hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het milieuhygiënisch bodemonderzoek eerst een vooronderzoek volgens NEN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest

in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.

Lid 3

De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt signaleerd.

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

De indieningvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.

Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn.

Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.

Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht.

De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, kan de schade voor het milieu geen motief zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat.

Met de inwerkingtreding van de Wabo is dit onderscheid minder van belang. Deze wet verenigt in een overkoepelend vergunningstelsel milieueisen, bouw- en sloopeisen. Zie artikel 6.2, sub c van de Wabo. *Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen*

Het doel van het artikel is en blijft: Het doel van de voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat. Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoor-

beeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van Kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Bouwwerken die de grond niet raken

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige inpandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde gezag om te beslissen of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd.

Gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de gemeenten, die daartoe zijn aangewezen, zijn het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen, indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn.

Bij Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming (Besluit van 12 december 2000) zijn gemeenten aangewezen die voor de toepassing van delen van deze wet worden gelijk gesteld met een provincie (art. 88, zevende lid Wet bodembescherming). Het gevolg is dat de provincie bevoegd gezag is en dat de vier grote steden op grond van de Wbb plus nog 25 aangewezen gemeenten bevoegd gezag zijn krachtens genoemd Besluit.

Met de invoering van de Waterwet is het waterbodembeheer van de Wet bodembescherming overgegaan naar de Waterwet.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingsgraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen in deze gevallen formeel kan weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2.

Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen.

In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en - in relatie tot de bouw - op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden. Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

HO O FDSTUK 9 WELSTAND

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de Bouwverordening zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, vijfde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie.

Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandscommissie vast te stellen als bijlage bij deze verordening. Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandscommissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.

De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist. De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure wordt gevolgd.

Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd.

Relatie bestemmingsplan en welstand

De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het welstandscriterium is in artikel 2.10 sub d (voorheen artikel 44 van de Woningwet) omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangsregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).

In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandscommissie deze voorrangsregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.

Naar valt aan te nemen is de voorrangregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De advisering door de dorpsbouwmeester

Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een welstandscommissie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert, het bevoegd gezag beslist.

De gemeenteraad kan er voor kiezen om in plaats van een welstandscommissie een stads-/dorpsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stads-/dorpsbouwmeester.

Artikel 9.2 Onafhankelijkheid en ondersteuning dorpsbouwmeester

Onafhankelijkheid

Voor de dorpsbouwmeester geldt het onafhankelijkheidsvereiste. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de dorpsbouwmeester niet ondergeschikt is aan het gemeentebestuur. Ook is het raadzaam bij de selectie van de dorpsbouwmeester alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. Benoeming van een lid van het college van burgemeester en wethouders of van het bevoegd gezag dat besluiten neemt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen als dorpsbouwmeester voor de eigen gemeente of voor de gemeente waarover het bevoegd gezag besluiten neemt, is in dit verband uitgesloten.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag dorpsbouwmeester

Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de dorpsbouwmeester vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.

Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden is het zinvol te streven naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de gemeente. Ervan uitgaande dat de gemeentelijke begroting doorgaans in september/oktober wordt behandeld, zou het 'verslagjaar' van de dorpsbouwmeester kunnen lopen van juni tot juni.

Jaarverslag burgemeester en wethouders

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

- op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- in welke gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgegaan.

Voornoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Samen met het jaarverslag van de dorpsbouwmeester wordt hierdoor het gemeentelijk welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevorderd.

In de Wabo en het Bor is een algemene verslagverplichting voor burgemeester en wethouders opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadviesering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabo-termijn vastgelegd in een voorschrift. Een verlenging van de adviestermijn is slechts mogelijk indien op grond van de Wabo de beslistermijn voor de vergunningverlening is verlengd.

De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de dorpsbouwmeester expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de dorpsbouwmeester worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusda-

nige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.

Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.

De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Belanghebbenden

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.

Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de dorpsbouwmeester dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht

Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen tijdens de vergadering van de dorpsbouwmeester kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de dorpsbouwmeester wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulerend werkt.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid dorpsbouwmeester

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de dorpsbouwmeester wordt gewerkt (art 9.6 Bouwverordening), vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

Artikel 9.7 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Het eerste lid van artikel 9.7 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvies een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.

HOOFDSTUK 10 OVERIGE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's).

Bijlage 9 Reglement van orde van de dorpsbouwmeester

Artikel 2 Benoeming en zittingsduur

In de Woningwet wordt een beperkte zittingsduur nagestreefd ter wille van een regelmatige vervanging. De maximale benoemingstermijn is in de Woningwet gesteld op zes jaar. In de Woningwet wordt de normale zittingsduur op drie jaar gesteld, zulks met de eenmalige mogelijkheid tot herbenoeming voor alsnog een termijn van drie jaar.

De benoeming voor een termijn van drie jaar heeft tot voordeel dat - mede in het licht van het streven tot het aanscherpen van de bestuurlijk-politieke verantwoordelijkheid - voor het welstandstoezicht, ná afloop van de eerste benoemingsperiode, de mogelijkheid bestaat zich te bezinnen over de herbenoeming van de dorpsbouwmeester.

Op grond van artikel 1, lid 1 van de Woningwet wordt de dorpsbouwmeester benoemd, geschorst en ontslagen door de gemeenteraad. De raad oefent een controlefunctie ten aanzien van het welstandstoezicht en de wettelijke eisen uit d.m.v. het jaarverslag van de dorpsbouwmeester.

Artikel 3 Taakomschrijving dorpsbouwmeester

Deze bepaling brengt tot uitdrukking dat de bevoegdheid tot het uitbrengen van een advies aan burgemeester en wethouders eerst dan ontstaat zodra burgemeester en wethouders aan de dorpsbouwmeester ter zake een verzoek hebben gedaan.

Dit artikel is van een ruimere strekking dan de wettelijke adviesverplichtingen conform artikel 8, lid 5 van de Woningwet (welstandscommissie) en artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet (monumentencommissie). In dit verband wordt gewezen op het bepaalde in artikel 14 van bijlage 9 van deze verordening tot het inschakelen van de dorpsbouwmeester over ruimtelijke kwaliteitsplannen.

Artikel 4 Uitsluiting van bevoegdheden

Dit artikel brengt tot uitdrukking dat de dorpsbouwmeester in beginsel geen repressieve toets (repressief welstandstoezicht) verricht voor wat betreft het uiterlijk van een bouwwerk of een standplaats. Artikel 12a, lid 1 van de Woningwet bevat een excessenregeling. De dorpsbouwmeester wordt niet ingeschakeld bij excessen. Het gaat bij excessen (ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) om evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheden van het uiterlijk. Het verplicht inschakelen van de dorpsbouwmeester wordt in dit geval niet zinvol geacht. Dit artikel sluit het vragen van advies door burgemeester en wethouders aan de dorpsbouwmeester in beginsel uit, behoudens de gemaakte uitzonderingen in het tweede en het derde lid.

In het vierde lid is uitgesloten dat de dorpsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van door hem zelf (mede) ontwikkelde bouwplannen.

Artikel 5 Ondersteuning van de dorpsbouwmeester

Het college van burgemeester en wethouders wijst een ambtelijk secretaris welstand, alsmede diens plaatsvervanger aan. De secretaris moet gevoel hebben voor en deskundig zijn op het gebied van ruimtelijke-, architectonische en bouwkundige kwaliteit, voorts kennis van zaken te hebben over de Woningwet en de procedures met betrekking tot de behandeling van bouw aanvragen. De secretaris moet goede contactuele eigenschappen bezitten, goed kunnen communiceren over welstandsaspecten van bouwplannen met zowel bestuurders, de dorpsbouwmeester als met aanvragers, architecten en andere belanghebbenden. De secretaris dient te beschikken over organisatorische vaardigheden en moet in staat worden geacht om de vergaderingen van de dorpsbouwmeester zodanig voor te bereiden, te plannen en te agenderen, dat de dorpsbouwmeester efficiënt en effectief kan werken. Voorts moet de secretaris adviezen van de dorpsbouwmeester in heldere, ook voor niet-deskundigen, begrijpelijke bewoordingen uitwerken.

Artikel 6 Taakomschrijving secretaris welstand

De secretaris van de dorpsbouwmeester vervult een dienstverlenende en coördinerende functie. Primair draagt de secretaris zorg voor een doelmatige ondersteuning. Dit betekent dat de secretaris verantwoordelijk is voor de administratieve voorbereiding van de vergaderingen.

De secretaris is in beginsel verantwoordelijk voor een behoorlijke verslaglegging van de vergaderingen en het bijhouden van de presentielijst.

Op verzoek van de dorpsbouwmeester wordt door de secretaris, informatie verstrekt over de onder de dorpsbouwmeester berustende documenten die het belang dienen van een adequate advisering van burgemeester en wethouders. De secretaris kan de dorpsbouwmeester aanwijzingen geven over de vorm en de inrichting van de adviezen aan burgemeester en wethouders en is belast met het ontwerpen van deze adviezen.

De secretaris een belangrijk intermediair tussen de dorpsbouwmeester, burgemeester en wethouders, de beleidsafdelingen van de gemeentelijke organisatie en de in het kader van de adviestaak van de dorpsbouwmeester hierbij betrokken belanghebbenden. Gelet op de functie van de secretaris verdient het aanwijzen van een ambtenaar afkomstig uit een gemeentelijke organisatie aanbeveling.

Eenzijds staat de secretaris in een functionele relatie tot de dorpsbouwmeester, anderzijds maakt de secretaris onderdeel uit van de hiërarchische organisatie en is er sprake van ondergeschiktheid aan de leiding van de afdeling van de organisatie, waarin deze werkzaam is.

Voor een adequaat functioneren van de dorpsbouwmeester is een zo zelfstandig mogelijke positie van de secretaris een voorwaarde. Onafhankelijkheid voor wat betreft de inhoudelijke kant van de adviesprocessen van de dorpsbouwmeester, alsmede de taak en de bevoegdheid van de secretaris, kunnen zo mogelijk worden vastgelegd in door burgemeester en wethouders vast te stellen nadere regels.

Artikel 7 Advies en bijstand

Het eerste lid van dit artikel dient het belang van een adequate advisering van de dorpsbouwmeester aan burgemeester en wethouders. De mogelijkheid tot het inwinnen van ambtelijke adviezen door de dorpsbouwmeester en het gebruik maken van ambtelijke bijstand ten behoeve van de dorpsbouwmeester verhoogt de kwaliteit van de advisering door de commissie.

De benodigde informatie over plannen wordt gestroomlijnd en er kan een rechtens juiste toepassing worden gegeven door de dorpsbouwmeester, als externe adviseur in het kader van artikel 3:5 juncto 3:9 Awb, voor wat betreft de in dit laatste artikel bedoelde kennisvergaring over feiten en belangen. Daarnaast biedt de inschakeling van het ambtelijk apparaat mogelijkheden tot de gewenste coördinatie en geïntegreerde aanpak bij het beoordelen van de plannen in relatie tot de ruimtelijke kwaliteitszorg. Het tweede lid heeft betrekking op omstandigheden waarin sprake is van de beoordeling van complexe en bijzondere plannen die van grote betekenis zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en waarbij voor bepaalde onderdelen en aspecten van dergelijke plannen de dorpsbouwmeester niet beschikt over voldoende expertise. In dergelijke gevallen is het mogelijk dat de dorpsbouwmeester zich de benodigde bijzondere expertise verschafft door het inschakelen van derde deskundigen.

Om voor de in dit artikel bedoelde gevallen de kosten die gemoeid zijn met het inschakelen van deze expertise te beheersen, is in het derde lid een bepaling opgenomen die de bouwmeester verplicht tot het vragen van een voorafgaande machtiging.

Artikel 8 (Voor)overleg/principeverzoek

Het in dit artikel bedoelde (voor)overleg is bedoeld als (voor)behandeling van het ingediende bouwplan dan wel een plan in het kader van de Monumentenwet. De wijze van de planbeoordeling vindt grondslag in artikel 16 van bijlage 9 van deze verordening. Het uitbrengen van het advies door de dorpsbouwmeester aan burgemeester en wethouders is geregeld in artikel 12 van bijlage 9 van deze verordening.

Het vooroverleg is van verkennende en richtinggevende strekking en is mede gericht op overleg met de aanvrager dan wel de ontwerper van het plan. Meer in het bijzonder wordt met dit artikel beoogd invulling te geven aan het niet in de Woningwet geregelde (informele) bouwplanoverleg.

Met de regeling in dit artikel van het informele vooroverleg wordt meer in concreto vorm geven aan het feit dat het besluitvormingsproces in werkelijkheid veelal anders verloopt dan in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt verondersteld. Op grond van de Awb vangt dit besluitvormingsproces doorgaans aan met het indienen van bijvoorbeeld een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen of het veranderen van een monument. De bestuurspraktijk is echter anders. Veelal vindt vóór het formeel indienen van de aanvraag om vergunning uitvoerig overleg plaats tussen de aanvrager en de adviseur(s) welstand.

Deze bestuurspraktijk van het (informele) vooroverleg levert een belangrijke bijdrage aan de doelmatigheid en de kwaliteit van de besluitvorming. Met dit vooroverleg is het niet de bedoeling om eventuele derde belanghebbenden buiten spel te zetten. Uiteindelijk behoren burgemeester en wethouders op grond van de uitgangspunten van de Awb rekening te houden met de bij het bouwplan betrokken belangen en de eventuele (derden)belanghebbenden.

Met het vooroverleg wordt, onverminderd de in de bepalingen van de Awb gestelde normen aan bestuursorganen voor het nemen van besluiten, een bijdrage geleverd aan de efficiency en de kwaliteit van de besluitvorming. In de voorbereidingsfase wordt, voor wat betreft het adviesaspect, duidelijkheid verschafft over de (on)wenselijkheid van door potentiële vergunningaanvragers voorgenomen plannen.

Artikel 9 Onderzoek ter plaatse door de dorpsbouwmeester

In het eerste lid is bepaald dat de dorpsbouwmeester ten behoeve van het uit te brengen advies een onderzoek ter plaatse kan instellen. De dorpsbouwmeester is op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en monumenten adviseur in de zin van artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht. De dorpsbouwmeester is bij wettelijk voorschrift belast met het adviseren over door het bestuursorgaan te nemen besluiten en is niet werkzaam onder verantwoordelijkheid van dat bestuursorgaan. De dorpsbouwmeester is op grond van artikel 1, lid 1 van de Woningwet, een onafhankelijke deskundige en moet verplicht worden ingeschakeld door burgemeester en wethouders om hen te adviseren over een aanvraag om omgevingsvergunning en hierbij eveneens te bezien of het bouwwerk dan wel de standplaats niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 3:9 Algemene wet bestuursrecht is het onderzoek van de dorpsbouwmeester in het kader van de adviestaak op grond van de Woningwet en de Monumentenwet, gebaseerd op een onderzoek naar feiten en gedragingen. De dorpsbouwmeester adviseert op grond van specifieke deskundigheid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (welstand) en monumentenzorg burgemeester en wethouders.

Voor wat betreft de uitkomsten van de adviezen van de dorpsbouwmeester legt artikel 3:9 Awb burgemeester en wethouders, als competent bestuursorgaan, de verplichting op zich ervan te vergewissen dat het onderzoek van deze adviseur in de zin van artikel 3:5 Awb op zorgvuldige wijze is geschied. Dit laatste is mede van belang in relatie tot artikel 3:2 Awb.

Artikel 3:9 Awb is een verbijzondering van artikel 3:2. In dit belangrijke artikel is het formele zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur gecodificeerd. Artikel 3:2 van de Awb bepaalt dat het bestuursorgaan in dit geval burgemeester en wethouders, bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart over de relevante feiten en de af te wegen belangen.

De mogelijkheid tot een bezichtiging van de situatie ter plaatse kan een belangrijke bijdrage leveren aan de zorgvuldigheid het nemen van besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 3:2 Awb) ten dienste van de kwaliteit van de besluitvorming. Ook kan een dergelijk onderzoek de kwaliteit van de adviezen verhogen (artikel 3:9 Awb).

Uitgangspunt bij het uitbrengen van de adviezen door de dorpsbouwmeester is echter niet dat onderzoek ter plaatse in de regel moet geschieden. Doorgaans is een bezichtiging ter plaatse van de omgeving

van het voorgenomen (bouw)plan dan wel de voorgenomen activiteit in het kader van de Monumentenwet, niet nodig. De dorpsbouwmeester moet in het merendeel der gevallen in staat worden geacht zich een oordeel te kunnen vormen op grond van de overlegde gegevens bij ingediende bouwaanvraag of de aanvraag met bescheiden in het kader van de Monumentenwet. Dit kan echter anders zijn in een situatie dat er gesproken kan worden van een controversieel karakter van plannen vanuit een esthetisch gezichtspunt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit.

Een bezichtiging ter plaatse kan ook geboden zijn in de gevallen van een bezwaar dan wel beroep ingevolge de Awb. Genoemd kunnen ook worden situaties waarin door burgemeester en wethouders een nieuwe beslissing moet worden genomen omdat een eerdere beslissing is vernietigd door de bestuursrechter wegens gebreken in het welstandsadvies.

Het tweede lid van dit artikel is eveneens gericht op het bieden van waarborgen ter voldoening aan het zorgvuldigheidsbeginsel, als bedoeld in de artikelen 3:2 en 3:9 Awb. Daarbij is mede van belang het bieden van gelijke kansen aan degenen wier belangen betrokken zijn bij de voorgenomen realisering van plannen.

Artikel 10 Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan

Dit artikel beoogt tegemoet te komen aan de eisen die voortvloeien uit het zorgvuldigheidsbeginsel zoals dit als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is gecodificeerd in artikel 3:2 Awb. Het is rechtens niet aanvaardbaar dat bijvoorbeeld een vergunning wordt geweigerd, wanneer de commissie van oordeel is dat het plan ná aanpassing hierdoor alsnog aanvaardbaar is. Het ligt dan voor de hand dat alvorens de dorpsbouwmeester advies uitbrengt aan burgemeester en wethouders, deze de gelegenheid bieden het betreffende plan alsnog aan te passen, mits de termijnen dit toelaten.

Een zorgvuldige voorbereiding van het te nemen besluit op de aanvraag vereist dat de belanghebbende aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld, binnen een door de dorpsbouwmeester te stellen termijn, alsnog aan te passen.

Artikel 11 Openbare vergadering

In lid 1 is de vergaderfrequentie vastgelegd. Voorts is in dit artikel de mogelijkheid tot het voeren van het woord geregeld.