

Verordening tot wijziging van de bouwverordening Loon op Zand 2012

De artikelen 9.1 tot en met 9.9 worden vervangen door;

Artikel 9.1 De advisering door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan een externe onafhankelijke instelling of partij, die daarvoor de noodzakelijke deskundigheid heeft, hierna te noemen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
2. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 Samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit ten minste twee leden, waaronder een voorzitter, die deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Binnen de commissie is deskundigheid aanwezig op het gebied van monumentenzorg.
3. Voor de leden wordt een plaatsvervanger aangewezen.
4. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste twee leden aanwezig zijn.
5. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur (vervallen)

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

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

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

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

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is openbaar. De agenda voor de vergadering van de commissie Ruimtelijke kwaliteit wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.

2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag heeft verzocht, wordt deze door of namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Er is geen spreekrecht, tenzij door het college van burgemeester en wethouders in een bijzonder geval aan die belanghebbenden in toelichtende zin spreekrecht is toegekend.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

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

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

Bijlage 9 wordt vervangen door:

Bijlage 9

Reglement op de gemeentelijke welstandsadviesing

1. Begripsbepalingen

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders
- b. de commissie : de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- c. de secretaris : de ambtenaar van de afdeling Vergunningen en Handhaving, die de commissie bijstaat
- d. reglement : het Reglement op de gemeentelijke welstandsadviesing
- e. aanvraag : een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (ex art. 2.1, lid 1, sub a van de Wabo)
- f. advies : advies als bedoeld in art. 2.26, lid 3 en 4 van de Wabo, in combinatie met art. 6.2, lid 1 en 2 van de Bor

2. Onafhankelijkheid (vervallen)

3. Samenstelling en benoeming van de commissie

3.1 Samenstelling (vervallen)

3.2 Benoeming en zittingsduur (vervallen)

4. Taakomschrijving

4.1 Taken van de commissie (vervallen)

4.2 Taakomschrijving commissieleden (vervallen)

5. Werkwijze 'Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid' (VTV)

1. Een advies kan worden aangevraagd over alle plannen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. De ambtenaar VTV draagt er zorg voor dat de commissie inzicht heeft in de planologische aanvaardbaarheid van het plan, en bij strijdigheid met planologische aspecten inzicht heeft in de aard van de strijdigheid.

De ambtenaar VTV controleert of plannen (inclusief de plannen die worden aangeboden voor vooroverleg) voldoen aan de indieningsvereisten als genoemd in de Mor. Onder 'hoofdstuk 2. indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten' zijn hier als vereiste bescheiden aangegeven:

- a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d. opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Verder dienen tekeningen t.b.v. een aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.
2. Tenzij artikel 5.8 van toepassing is, geldt voor de volgende tekeningen de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
 - a. situatietekeningen: 1:1000;
 - b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden:
 - 1°. bouwwerken kleiner dan 10.000 m² bruto vloeroppervlakte: 1:100;
 - 2°. bouwwerken 10.000 m² of groter bruto vloeroppervlakte: 1:200;
 - c. detailtekeningen: 1:5 of 1:10 of 1:20.
3. Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

De gegevens, en zo mogelijk ook de bescheiden, worden voor aanvang van de vergadering digitaal aan de voorzitter aangeleverd.

6. Werkwijze van de commissie

6.1 Vooroverleg (vervallen)

6.2 Openbare vergadering van de commissie (vervallen)

6.3 Het advies

1. De commissie toetst het plan aan het gemeentelijk welstandsbeleid (welstandsnota).
2. De commissie formuleert het uit te brengen advies in heldere en duidelijk toetsbare bewoordingen. Het gebruik van abstracte taal en jargon wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt.
3. Het advies wordt direct geformuleerd en bij de gemeente achtergelaten, of zo spoedig mogelijk na de vergadering ondertekend toegestuurd aan de gemeente.
4. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomst hebben:

Voldoet:

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

Voldoet mits (voldoet niet tenzij):

De commissie is van mening dat het plan op onderdelen niet voldoet aan de toetsingscriteria uit de welstandsnota, tenzij tegemoet gekomen wordt aan de geformuleerde bezwaren op die punten. De commissie omschrijft nauwkeurig welke onderdelen van het plan bezwaarlijk zijn. In het geval het college het advies overneemt, krijgt de aanvrager, voor zover dit nog past binnen de beschikbare beslistermijn, de gelegenheid om de plannen te wijzigen en aan de bezwaarpunten tegemoet te komen.

Voldoet niet:

De commissie is van oordeel dat het plan strijdig is met redelijke eisen van welstand. Een negatief welstandsadvies betekent dat indien het college het advies overneemt, het bouwplan ingrijpend gewijzigd moet worden. Een negatief advies wordt nauwkeurig schriftelijk gemotiveerd. Hierin staat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria, een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten en een aanbeveling tot aanpassing van het plan.

Aanhouden:

De commissie kan het advies aanhouden - waarbij Vergunningen en Handhaving aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende beslistermijn - wanneer:

- a. meer informatie of een toelichting van de opdrachtgever/ontwerper noodzakelijk is voor een goede beeldvorming en een afgewogen beoordeling;
- b. de commissie van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gemeentelijk welstandsbeleid. Zij geeft dan gemotiveerd aan op grond waarvan afwijking gerechtvaardigd is.

7. Afwijking van het advies / second opinion

1. Het college kan bij het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het advies van de commissie, indien hij van mening is dat de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld. Alvorens definitief te beslissen biedt het college de commissie de mogelijkheid van heroverweging van het eerder uitgebrachte advies.
2. Het college heeft op grond van artikel 2.10 lid 1d van de Wabo de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, indien hij van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.
3. Het college kan eventueel op advies van de commissie gemotiveerd afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. Dat kan in het geval dat een bouwplan niet voldoet aan de welstandscriteria, maar wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. In die gevallen moet worden verwezen naar de algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.
4. Indien het college zich niet kan verenigen met het advies van de commissie, kan hij een 'second opinion' inwinnen bij een andere commissie. Alvorens daartoe over te gaan stelt het college de commissie daarvan op de hoogte.

8. Evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

1. Het college brengt aan de gemeenteraad jaarlijks verslag uit over de uitvoering van het welstandsbeleid. Voor de aspecten die in dit verslag tenminste aan de orde moeten komen, wordt verwezen naar artikel 12b van de Woningwet.
2. Tenminste één maal per jaar vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het college en de commissie.
3. De gemeenteraad beslist op grond van de jaarverslagen en evaluaties over eventuele aanvullingen en/of aanpassingen van de gemeentelijke welstandsnota.

9. Excessenregeling

Het uiterlijk van bestaande bouwwerken mag niet in ernstige mate strijdig zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de hiertoe opgenomen criteria uit de welstandsnota. Ook de omgevingsvergunningvrije bouwwerken vallen onder dit repressieve welstandsvereiste dat is opgenomen in artikel 12, eerste lid, van de Ww. (artikel 5.2, Repressief welstandsvereiste, in Bijlage II van de nota van toelichting bij de Bor.)

Het college kan de commissie vragen te adviseren over de vraag of het uiterlijk van:

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
- b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan, op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wabo, geen omgevingsvergunning is vereist, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dat is het geval wanneer het gaat om buitensporigheden in het uiterlijk van een bouwwerk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Hiervoor zijn in de welstandsnota algemene criteria opgenomen.

Deze verordening treedt in werking op 1 mei 2015.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van

2 april 2015 .

De raad voornoemd,

voorzitter,



griffier,