

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent bouw **Bouwverordening Zoetermeer 2018**

Op 8 oktober 2018 heeft de raad van de gemeente Zoetermeer besloten:

1. de Bouwverordening 2012 in te trekken;
2. de Bouwverordening Zoetermeer 2018 vast te stellen, waarbij:
  - a. de opgenomen begripsbepalingen aangepast zijn aan de in deze bouwverordening voorkomende begrippen. Begrippen die niet meer gebruikt worden zijn niet meer gedefinieerd.
  - b. De in artikel 2.1.1. (bodemonderzoek) genoemde NEN-norm geactualiseerd is.
  - c. Paragraaf 5 van Hoofdstuk 2 van Bouwverordening 2012 (de stedenbouwkundige bepalingen) geheel is komen te vervallen.
  - d. Het gebied 'binnen de bebouwde kom' wordt aangewezen, zoals op de bij de verordening behorende digitale kaart (bijlage 2) is aangegeven.
3. Geen samenspraak toe te passen omdat het niet gaat om de vorming van nieuw gemeentelijk beleid.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

### Bouwverordening Zoetermeer 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;
  - NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm
2. In deze verordening wordt verder verstaan onder:
  - bevoegd gezag: dat wat daaronder wordt verstaan in de Woningwet;
  - omgevingsvergunning voor het bouwen: dat wat daaronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

##### Artikel 1.2 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 (Bijlage 2).

#### Hoofdstuk 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

##### Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

##### Artikel 2.1.1 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat in ieder geval uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1. Als op basis van het onderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat

- asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707:2015 nl.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, geldt niet als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in de artikelen 2 of 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
  3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toe als voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
  4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht als uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en de bodemgesteldheid blijkt dat de locatie onverdacht is of dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl niet rechtvaardigen.
  5. Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

## **Paragraaf 2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem**

### **Artikel 2.2.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem**

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

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

### **Artikel 2.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

## **Hoofdstuk 3 Welstand**

### **Artikel 3.1 De advisering door de stadsbouwmeester**

1. De stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en over andere aspecten die voor het uiterlijk van de stad van belang zijn.
2. De stadsbouwmeester baseert de adviezen op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.
3. De stadsbouwmeester wordt – in bepaalde gevallen – bijgestaan door een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of door één of enkele deskundigen uit de Commissie.

### **Artikel 3.2 Stadsbouwmeester en de samenstelling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit ten minste vier leden en de stadsbouwmeester. De volgende vakdisciplines zijn vertegenwoordigd in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: architectuur, stedenbouw, landschap en cultureel erfgoed.
2. De stadsbouwmeester is voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Een of twee leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden aangewezen als plaatsvervangend stadsbouwmeester en plaatsvervangend voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan slechts adviezen uitbrengen indien tenminste drie/vijfde van de commissie aanwezig is.
4. De stadsbouwmeester en de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
5. De stadsbouwmeester wordt bijgestaan door een secretaris (of diens plaatsvervanger) en een ambtelijk adviseur stedenbouw (of diens plaatsvervanger).

6. De stadsbouwmeester wordt bij adviezen over (bouw)plannen voor rijksmonumenten en gemeentemonumenten, bijgestaan door twee erfgoeddeskundigen. De Erfgoedverordening Zoetermeer is daarbij van toepassing. Adviezen kunnen slechts worden uitgebracht bij tenminste twee/derde aanwezigheid.

### **Artikel 3.3 Benoeming en zittingsduur**

Hetgeen in artikel 12b lid 4 Woningwet is bepaald ten aanzien van de benoeming en zittingsduur van de stadsbouwmeester, geldt eveneens voor de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Artikel 3.4 Jaarlijkse verantwoording**

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

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- op welke wijze toepassing is gegeven aan de Erfgoedverordening
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

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

### **Artikel 3.5 Termijn van advisering**

1. De stadsbouwmeester brengt het advies over een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De stadsbouwmeester brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze 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 stadsbouwmeester een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door 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 3.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting**

1. De behandeling van (bouw)plannen door de stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn openbaar. De agenda voor de vergaderingen 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 of de aanvrager van een vooroverleg voor de bouw- en andere plannen hierom heeft verzocht, wordt deze door of namens de stadsbouwmeester in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het (bouw)plan.
3. In het geval dat het (bouw)plan in de vergadering van de stadsbouwmeester wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen of de aanvrager van een vooroverleg voor bouw- en andere plannen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de stadsbouwmeester, waarin de aanvraag wordt behandeld.
4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de stadsbouwmeester dat als bijlage 1 bij deze verordening is vastgesteld, voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.

### **Artikel 3.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid (vervallen)**

### **Artikel 3.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht**

1. De stadsbouwmeester adviseert en motiveert zijn adviezen 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 of bij de aanvraag voor een vooroverleg voor bouw- en andere plannen.

### **Artikel 3.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken (vervallen)**

#### **Artikel 3.10 Criteria voor toetsing voor wat betreft monumentenaangelegenheden**

1. Bij alle adviezen over (bouw)plannen voor rijksmonumenten en gemeentemonumenten is de Erfgoedverordening Zoetermeer van toepassing.
2. Voor zover het betreft aangelegenheden als bedoeld in bijlage 1 artikel 1 sub b beoordeelt de stadsbouwmeester, bijgestaan door de erfgoeddeskundigen, het voorgelegde plan c.q. voornemen mede aan de hand van de vraag in hoeverre het belang van instandhouding van het culturele erfgoed zich verzet tegen, dan wel gebaat is bij uitvoering.
3. Bij de beoordeling van de in de vorige leden genoemde onderwerpen houden de stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundigen rekening met de door de gemeenteraad en burgemeester en wethouders vastgestelde regelgeving en beleidsuitgangspunten op het betreffende werkterrein. Zij treden niet in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van vastgestelde beleids- en ontwerpuitgangspunten voor de visuele kwaliteit van de omgeving.

#### **Artikel 3.11 Reglement van orde van de welstandscommissie (Bijlage 1)**

1. De stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit regelen hun werkzaamheden bij reglement van orde dat als bijlage 1 bij deze verordening is gevoegd. Zij nemen daarbij de bepalingen van deze verordening in acht.
2. Het reglement van orde en de daarin aan te brengen wijzigingen behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders.
  - 1.

## **Hoofdstuk 4 Overige administratieve bepalingen**

### **Artikel 4.1 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 5 Overgangsrecht en slotbepaling**

### **Artikel 5.1. Overgangsrecht en slotbepaling**

1. Deze verordening treedt in werking twee weken nadat deze bekend is gemaakt, tenzij binnen deze termijn van twee weken een inleidend verzoek om een referendum wordt ingediend.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Bouwverordening 2012 en alle daarin aangebrachte wijzigingen;
3. Op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, een aanvraag om omgevingsvergunning voor een afwijking of een aanvraag om een toestemming, ingediend voor het tijdstip van in werking treding van dit besluit, alsmede op enig bezwaar of beroep ingesteld tegen een beslissing over een dergelijke aanvraag, blijven de voorschriften van de bouwverordening en de daarop rustende bepalingen van toepassing, zoals deze luiden op het tijdstip waarop de aanvraag werd ingediend.
4. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening Zoetermeer 2018'

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 8 oktober 2018*

*Ondertekening, Zoetermeer 8 oktober 2018.*

*de griffier,  
drs. R. Blokland MCM*

*de voorzitter,  
Ch.B. Aptroot*

## **Bijlage 1 Reglement van orde van de welstandscommissie**

Bijlage behorende bij hoofdstuk 3

### **Artikel 1 Taken en bevoegdheden van de stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**

De stadsbouwmeester brengt schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders over:

1. de toepassing van de voorschriften omtrent welstand, genoemd in de Woningwet (art. 12a Woningwet) en de welstandsnota.
2. aangelegenheden inzake de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening Zoetermeer  
Hieronder worden in ieder geval begrepen:
  - aanvragen om vergunning voor wijziging, verplaatsing of sloop van rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten;
  - voorstellen tot plaatsing van objecten op de rijks- c.q. de gemeentelijke monumentenlijst;
  - voorstellen tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten;
  - bezwaar en beroepschriften ingevolge de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Bij deze advisering wordt de stadsbouwmeester bijgestaan door twee deskundigen op het gebied van cultureel erfgoed.

3. Andere aangelegenheden die van belang zijn voor het uiterlijk aanzien van de stad en de beleving daarvan, daarbij inbegrepen de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van (delen) van de stad.
4. Beoordeling van opgerichte bouwwerken, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (tijdelijke bouwwerken), teneinde vast te stellen of er in ernstige mate sprake is van strijdigheid met redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 Woningwet.

Alle adviezen kunnen worden uitgebracht zonder een daartoe strekkend verzoek.

De stadsbouwmeester heeft ruimte voor een pro actieve taakopvatting:

- Het tijdig vooroverleg, vooruitlopend op een aanvraag om vergunning, is hiervoor belangrijk.
- De visie van de stadsbouwmeester op bepaalde plannen of ontwikkelingen wordt zo nodig rechtstreeks gecommuniceerd met de ambtelijke dienst.
- De organisatie spant zich pro actief in om de stadsbouwmeester tijdig te betrekken bij planvorming of belangrijke ontwikkelingen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert op verzoek van de stadsbouwmeester over aangelegenheden die de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het landschap bepalen of beïnvloeden. Dit advies heeft tot doel de ruimtelijke samenhang te waarborgen en te versterken.

De stadsbouwmeester vraagt in ieder geval advies over:

1. Bouwplannen of masterplannen van grote contextuele betekenis. Meestal betreft het omvangrijke plannen met een grote invloed op het stadsbeeld; in de regel in vooroverleg, vooruitlopend op de aanvraag om een vergunning.
2. Bouwplannen waarover de stadsbouwmeester een brede (multidisciplinaire) advisering nodig acht, of waarover hij een second opinion behoeft. De stadsbouwmeester kan in deze gevallen ook slechts enkele leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies vragen.
3. Beleidsvoorstellen, structuurvisie of omgevingsvisie, binnenstadvisie, landschapvisie, stedenbouwkundige plannen, (ontwerp-)bestemmingsplannen, inrichtingsplannen openbare ruimte, herstructureringsplannen en beeldkwaliteitsplannen of andere aangelegenheden die van aanzienlijke invloed zijn op het stadsbeeld.

De stadsbouwmeester vraagt altijd het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien burgemeester en wethouders daarom hebben verzocht.

De stadsbouwmeester en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn bevoegd om zich bij de beraadslagingen door andere deskundigen te laten bijstaan.

### **Artikel 2 Samenstelling en benoeming**

1. De stadsbouwmeester en de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit mogen niet zijn:
  - burgemeester van Zoetermeer, lid van het college van burgemeester en wethouders of lid van de gemeenteraad van Zoetermeer;
  - lid van de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Zoetermeer;
  - ambtenaar in dienst van de gemeente Zoetermeer.

2. De stadsbouwmeester of commissielid die een onverenigbare functie aanvaardt, doet daarvan schriftelijk mededeling aan de gemeenteraad. Het lidmaatschap vervalt in dit geval van rechtswege op het tijdstip van aanvaarding van de functie.
3. De stadsbouwmeester of commissielid die tussentijds ontslag neemt, doet daarvan schriftelijke mededeling aan de gemeenteraad.
4. De benoeming ter voorziening van een tussentijdse vacature geschiedt tot het tijdstip van periodieke aftreding van degene wiens plaats moet worden vervuld.  
Het bepaalde in art 12b lid 4 van de Woningwet ten aanzien van verlenging van de zittingstermijn is op een tussentijds benoemd lid van overeenkomstige toepassing.
5. De stadsbouwmeester neemt deel aan de selectiecommissie voor nieuwe benoemingen van de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Artikel 3 Secretaris, benoeming en werkzaamheden**

1. De secretaris vervult zijn taak onder de verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders dragen in overleg met de stadsbouwmeester zorg voor een adequate ambtelijke ondersteuning voor de stadsbouwmeester en het secretariaat.
3. De secretaris draagt er zorg voor dat de stadsbouwmeester voortdurend wordt geïnformeerd over al hetgeen voor een goede uitvoering van de taken van de stadsbouwmeester van belang kan zijn.
4. De secretaris draagt zorg voor de agenda en verstuurt de uitnodigingen voor de vergadering. Indien er deskundigen als genoemd in artikel 1 van deze bijlage bij de advisering worden betrokken, dan worden deze door of namens de secretaris uitgenodigd.
5. De secretaris initieert een overleg met de Directie over de jaaragenda en programmering van plannen voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze agenda vormt de basis voor de reguliere vergaderingen van de commissie.

### **Artikel 4 Vergaderingen**

1. De stadsbouwmeester vergadert wekelijks.
2. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt bijeen:
  - a. na oproeping door of namens de voorzitter, tenminste eenmaal per kwartaal;
  - b. op verzoek van een van de leden;
  - c. op verzoek van burgemeester en wethouders.

In de gevallen bedoeld onder b en c belegt de voorzitter casu quo de stadsbouwmeester de vergadering binnen een week na de ontvangst van het verzoek.

3. De bouwplannen voor de vergadering kunnen via de secretaris worden ingebracht door de gemeente en dienen minimaal te voldoen aan de indieningsvereisten als genoemd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
4. De secretaris draagt er zorg voor dat de openbare vergaderingen voldoende bekend worden gemaakt. De agenda's voor de te houden vergaderingen worden tenminste twee dagen tevoren bekend gemaakt door middel van het plaatsen van de agenda op de gemeentelijke website. Naast tijdstip en plaats van de vergadering vermelden zij het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel.
5. Bij het begin van de vergadering wordt aan belanghebbenden die daartoe tevoren de wens kenbaar hebben gemaakt de gelegenheid geboden kort het woord te voeren over onderwerpen die in de agenda zijn vermeld.
6. In spoedeisende gevallen kan de stadsbouwmeester besluiten in de openbare vergadering onderwerpen te behandelen die niet op de agenda c.q. bekendmaking zijn vermeld.
7. De stadsbouwmeester kan besluiten dat een aanvrager of ontwerper van het te behandelen bouwplan aan de beraadslagingen van de commissie deelneemt.

### **Artikel 5 Periodiek overleg stadsbouwmeester-Gemeentebestuur**

Ter bevordering van de bestuurlijke betrokkenheid vindt er twee tot vier keer per jaar overleg plaats tussen de betrokken wethouders en de stadsbouwmeester en de secretaris. De samenstelling van het overleg is wisselend verdeeld over alle vakwethouders. Dit overleg is primair gericht op het elkaar wederzijds informeren over lopende zaken met betrekking tot de advisering en het welstandsbeleid. In overleg kan een andere frequentie worden overeengekomen.

### **Artikel 6 Quorum**

Indien het vereiste aantal leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet ter vergadering aanwezig is, wordt door of namens de voorzitter binnen een week een nieuwe vergadering belegd.

Bij de behandeling van monumentenplannen door de stadsbouwmeester en de erfgoeddeskundigen, wordt het vereiste van de Erfgoedverordening gevolgd.

#### **Artikel 7 Advisering**

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert bij meerderheid van stemmen. Bij staking van de stemmen beslist de stem van de voorzitter.
2. De stadsbouwmeester en de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de erfgoeddeskundigen die persoonlijk bij een door hen te beoordelen bouwplan zijn betrokken, onthouden zich van stemming en advisering.
3. De stadsbouwmeester kan de secretaris machtigen om over zaken van beperkte omvang positieve preadviezen op te stellen die door de stadsbouwmeester aan de hand van een planlijst wordt bekrachtigd.
4. Het advies wordt door de secretaris op een daarvoor opgesteld formulier vastgelegd en ondertekend door de stadsbouwmeester en de secretaris.
5. Tenzij het advies strekt tot onvoorwaardelijke goedkeuring wordt het advies gemotiveerd
6. In afwijking van lid 5 kunnen burgemeester en wethouders aan de stadsbouwmeester, en indien van toepassing de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de erfgoeddeskundigen, verzoeken onvoorwaardelijke goedgekeurde adviezen te motiveren.
7. Voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, kan een aanvrager of een ontwerper verzoeken om vooroverleg met de gemeente.
8. Indien de stadsbouwmeester, eventueel in combinatie met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, bedenkingen heeft tegen een voorgelegd (bouw)plan dan vindt er, voor zover mogelijk, overleg plaats met de aanvrager of diens ontwerper. De stadsbouwmeester houdt hierbij rekening met de adviestermin als bedoeld in artikel 3.5 van de Bouwverordening.
9. Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de stadsbouwmeester c.s. Zij kijken slechts om dringende redenen en inhoudelijk gemotiveerd af van het advies. Indien burgemeester en wethouders het advies van de stadsbouwmeester niet overnemen op grond van welstandsaspecten, dan gebeurt dit niet eerder dan nadat er een second opinion is ingewonnen bij een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een soortgelijke commissie in een andere gemeente, dan wel nadat een second opinion is verkregen via of vanuit de Federatie Welstand.
10. Indien burgemeester en wethouders het advies van de stadsbouwmeester niet overnemen, wordt voorafgaand aan het besluit van burgemeester en wethouders overleg gevoerd met de secretaris en de stadsbouwmeester. Dit overleg zal zich primair richten op het bereiken van overeenstemming van het bouwplan en de motieven van burgemeester en wethouders om af te wijken van het advies van de stadsbouwmeester.
11. Van elk behandeld (bouw)plan wordt door de secretaris een schriftelijk advies opgesteld.

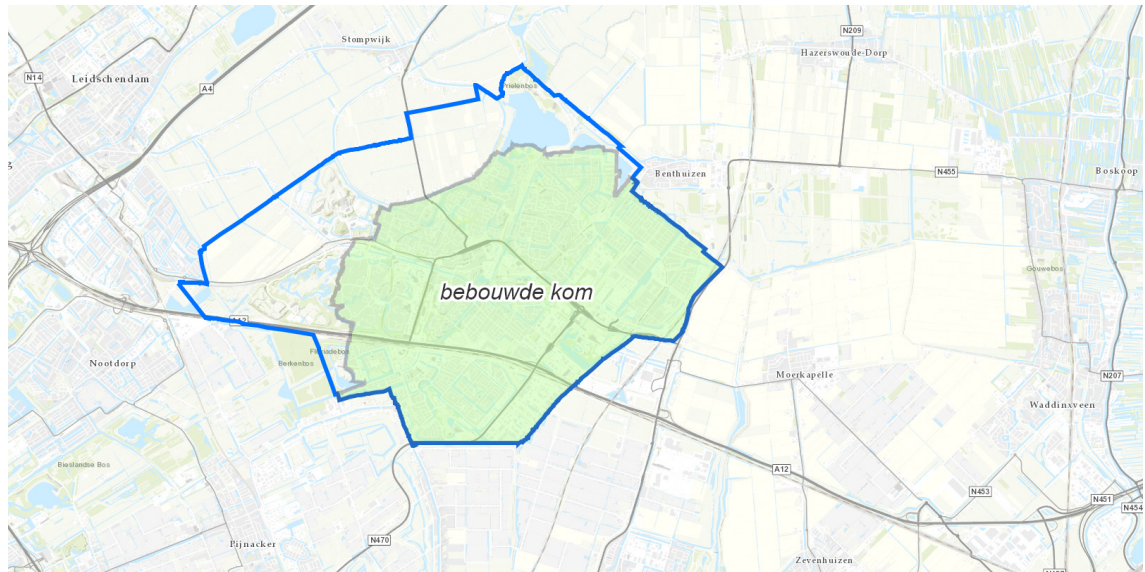
#### **Artikel 8 Overige bepalingen**

1. De stadsbouwmeester, de leden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de erfgoeddeskundigen zijn verplicht tot geheimhouding van hetgeen hen in de uitoefening van hun functie ter kennis is gekomen, voor zover die verplichting uit de aard van de zaak volgt of hen uitdrukkelijk door of namens burgemeester en wethouders is opgelegd.
2. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet alsmede bij geschillen, beslissen burgemeester en wethouder, nadat de stadsbouwmeester is gehoord.



## Bijlage 2. Kaart bebouwde kom

De kaart van de bebouwde kom is [hier](#) digitaal te raadplegen.



## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

#### *Bouwwerk*

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 momenteel bepaald door de begripsomschrijving in de Modelbouwverordening 1965 en de jurisprudentie. Volledigheidshalve is de begripsomschrijving in de nieuwe bouwverordening gehandhaafd.

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.

### Hoofdstuk 2

#### Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

##### Artikel 2.1.1 Het onderzoek naar bodemverontreiniging

#### Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de Bouwverordening Zoetermeer 2018, waaronder artikel 2.1.1 hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. De NEN-normen waar in artikel 2.1.1 naar werd verwezen zijn inmiddels grotendeels vervangen door nieuwe NEN-normen. De verwijzingen zijn dienovereenkomstig aangepast.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.2.1. 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 NVN 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 overdacht 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 2015 ontwikkeld.

#### Lid 3

Er is een bevoegdheid tot het afwijken opgenomen. 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. De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor.

#### 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 2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond**

### **Artikel 2.2.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond**

#### Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent 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 indieningsvereisten 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 Regeling omgevingsrecht.

Artikel 4.4, lid 2 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 de actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit zijn van het bevoegd gezag.

Wanneer 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 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 Wabo.

### *Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen*

De inhoud van dit artikel is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Thans wordt bezien hoe het begrip 'waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven' kan worden geconcretiseerd.

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, bijvoorbeeld 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 alsmede 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.

Geëdeputeerde 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.

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 (artikel 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 aanvraag. 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 kunnen weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen.

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 aanvraag. 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 2.2.2 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 vergunning.

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 is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Ook aanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.