



Reglement van orde van dorpsbouwmeester

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018
gelet op het bepaalde in artikel 8 van de Woningwet;

BESLUIT:

1. De welstandscommissie op te heffen en de benoeming van de leden van de welstandscommissie te beëindigen per 1 maart 2018;
2. De welstandscommissie per 1 maart 2018 te vervangen door een dorpsbouwmeester;
3. a. De heer ir. H.F.M. van Helmond benoemen tot dorpsbouwmeester;
b. De heren M. Cobben, N. Drijvers, J. Couwenberg, J.H. Janssens, M. Hendriks en M. Bimmel van de Stichting Dorp, Stad & Land benoemen tot zijn plaatsvervanger;
4. na één jaar de werkwijze met de dorpsbouwmeester te evalueren.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

- a. aanvraag omgevingsvergunning: een formele aanvraag, op basis van door het rijk vastgestelde aanvraagformulieren waarbij onder andere een formele toetsing plaatsvindt op ruimtelijke ordenings- en welstandsaspecten;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders;
- c. dorpsbouwmeester: een aan de stadsbouwmeester gelijk te stellen persoon zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 2 Benoeming, zittingsduur en onafhankelijkheid

1. De raad benoemt de dorpsbouwmeester en diens plaatsvervanger.
2. De dorpsbouwmeester en zijn plaatsvervanger worden voor een periode van maximaal drie jaren benoemd, met de mogelijkheid van verlenging met maximaal drie jaren.
3. De dorpsbouwmeester blijft bij het verstrijken van de benoemingstermijn zijn functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.
4. De dorpsbouwmeester en zijn plaatsvervanger voeren hun taak in onafhankelijkheid uit. Zij zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie, zijn niet woonachtig in de gemeente Nuenen en zijn er geen (economische) bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten worden beïnvloed.

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. Hij is beleidsmatig gebonden aan het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk welstandsbeleid.

Wettelijke taken

1. De dorpsbouwmeester adviseert het college over de welstandsaspecten van informele, formele en gefaseerde aanvragen om omgevingsvergunning.
2. De dorpsbouwmeester maakt éénmaal per jaar een verslag van de door hem verrichte werkzaamheden, bespreekt dit verslag met de verantwoordelijke portefeuillehouder en legt het bij voorkeur uiterlijk 1 februari voor aan het college van burgemeester en wethouders. In het verslag zet hij uiteen op welke wijze er toepassing is gegeven aan de welstandscriteria en waarin ten minste aan de orde komt:
 - op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
 - de werkwijze van de dorpsbouwmeester;
 - de aard van de beoordeelde plannen;
 - de bijzondere projecten.

Dit verslag maakt onderdeel uit van de ingevolge de Woningwet door het college voor de gemeenteraad jaarlijks op te stellen verslaglegging omtrent de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan het aspect welstand.

De dorpsbouwmeester 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.

Niet wettelijke verplichte taken

5. Desgevraagd kan de dorpsbouwmeester naast zijn reguliere taken:

- a. adviezen verstrekken m.b.t. de beoordeling van aanvragen voor reclames, terrassen indien deze buiten de werkingssfeer van artikel 44 van de Woningwet vallen;
- b. noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, schetsplannen of informele aanvragen;
- c. adviezen uitbrengen aan het college over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidstukken;
- d. adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- e. adviseren over het toepassen van artikel 13a van de Woningwet, d.w.z. advisering over geconstateerde buitensporigheden (excessen regeling) in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- f. 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;
- g. ongevraagd advies uitbrengen over nieuwe (architectonische) ontwikkelingen, materiaaltoepassingen e.d. mede in relatie tot bestaand beleid c.q. bestaande welstandscriteria;
- h. adviseren over aspecten van beleidsvoornemens waarbij de ruimtelijke kwaliteitszorg, het welstands-toezicht dan wel de monumentenzorg in het geding zijn.

Artikel 4 Advisering omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen

Het college kan alle plannen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zoals stedenbouwkundige plannen, plannen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en ontwerp-bestemmingsplannen, alsmede ontwerpen van beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, voor advies aan de dorpsbouwmeester voorleggen.

Artikel 5 Uitsluiting van bevoegdheden

Het college vraagt geen advies aan de dorpsbouwmeester over een bouwplan dat door hem zelf (mede) is ontwikkeld. In die gevallen zal het college advies vragen aan de plaatsvervangend dorpsbouwmeester.

Artikel 6 Advisering omtrent de ontwikkeling van bouwplannen in aangewezen gebieden

1. Het college kan voor door hem aan te wijzen gebieden van de gemeente een andere onafhankelijke deskundige aanwijzen die de architectuursupervisie heeft over de binnen deze gebieden te ontwikkelen bouwplannen.
2. De onafhankelijke deskundige begeleidt bouwplannen binnen een gebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en brengt schriftelijk advies uit aan de dorpsbouwmeester.

Artikel 7 Inwinnen intern en extern advies

1. De dorpsbouwmeester is bevoegd tot het inwinnen van een ambtelijk advies.
2. De dorpsbouwmeester kan zich voor het adviseren over complexe aanvragen 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, verleent het college tevens machtiging tot het bedrag van de aan dit advies verbonden kosten.

Artikel 8 Onderzoek ter plaatse door de dorpsbouwmeester

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.

Artikel 9 Ambtelijke ondersteuning

1. De dorpsbouwmeester wordt bijgestaan door een ambtelijke secretaris welstand.
2. Het college wijst een ambtelijk secretaris welstand, alsmede diens plaatsvervanger aan.
3. De secretaris welstand selecteert principeverzoeken, conceptaanvragen en aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen en toetst de compleetheid voor behandeling.
4. De gemeentelijke secretaris welstand stelt de agenda op voor de vergadering en geeft die door aan de dorpsbouwmeester of diens plaatsvervanger.
5. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris welstand de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied.

6. Het advies van de dorpsbouwmeester wordt door de casemanager Wabo binnen een week aan de aanvrager of diens gemachtigde worden verzonden.

Artikel 10 Vooroverleg/principeverzoek

1. De gemeente kan een bouwplan in de vorm van een principeverzoek of een vooroverlegaanvraag aan de dorpsbouwmeester voorleggen.
2. Het beoordelingsresultaat van het vooroverleg wordt in een besprekingsverslag vastgelegd.
3. In voorkomende gevallen kan op initiatief van een potentiële aanvrager een oriënterend gesprek plaatsvinden met de dorpsbouwmeester op kantoor dan wel tijdens het telefonisch spreekuur.

Artikel 11 Vergaderfrequentie

1. De dorpsbouwmeester vergadert in principe éénmaal per twee weken op een vaste dag, plaats en tijdstip, volgens een tevoren per kalenderjaar vast te stellen rooster.
2. De datum, het tijdstip en de locatie van iedere vergadering worden tijdig vóór de vergadering openbaar gemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op een andere, naar het oordeel van het college, geschikte wijze.
3. De agenda van de vergadering van de commissie wordt tijdig vóór die vergadering langs elektronische weg bekend gemaakt, dan wel op een andere, naar het oordeel van het college, geschikte wijze.
4. De vergadering is openbaar, tenzij op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen aanwezig zijn voor geheimhouding.

Artikel 12 Advies

1. De dorpsbouwmeester beoordeelt het bouwplan op grond van in de vastgestelde welstandsnota genoemde welstandscriteria.
2. De dorpsbouwmeester formuleert het uit te brengen advies in heldere en duidelijke bewoordingen.
3. 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 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 detailleringen, dient nog ter toetsing en ter advisering aan de dorpsbouwmeester te worden voorgelegd.

- **Niet akkoord:** De dorpsbouwmeester brengt een negatief advies uit aan het college, 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 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.

Artikel 13 Afwijking van het advies

1. Het college kan op grond van de toetsing van het advies van de bouwmeester van oordeel zijn dat feiten en omstandigheden nopen tot het afwijken van het advies. Alvorens het college hieromtrent een beslissing neemt, maakt het zijn standpunt gemotiveerd kenbaar aan de dorpsbouwmeester.
2. In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:

- a. 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 welstandelijke gronden*).
- b. Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo biedt het college de mogelijkheid om, ondanks de strijdigheid met redelijke eisen van welstand, toch te besluiten om de bouwvergunning 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 (*afwijking op andere dan welstandelijke gronden*).
3. Indien een omstandigheid zich voordoet als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, biedt het college de dorpsbouwmeester de gelegenheid binnen een door hen te stellen termijn zijn gevoelens hieromtrent kenbaar te maken.

Artikel 14 Second opinion

1. Indien het college zich niet kan verenigen met het advies van de dorpsbouwmeester, dan kan het binnen de wettelijke beslistermijn ter motivering van de op de aanvraag om vergunning te nemen beslissing een tweede advies (second opinion) inwinnen. Dit advies wordt gevraagd bij een andere dorpsbouwmeester of welstandscommissie.
2. Het college heeft 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 de second opinion.
3. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen tegen een beslissing van het college om een bouwvergunning te weigeren. Indien het college voornemens is een bouwvergunning te weigeren op grond van (onder meer) een negatief welstandsadvies, dan heeft het college 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 second opinion aanvragen bij een andere dorpsbouwmeester of welstandscommissie;
 - 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'.
4. Alvorens tot het inwinnen van een second opinion over te gaan, geeft het college hiervan kennis aan de dorpsbouwmeester. Het college stelt de aanvrager van de vergunning eveneens op de hoogte van het voornemen als bedoeld in het eerste lid.
5. De gemeente stelt ten behoeve van de second opinion ter beschikking:
 - de volledige bescheiden voor het uitbrengen van een welstandsadvies, zoals genoemd in de gemeentelijke welstandsnota en/of het Besluit Indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.
 - 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.
6. De welstandscommissie of dorpsbouwmeester die een aanvraag voor de second opinion 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 of dorpsbouwmeester stelt zich waar nodig nader op de hoogte van de situatie ter plaatse door een bezoek aan de locatie.
7. Het aanvragen van een second opinion kan uitsluitend door of namens het college geschieden.

Artikel 15 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als de 'Reglement van orde van dorpsbouwmeester'.

Artikel 16 Inwerkingtreding

Het Reglement van orde van dorpsbouwmeester treedt in werking met ingang van 1 maart 2018.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 februari 2018



De RAAD VOORNOEMD,
de voorzitter, M.J. Houben MBA
de griffier, M.C.P. Laurensen Msc