

Verordening van de raad van de gemeente Edam-Volendam houdende de vaststelling van regels over het bouwen van bouwwerken (Bouwverordening Edam-Volendam 2019)

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 november 2019 nr. D-1825582;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 8 van de Woningwet;

B E S L U I T:

vast te stellen de Bouwverordening Edam-Volendam.

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 daaronder 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 in de algemene plaatselijke verordening als zodanig is aangegeven. Voor zover aanduiding ontbreekt geldt dat voor het bepalen of een gebied binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen aansluiting wordt gezocht met het begrip bebouwde kom uit de Wegenverkeerswet.

Hoofdstuk 2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

PARAGRAAF 1. GEGEVENS EN BESCHEIDEN

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning

(vervallen)

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

(vervallen)

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

(vervallen)

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen (vervallen)

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat in ieder geval uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1. Als op basis van het onderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707:2015 nl.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, geldt niet als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in de artikelen 2 of 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toe als voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht als uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en de bodemgesteldheid blijkt dat de locatie onverdacht is of dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl niet rechtvaardigen.
5. Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning (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 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN

Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag (vervallen)

Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening (vervallen)

Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen (vervallen)

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening (vervallen)

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek (vervallen)

Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning (vervallen)

PARAGRAAF 3. WELSTANDSTOETSING

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria (vervallen)

PARAGRAAF 4. HET TEGENGAAN VAN BOUWEN OP VERONTREINIGDE BODEM

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

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

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

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van 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. VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD EN BEREIKBAARHEIDSEISEN

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen (vervallen)

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling (vervallen)

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen (vervallen)

Artikel 2.5.3A Brandweeringang (vervallen)

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn (vervallen)

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn (vervallen)

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn (vervallen)

Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn (vervallen)

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg (vervallen)

Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken (vervallen)

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen
(vervallen)

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen
(vervallen)

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen
(vervallen)

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen.
(vervallen)

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen
(vervallen)

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen
(vervallen)

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte
(vervallen)

Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte
(vervallen)

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid
(vervallen)

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen
(vervallen)

**PARAGRAAF 6. VOORSCHRIFTEN INZAKE BRANDVEILIGHEIDINSTALLATIES 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 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet
(vervallen)

Artikel 2.7.3A Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming
(vervallen)

Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering
(vervallen)

Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering
(vervallen)

Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen
(vervallen)

Artikel 2.7.7 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 ingebruikneming 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 Gereed melding 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 nutsvoorzieningen en het 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 BRANDVEILIGHEIDINSTALLATIES 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 DE 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 welstandscommissie

1. De Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam (verder in deze regeling te noemen 'commissie') adviseert het bevoegd gezag naar aanleiding van een verzoek.
2.
 - a. Welstandsadvies: de advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de Stichting Mooi Noord-Holland, voor zover deze advisering niet aan de ambtelijk plantoetser is opgedragen; de commissie functioneert in deze als welstandscommissie zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 van de Woningwet.
 - b. Monumentenadvies: de advisering over de bescherming van monumentale waarden van bouwwerken, structuren of gebieden is, binnen het gestelde in artikel 2.1 van het Reglement op de Welstands- en Monumentencommissie, opgedragen aan de Stichting Mooi Noord-Holland; de commissie functioneert in deze onder meer als commissie zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988.
3. Overeenkomstig artikel 12b Woningwet baseert de welstandscommissie, of indien van toepassing de ambtelijk plantoetser, het welstandadvies op de criteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota. Het welstandadvies mag, overeenkomstig de vigerende jurisprudentie, ook op andere beleidsdocumenten m.b.t. de welstand, waaronder beeldkwaliteitsplannen, worden gebaseerd. Indien toepassing van de beleidscriteria voor welstand leidt tot strijd met het bestemmingsplan, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 12 lid 3 van de Woningwet de welstandscriteria buiten toepassing.
4. De commissie baseert haar monumentenadvies op de criteria inzake de bescherming van monumenten, of de criteria inzake de bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht zoals onder meer verwoord in de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam of de specifieke criteria uit een bestemmingsplan of beheersverordening met betrekking tot bescherming van monumenten of gebieden. Bij het uitbrengen van haar adviezen laat de commissie zich leiden door het beleid en overwegingen van geschiedkundig, volkskundig, cultuurhistorisch, bouwhistorisch, archeologisch of wetenschappelijk belang, alsmede overwegingen die verband houden met uiterlijke verschijningsvormen.
5. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in de voorgaande leden, een nadere taakomschrijving van de commissie.

Artikel 9.1a Welstandsadvies door de ambtelijk plantoetser

1. In de gevallen waarin het bevoegd gezag geen gebruik wenst te maken van haar bevoegdheid om welstandsadvies te vragen aan de commissie omtrent de aanvraag omgevingsvergunning

- voor de activiteit bouwen, kan zij de welstands-advisering over een bouwplan opdragen aan een ambtelijk plantoetser.
2. De ambtelijk plantoetser wordt aangewezen door het college van burgemeester en wethouders.
 3. De ambtelijk plantoetser adviseert bij vooroverleg en bij officiële aanvragen omtrent de verlening van een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen; het betreft bouwplannen:
 - die geen betrekking hebben op een rijks- gemeentelijk of provinciaal monument;
 - die niet zijn gelegen in bijzondere beschermingsgebieden (waaronder de bijzondere gebieden A1, A2, A3 en B) binnen het Stadsgezicht Edam en gebied B1 Attentiegebied Oude Kom Volendam) zoals die in de welstandsnota zijn aangewezen, en;
 - die passen binnen de criteria uit het welstandsbeleid zoals onder meer verwoord in de welstandsnota, of;
 - waarvan het oordeel van de welstandscommissie (door eerdere beoordeling van een (ontwerp) plan, doordat het plan een navolging van een recent door de commissie goedgekeurd plan binnen hetzelfde welstandsgebied betreft of om andere redenen) als bekend mag worden verondersteld.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

1. De commissie als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, bestaat uit ten minste drie leden
2. De reguliere commissie bestaat uit:
 - een voorzitter, op voordracht van Stichting Mooi Noord-Holland;
 - twee architectenleden, op voordracht van Stichting Mooi Noord-Holland;
 - een burgerlid op voordracht van de historische verenigingen in Zeevang op afroep voor de behandeling van plannen in gebieden F2 en L t/m P zoals aangeduid in de welstandsnota (gebieden in Zeevang);
3. De uitgebreide commissie bestaat uit: de reguliere commissie uitgebreid met; een monumentendeskundige, op voordracht van Stichting Mooi Noord-Holland, op afroep toe te voegen in gevallen waarin specifieke deskundigheid op het gebied van monumenten is vereist;
4. De Grote Commissie: voor zover het bevoegd gezag dit wenselijk acht wordt de uitgebreide commissie uitgebreid met:
 - een of meerdere burgerleden, op voordracht van de oudheidkundige vereniging van een van de woonkernen binnen het grondgebied van de gemeente. Het burgerlid wordt op afroep toegevoegd voor de behandeling van plannen in de welstandsnota aan te wijzen bijzondere gebieden waarvan de desbetreffende vereniging specifieke (cultuur)historische kennis heeft;
5. De voorzitter, architectleden en monumentendeskundige worden bij afwezigheid vervangen door een gekwalificeerde vervanger uit één van de overige onder de Stichting Mooi Noord-Holland ressorterende commissies.
6. Quorum:
 - De reguliere commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien tenminste twee leden of hun vervangers aanwezig zijn.
 - De uitgebreide commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien tenminste twee leden van de reguliere commissie of hun vervangers en de monumentendeskundige of zijn vervanger aanwezig zijn.
 - De Grote Commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien aan het quorum voor de uitgebreide commissie wordt voldaan en tevens het burgerlid van de historische vereniging die specifieke (cultuur)historische kennis heeft van het gebied waar het plan zal worden gerealiseerd of zijn vervanger aanwezig is.
7.
 - a. Bouwactiviteiten zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (niet tevens zijnde een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b, g, f, h of artikel 2.2 lid 1 b of c van de Wabo) in reguliere welstandsgebieden die niet passen binnen de welstandscriteria worden behandeld door de reguliere commissie;
 - b. Plannen die betrekking hebben op een rijk of gemeentelijk monument die zijn gelegen buiten bijzondere beschermingsgebieden (waaronder de bijzondere gebieden A1, A2, A3 of-B binnen het stadsgezicht Edam en gebied B1 Attentiegebied Oude Kom Volendam zoals die in de welstandsnota zijn aangewezen, en de speciale beschermingszones op grond van het bestemmingsplan en/of de erfgoedverordening) worden behandeld door de uitgebreide commissie. Er wordt daarbij -binnen het gestelde in onder meer artikelen 2.1 en 9.1-9.4 van het reglement - een welstandsadvies, een monumentenadvies of een combinatie van beide adviezen uitgebracht;
 - c. Plannen die betrekking hebben op een rijks of gemeentelijk monument of die zijn gelegen binnen bijzondere beschermingsgebieden (waaronder de bijzondere gebieden A1, A2, A3 of-B binnen het stadsgezicht Edam en gebied B1 Attentiegebied Oude Kom Volendam zoals die in de welstandsnota zijn aangewezen, en de speciale beschermingszones op grond van

het bestemmingsplan en/of de erfgoedverordening) worden behandeld door de uitgebreide commissie. Er wordt daarbij -binnen het gestelde in onder meer artikelen 2.1 en 9.1-9.4 van het reglement - een welstandsadvies, een monumentenadvies of een combinatie van beide adviezen uitgebracht.

8. De welstandscmissie wordt bijgestaan door een ambtelijk plantoelichter of diens plaatsvervanger.
9. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in de voorgaande leden, nadere regels.

Artikel 9.3 Zittingsduur

1. De voorzitter en leden van de commissie worden op voorstel van het college van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.
2. De leden van de commissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 12 lid 4 Woningwet).
3. In afwijking van het tweede lid kan de monumentdeskundige onbepaald worden herbenoemd.
4. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in de voorgaande leden, nadere benoemingsprocedures.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

1. De commissie stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Woningwet jaarlijks voor de gemeenteraad een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het jaarverslag.
2. De commissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota of het gemeentelijke monumentenbeleid in het bijzonder.
3. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in het eerste lid, nadere bepalingen over het jaarverslag.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 bij deze verordening is vastgesteld, bevat nadere bepalingen over de termijn van advisering.
2. Indien de commissie niet binnen de in het Reglement vermelde termijnen adviseert, beoordeelt het bevoegd gezag of het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand dan wel niet in strijd is met de regelgeving omtrent Rijks-, en Gemeentelijke monumenten of de regelgeving omtrent het gemeentelijke archeologiebeleid. De commissie wordt van deze beoordeling in kennis gesteld.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van plannen door de commissie is openbaar. Indien het bevoegd gezag - al dan niet op verzoek van de aanvrager - besluit tot niet-openbare behandeling, dan dient het bevoegd gezag 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. Het reglement van orde behorende bij deze verordening, bevat nadere bepalingen over de openbaarheid van vergaderen en de mondelinge toelichting.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De welstandscmissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Zodra het advies is uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij de aanvraag inzake het wijzigen van een monument of een in een bestemmingsplan of in een verordening aangewezen te beschermen gebied.
3. Het reglement van orde op de commissie dat als bijlage 9 is toegevoegd aan de verordening nadere bepalingen over vorm, inhoud en de motivering van het advies.

Artikel 9.8 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 op de 1ste dag na die waarop zij is afgekondigd.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de bouwverordening, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 januari 2016 en alle daarin aangebrachte wijzigingen.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als: Bouwverordening Edam-Volendam 2019.

*Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
d.d. 19 december 2019,*

*de griffier,
mr. M. van Essen.
de voorzitter,
L.J. Sievers.*

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)

Bijlage 2 Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning
(vervallen)

Bijlage 3 Gebruikseisen voor bouwwerken
(vervallen)

Bijlage 4 Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet-gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties
(vervallen)

Bijlage 5 Opslag brandgevaarlijke stoffen

Bijlage behorend bij artikel 6.2.2
(vervallen)

Bijlage 6 Opslag brandgevaarlijke stoffen
(vervallen)

Bijlage 7 Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen

Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6
(vervallen)

Bijlage 8

Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest (vervallen)

Bijlage 9 Reglement van orde van de welstandscommissie

1. Onafhankelijkheid van de commissie

Artikel 1.1 Onafhankelijkheid

1. De Welstand- en Monumentencommissie Edam-Volendam (verder in deze regeling te noemen 'commissie') is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. De Stichting Mooi Noord-Holland adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit, is namens de gemeente Edam-Volendam verantwoordelijk voor de organisatie en het functioneren van de commissie.
2. De leden van de commissie zijn onpartijdig en onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties waardoor de adviezen over ruimtelijke kwaliteit, welstand en monumentenzorg worden beïnvloed. De leden van de commissie voeren hun taak zonder vooringenomenheid uit.
3. De voorzitter en leden van de commissie maken geen deel uit van en zijn niet werkzaam onder verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.
4. De leden van de commissie mogen niet werkzaam zijn bij een bedrijf waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten.
5. Indien een commissielid in enige vorm betrokken is bij of een persoonlijk belang heeft bij een te beoordelen plan maakt het lid deze betrokkenheid tijdig kenbaar en wordt het plan behandeld zonder inbreng van het betreffende lid. Van deze formele stap wordt in het advies melding gemaakt. Indien de voorzitter van de commissie dit nodig acht wordt het betreffende lid vervangen door een invaller of wordt het advies - in overleg met burgemeester en wethouders - voorgelegd aan een andere onder de MOOI Noord-Holland ressorterende commissie.

2. Advisering door de commissie

Artikel 2.1 Taakomschrijving

1. De commissie voert de taken uit die zijn omschreven in artikel 9.1 van de gemeentelijke Bouwverordening.
2. De Welstand- en Monumentencommissie Edam-Volendam (verder in deze regeling te noemen 'commissie') adviseert het bevoegd gezag op verzoek van het bevoegd gezag over:
De aanwijzing van:
 - rijksmonumenten, zoals bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988
 - van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten zoals bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988
 - een binnen het gemeentelijk grondgebied gelegen 'te beschermen structuur' zoals bedoeld in artikelen 8 en 9 van de provinciale monumentenverordening 2010, dan wel de intrekking van een aanwijzing als 'te beschermen structuur, voor zover de provincie hiertoe een adviesaanvraag indient.

De verlening van een omgevingsvergunning.

- Advisering met betrekking tot de toepassing van de redelijke eisen van welstand bij een aanvraag vooroverleg of een aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 6.2 lid 1 en 2 Besluit omgevingsrecht, voor zover deze advisering niet aan de ambtelijk plantoetser is opgedragen;
- advisering over verlening van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b en g Wabo, voor zover het betrokken bestemmingsplan, de beheersverordening of het voorbereidingsbesluit advisering door de monumentencommissie voorschrijft, of wanneer het bevoegd gezag dit verzoekt
- advisering inzake een officiële aanvraag of een ontwerp van een omgevingsvergunning m.b.t. een Rijksmonument op grond van artikel 2.1 eerste lid onder f van de Wabo jo artikel 11 lid 1 en artikel 15 lid 2 Monumentenwet 1988 (advies commissie verplicht)
- advisering inzake de verlening van een vergunning voor een activiteit binnen een op grond van artikel 35 Monumentenwet 1988 aangewezen stads- of dorpsgezicht zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder h Wabo.
- De toepassing van de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam waaronder de advisering omtrent een aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b en c Wabo.
- Op een aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.2 eerste lid onder b Wabo (provinciaal monument) is artikel 6.4 lid 3 Besluit omgevingsrecht van toepassing en speelt de gemeentelijke commissie géén rol waar het gaat om het uitbrengen van een monumentenadvies. De commissie kan wel een welstandsadvies uitbrengen voor bouwactiviteiten betreffende een provinciaal monument.

De uitvoering van het repressief welstandstoezicht (artikel 12a lid 1 sub b, artikel 12 lid 1 sub b en artikel 13a Woningwet)

- De Welstandscommissie beoordeelt op verzoek van het college of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria die hiervoor zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota of soortgelijke documenten.
- 3. De commissie adviseert burgemeester en wethouders tevens desgevraagd over beleidszaken en strategische visies met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
- 4. De commissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden, overeenkomstig het gestelde in artikel 12b lid 3 Woningwet.
- 5. De commissie voert onder regie van de gemeente (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van plannen en beoordeelt daartoe principaalanvragen voor plannen.
- 6. De commissie brengt op verzoek van burgemeester en wethouders advies uit over de welstandsaspecten, de monumentenzorg en archeologie-aspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, het welstandsbeleid, het monumentenbeleid en andere relevante beleidsstukken die betrekking hebben op de openbare ruimte.
- 7. De commissie overlegt desgevraagd met de betrokken ambtelijke afdelingen, burgemeester en wethouders en de gemeenteraad over het opstellen van welstandsbeleid en monumentenbeleid.

3. Samenstelling van de commissie

Artikel 3.1 Kandidaatstelling en voordracht

1. De commissie is samengesteld conform artikel 9.2 van de Bouwverordening
2. De voorzitter, architectleden en monumentdeskundige van de commissie worden, na een openbare sollicitatieprocedure door de Stichting Mooi Noord-Holland, als kandidaat aan het college voorgedragen ter benoeming door de raad.
3. Benoemingen inzake de welstandsadvisering gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming van nog eenmaal drie jaar. Omwille van de continuïteit worden de leden van de commissie benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
4. Door MOOI Noord-Holland wordt een rooster van aftreden bijgehouden van de leden die door haar worden voorgedragen. MOOI Noord-Holland doet uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan het college van burgemeester en wethouders.
5. De burgerleden worden door de oudheidkundige verenigingen binnen het grondgebied van de gemeente Edam-Volendam, als kandidaat aan het college voorgedragen. Zij worden door de gemeenteraad benoemd.

Artikel 3.2 Verantwoordelijkheden en profielschets van de commissieleden

1. De leden van de commissie zijn geïnteresseerd in de gemeente Edam-Volendam en kennen de gemeente of zijn bereid deze (beter) te leren kennen.
2. De leden van de commissie zijn bereid zich te verdiepen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin van de gemeente en baseren zich bij de beoordeling van de welstandsaspecten uitsluitend op de welstandscriteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota dan wel andere door de raad vastgestelde documenten met aanvullende welstandscriteria.
3. De leden van de commissie moeten in staat zijn plantekeningen te lezen en cultureel besef en kennis hebben van de (geschiedenis van de) bouwkunst.
4. De leden van de commissie moeten in staat zijn hun oordeel begrijpelijk te verwoorden, met respect voor allen die bij de advisering een rol spelen. Dit vraagt van alle commissieleden zekere communicatieve vaardigheden.
5. De leden van de commissie hebben een geheimhoudingsplicht inzake de aan hen voorgelegde plannen en beleidsdocumenten, niet zijnde aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Artikel 3.3 Verantwoordelijkheden en profielschets van de voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en bewaakt de deugdelijkheid van de advisering in brede zin.
2. De voorzitter geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. In de discussies draagt hij of zij er zorg voor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Na de discussie geeft de voorzitter een korte, heldere samenvatting van het uit te brengen advies, als basis voor de schriftelijke uitwerking.
3. De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor de planindieners, ontwerpers en andere bezoekers.
4. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden en heeft hiertoe tenminste eenmaal per jaar een evaluerend overleg met de portefeuillehouder. De uitkomsten van het evaluatiegesprek wordt opgenomen in het jaarverslag van de commissie.
5. De voorzitter onderhoudt de contacten met de pers en andere belangstellenden. Bij een persgesprek is altijd een bij de advisering betrokken derde aanwezig.

Artikel 3.4 Verantwoordelijkheden en profielschets van de architectleden

1. De architectleden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen.
2. Eén van de architectleden kan door de welstandsorganisatie worden aangewezen als vakinhoudelijk secretaris van de commissie.
3. Een architectlid is een geregistreerde architect die zich door opleiding en ervaring kwalificeert om zitting te nemen in de commissie.
4. De architectleden hebben een eigen, actieve beroepspraktijk en hebben ervaring met het beoordelen van ontwerpen van (aanstaande) collega's in bijvoorbeeld onderwijssituaties of jury's.

Artikel 3.5 Verantwoordelijkheden en profielschets van de monumentdeskundige

1. De monumentdeskundige is verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen voor zover deze adviezen betrekking hebben op monumentenzorg en archeologie aspecten.
2. De monumentdeskundige heeft zich door opleiding en ervaring gekwalificeerd om zitting te nemen in de commissie.
3. De monumentdeskundige heeft een gedegen kennis van de bouwhistorie, bouwkunde, monumentenzorg, restauratie en andere cultuurhistorische aspecten.
4. De monumentdeskundige heeft een eigen, actieve beroepspraktijk en heeft ervaring met het beoordelen van restauratieplannen van (aanstaande) collega's in bijvoorbeeld onderwijssituaties of jury's.

Artikel 3.6 Verantwoordelijkheden en profielschets van de burgerleden

1. De burgerleden zijn verantwoordelijk voor de inbreng van kennis over de lokale omstandigheden voor de in de welstandsnota aangewezen bijzondere gebieden.
2. Deze commissieleden zijn actief in één van de belangenorganisaties die zich richten op de cultuurhistorie en de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Edam-Volendam
3. De burgerleden beschikken over een zekere mate van deskundigheid en kennis met betrekking tot de historie en ruimtelijke kwaliteit van een specifiek gebied binnen de gemeente Edam-Volendam.
4. De burgerleden onderhouden in het bijzonder de contacten met maatschappelijke belangenorganisaties. Deze leden vormen de schakel tussen de gevoelens en opvattingen die leven bij de bevolking van Edam-Volendam en de overige leden van de commissie. Het burgerlid is echter niet namens een belangenorganisatie lid van de commissie maar wordt op persoonlijke titel benoemd.

4. Benoeming en zittingsduur

Artikel 4.1 Benoemingsprocedure

1. De leden van de commissie alsmede hun 'plaatsvervaarders bij structurele afwezigheid' worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.
2. De voorzitter, de architectleden en monumentdeskundige van de commissie alsmede hun plaatsvervanger bij structurele afwezigheid worden, na een openbare sollicitatieprocedure door Stichting Mooi Noord-Holland voorgedragen aan burgemeester en wethouders door Stichting Mooi Noord-Holland.
3. De burgerleden van de commissie en hun plaatsvervaarders bij structurele afwezigheid, worden door de een van de cultuurhistorische verenigingen binnen het grondgebied van de gemeente Edam-Volendam voorgedragen aan burgemeester en wethouders. Zij worden benoemd door de gemeenteraad.

Artikel 4.2 Zittingsduur

1. Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog eens drie jaar. Omwille van de continuïteit van de welstandsadvisering worden de leden van de commissie benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
2. Door Mooi Noord-Holland wordt een rooster van aftreden bijgehouden voor de leden waarvoor MOOI Noord-Holland de voordracht verzorgt. MOOI Noord-Holland doet drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan het college van burgemeester en wethouders toekomen. Het college stelt het voorgedragen commissielid ter benoeming voor aan de gemeenteraad.
3. De monumentdeskundige kan voor een termijn van drie jaar worden benoemd en kan onbeperkt in termijnen van drie jaar herbenoemd worden.

Artikel 4.3 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

1. De leden van de commissie kunnen te allen tijde kenbaar maken hun benoeming te willen beëindigen. Zij geven hiervan schriftelijk drie maanden tevoren kennis aan de gemeenteraad en, als zij door de Stichting Mooi Noord-Holland zijn voorgedragen, eveneens aan de Stichting.

2. De gemeenteraad kan in voorkomende gevallen, na overleg met de Stichting Mooi Noord-Holland, de benoeming van een lid of van alle leden van de commissie voortijdig beëindigen, wanneer het betreffende commissielid of de betreffende commissieleden naar zijn oordeel of het oordeel van de welstandsorganisatie niet naar behoren functioneert of functioneren.

5. Jaarlijkse verantwoording

Artikel 5.1 Jaarverslag

1. De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin tenminste aan de orde komt:
 - a. Op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota.
 - b. Op welke wijze toepassing is gegeven aan de uitvoering van de Monumentenwet 1988.
 - c. Op welke wijze toepassing is gegeven aan de uitvoering van de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam.
 - d. De werkwijze van de commissie.
 - e. Op welke wijze toepassing is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen.
 - f. De aard van de beoordeelde plannen.
 - g. De advisering aan andere bestuursorganen dan het college of de gemeenteraad.
2. En voor zover aan de orde is geweest, wordt tevens verslag opgemaakt van:
 - a. De bijzondere projecten.
3. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks in beginsel vóór 1 juli aangeboden aan de gemeenteraad.
4. Op verzoek van de raad wordt het jaarverslag gepresenteerd tijdens een raadsvergadering of andere bijeenkomst.
5. Het jaarverslag wordt, na aanbieding aan de raad, indien het college dit wenst besproken in een evaluatiegesprek met de wethouder.

Artikel 6.1 Termijn van advisering

1. De plenaire commissie vergadert indien noodzakelijk eenmaal in de twee weken.
2. De commissie brengt het advies over een aanvraag om omgevingsvergunning, waarvoor de reguliere procedure geldt, uit binnen twee weken nadat door het bevoegd gezag daarom is verzocht.
3. De commissie brengt het advies over een aanvraag om omgevingsvergunning, waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is, uit binnen twee weken nadat door het bevoegd gezag daarom is verzocht.
4. Het bevoegd gezag kan in hun verzoek aan de commissie een langere termijn geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door het college worden gegeven indien de termijn van afdoening van de omgevingsvergunning is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
5. Binnen de genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de commissie of de ambtelijk plantoetsers het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.
6. Indien de commissie niet binnen de in het Reglement vermelde termijnen adviseert, beoordeelt het bevoegd gezag of het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand dan wel niet in strijd is met de regelgeving omtrent Rijks-, en Gemeentelijke monumenten of de regelgeving omtrent het gemeentelijke archeologiebeleid. De commissie wordt van deze beoordeling in kennis gesteld.
7. Bij adviesvragen waar (nog) geen sprake is van een vergunningaanvraag geeft de commissie aan op welke termijn zij haar advies kan uitbrengen.

Artikel 6.2 Vooroverleg over principeaanvragen

1. De gemeente biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning, door middel van het indienen van een conceptaanvraag vooroverleg te plegen met de commissie over de interpretatie van de welstandscriteria en/of monumentencriteria in het concrete geval van het plan.
2. Dit vooroverleg kan in principe pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Daarbij kan het gemeentebestuur de planologische aanvaardbaarheid mede laten afhangen van het preadvies van de commissie.
3. De commissie draagt uiterste zorg voor consistente beoordelingen in de verschillende planfasen.
4. Het vooroverleg vindt in principe plaats in het openbaar, tenzij de indiener van het plan gemotiveerd om vertrouwelijke behandeling verzoekt en/of het bevoegd gezag van mening is dat openbare behandeling belangen schaadt.
5. Van het vooroverleg wordt een verslag gemaakt, dat met de besproken bescheiden wordt opgenomen in het dossier. De commissie geeft aan in welke fase het plan wordt beoordeeld.

Indien sprake is van een aanpassing van beleid informeert de commissie de aanvrager op basis van welke criteria de aanvraag voor een omgevingsvergunning uiteindelijk zal worden beoordeeld.

Artikel 6.3 Beëindiging van het vooroverleg na drie negatieve beoordelingen

1. Wanneer een plan tijdens de vooroverlegfase drie keer negatief wordt beoordeeld door de commissie en als er tijdens het proces geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, zal de commissie het vooroverleg beëindigen.
2. Beëindiging van het vooroverleg vindt niet plaats indien het plan niet tenminste éénmaal (bijvoorbeeld de laatste maal) door de commissie is beoordeeld.

Artikel 6.4 Geldigheidstermijn van een welstands- danwel monumentenadvies n.a.v. een principeaanvraag

1. Het welstandsadvies inzake een principeaanvraag/vooroverleg blijft in beginsel 6 maanden geldig. Deze termijn geldt niet indien de commissie en de planindieners schriftelijk een andere termijn overeenkomen.
2. Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt de definitieve beoordeling door de commissie plaats waarbij de commissie rekening houdt met wat er tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

7. Openbaarheid van vergaderen en plantoelichting

Artikel 7.1 Openbare behandeling van bouwvoorvragen,

1. De beoordeling van de welstandsaspecten van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen door de commissie is openbaar. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen als voor het formuleren van de conclusie c.q. het welstandsadvies.
2. Indien de planindieners of een andere belanghebbende partij een verzoek doet tot niet-openbare behandeling van het bouwplan, dan beoordeelt het bevoegd gezag of er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen zijn voor geheimhouding. Indien deze redenen niet aanwezig zijn, dan wordt het verzoek tot niet-openbare bespreking afgewezen.
3. Belangstellenden kunnen de vergadering van de commissie bijwonen op de publieke tribune.
4. Belangstellenden en belanghebbenden hebben geen spreekrecht.
5. Goedgekeurde notulen van de openbare vergadering zijn openbaar en kunnen worden bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente worden ingezien.

Artikel 7.2 Bekendmaking van de agenda

1. De commissie vergadert volgens een jaarlijks vastgesteld vergaderschema. De data, het tijdstip en de locatie van de welstandsvergaderingen worden door de gemeente ter kennis gesteld via de gemeentelijke website onder vermelding van het feit dat de definitieve agenda de werkdag voorafgaand aan de vergaderingen van de commissie:

Artikel 7.3 Plantoelichting door indiener en/of ontwerper

1. Als een planindieners en/of ontwerper hierom bij het indienen van het plan c.q. de aanvraag omgevingsvergunning heeft verzocht, wordt deze door de ambtelijk secretaris uitgenodigd voor het geven van een toelichting tijdens de vergadering waarin het plan wordt behandeld.
2. Als de commissie een nadere toelichting gewenst acht dan wordt de planindieners en/of de ontwerper door de ambtelijk secretaris voor het geven van een toelichting tijdens de vergadering waarin het plan wordt behandeld.
3. Een plantoelichting is bedoeld voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de welstands- en/of monumentencriteria, door planindieners en/of ontwerper.

8. Afdoening bij mandaat (vervallen)

9. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Artikel 9.1 Inhoud van het advies

1. De commissie adviseert conform het gestelde in artikel 2.1 van het Reglement en artikel 9.7 van de Bouwverordening.
2. In adviezen van de commissie wordt onderscheid gemaakt tussen het monumentenadvies en het welstandsadvies. Bij geïntegreerde welstands- en monumentenadviezen wordt in het advies zichtbaar onderscheid gemaakt tussen de monumentenbeoordeling en de welstandsbeoordeling. Het welstandsadvies kan pas worden geformuleerd nadat op basis van de monumentencriteria is bezien welke activiteiten vanuit het oogpunt van bescherming van monumentale waarden aanvaardbaar worden geacht. Het welstandsadvies richt zich daarbij op hetgeen op basis van het monumentenadvies aanvaardbaar wordt geacht.

3. De conceptadviezen worden binnen 5 werkdagen na de vergadering digitaal ter kennisname aan het bevoegd gezag verzonden. Na waarmede door de commissie worden de definitieve adviezen aangeboden aan de gemeentelijk plantoelichter.

Artikel 9.2 Conclusie van de adviezen

1. Het advies kan de volgende conclusies hebben:
 - a. *Akkoord*: Het plan voldoet naar mening van de commissie aan de van toepassing zijnde welstands- en/of monumentencriteria. Dit advies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het advies zelf.
 - b. *Akkoord op hoofdlijnen*: Wordt gebruikt bij principevoorstellen of pre-adviezen. De commissie staat positief tegenover de ontwikkeling van het schetsplan. Het vervolgens uit te werken plan komt in een later stadium terug bij commissie voor een definitief advies.
 - c. *Niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de opmerkingen*: Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de welstands- en/of monumentencriteria, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genoteerd of op de tekening aangegeven. De ambtelijk plantoelichter nodigt daarna de planindienaar uit om binnen de wettelijke afhandelingstermijn een aangepast plan in te dienen. Als dit plan naar mening van de ambtelijk toetsers overeenkomstig de opmerkingen is aangepast hoeft de commissie het gewijzigde plan niet opnieuw te beoordelen.
 - d. *Niet akkoord, nader overleg*: Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de welstands- en/of monumentencriteria, de commissie wacht een nader overleg of een aangepast plan af. De negatieve beoordeling wordt beargumenteerd op basis van de criteria.
 - e. *Niet akkoord*: Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de welstands- en/of monumentencriteria. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn.

Artikel 9.3 Schriftelijke motivering

1. De commissie adviseert en motiveert haar advies schriftelijk.
2. Bij positieve advisering wordt in de notulen van de vergadering genoteerd op welke bepalingen uit het vigerende welstands- en/of monumentenbeleid het positieve advies is gebaseerd; een expliciete motivering kan bij positieve adviezen achterwege blijven, tenzij burgemeester en wethouders daarom verzoeken.
3. Een positief welstandsadvies wordt altijd schriftelijk gemotiveerd als er sprake is van een bijzondere situatie waarbij wordt geadviseerd om een plan op basis van de algemene welstandscriteria, in afwijking van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria, goed te keuren.
4. Elk advies bestaat uit:
 - Een beknopte karakteristiek van het plan en zijn omgeving.
 - Indien van toepassing: kort chronologisch overzicht van eerdere planbeoordelingen.
 - Indien van toepassing: een beknopt verslag van een plantoelichting door de planindieners en/of de ontwerper.
 - Een verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste monumenten- en/of welstandscriteria.
 - De bevindingen en het oordeel van de commissie resulterend in het advies.
 - Indien van toepassing: aanbevelingen of suggesties van de commissie.
 - Bij een negatief advies de motivering daarvan op basis van de bepalingen uit het vigerende welstands- of monumentenbeleid.
5. Het advies zal nooit zodanig geformuleerd zijn dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Artikel 9.4 Toelichting op het advies

1. De planindienaar en/of ontwerper kan verzoeken om een mondelinge toelichting op het advies van de commissie. Deze toelichting wordt in eerste instantie gegeven door de ambtelijk plantoelichter.
2. Indien de planindienaar en/of ontwerper vervolgens een nadere toelichting wenst wordt een afspraak gemaakt met de commissie.

10. Oordeel van het bevoegd gezag

Artikel 10.1 Oordeel van het bevoegd gezag

1. De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij het bevoegd gezag. Zij heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het oordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria en de monumentencriteria.
2. Het bevoegd gezag vraagt bij een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder f advies aan de commissie (verplicht monumentenadvies artikel 15 lid 2 Monumentenwet)1988), tenzij bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning al op een

andere grond moet worden geweigerd. Bij overige aanvragen zoals bedoeld in artikel 2.1 van het Reglement verzoekt het college om advies indien zij dit bij de beoordeling nodig acht.

3. Het bevoegd gezag vergewist zich er van dat het aan hen uitgebrachte advies naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk is.

Artikel 10.2 Afwijken op inhoudelijke grond

1. Het bevoegd gezag kan op inhoudelijke grond afwijken van het monumenten- en/of welstandsadvies indien zij tot het oordeel komt dat de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.
2. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komt dan de commissie, dan kan zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second opinion vragen aan de speciaal daarvoor bestaande Commissie voor Second Opinions van MOOI Noord-Holland.
3. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 10.3 Afwijken van de welstandscriteria

1. Het bevoegd gezag kan, op basis van artikel 4:84 de Algemene wet bestuursrecht en op advies van de commissie afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan deze criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.
2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Artikel 10.4 Afwijken om andere redenen

1. Het bevoegd gezag kan, op basis van artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen ondanks strijdigheid van dat plan met redelijke eisen van welstand, als zij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.
2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 10.5 Jaarlijkse rapportage door B&W

1. Burgemeester en wethouders stellen, ter uitvoering van artikel 12c van de Woningwet jaarlijks een rapportage op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan.
2. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. De rapportage wordt jaarlijks tegelijk met het jaarverslag van de commissie aangeboden aan de gemeenteraad.

11. Advisering over bijzondere plannen

Artikel 11.1 Advisering over plannen betreffende een aangewezen gebied

Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft op een in de Welstandsnota aangewezen gebied en het plan door de grote commissie moet worden behandeld, worden de burgerleden, die zijn aangewezen krachtens artikel 3.6, toegevoegd aan de reguliere commissie.

Artikel 11.2 Advisering bij plannen onder supervisie

1. De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en planindieners en ontwerpers in de vroege fasen van de planvorming reeds te informeren en te begeleiden.
2. Bij het aanstellen van een supervisor zal door of vanwege het bevoegd gezag zorg worden gedragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen supervisie en welstandsbeoordeling. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - De supervisor formuleert de welstandscriteria voor het gebied.
 - De welstandscriteria gelden na vaststelling door de gemeenteraad als leidraad voor de planbegeleiding door de supervisor en als kader voor de welstandsbeoordeling.
 - Tijdens het planvormingsproces is de supervisor verantwoordelijk voor tijdige rapportage aan de commissie.
 - Controversiële kwesties kunnen leiden tot vooroverleg van de commissie met de ontwerper, de planindieners en/of de supervisor.
 - Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen vindt de definitieve welstandsbeoordeling door de commissie plaats waarbij de commissie rekening houdt met wat er tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten.

Artikel 11.3 Advisering bij plannen na een ontwerpwedstrijd

1. Bij een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie worden de inzendingen beoordeeld door een speciaal aangewezen jury of beoordelingscommissie. Dit kan nooit de commissie als zodanig zijn. Een lid van de commissie kan wel op persoonlijke titel worden aangewezen als lid van een jury of beoordelingscommissie.
2. De inzendingen van een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie kunnen als principeaanvraag voor advies worden voorgelegd aan de commissie.
3. De gemeente zal stimuleren dat in het wedstrijdprogramma in samenhang met de stedenbouwkundige randvoorwaarden ook expliciete welstandscriteria worden opgenomen, meestal als uitwerking van de welstandscriteria uit de welstandsnota.

Artikel 11.4 Advisering over ruimtelijke plannen en beleidsnota's

1. De commissie brengt op verzoek van het bevoegd gezag advies uit over de welstandsaspecten, monumentenzorg en archeologieaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
2. In haar advies beperkt de commissie zich tot de raakvlakken van het betreffende plan of de nota met het welstandstoezicht, monumentenzorg en archeologie. De commissie onderzoekt de consequenties van het plan of de nota voor het welstandstoezicht, monumentenzorg en archeologie en signaleert eventuele tegenstrijdigheden of hiaten in relatie tot het welstandsbeleid, monumenten- en archeologiebeleid.
3. De vergadering en beraadslagingen van het welstands- of monumentenadvies over in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere in voorbereiding zijnde beleidsdocumenten zijn in beginsel niet openbaar.
4. De commissie brengt binnen drie maanden schriftelijk advies uit aan burgemeester en wethouders over de aan haar voorgelegde ruimtelijke plannen en beleidsnota's. Deze (eind) adviezen zijn openbaar.

12. Ondersteuning

Artikel 12.1 Ondersteuning vanuit de gemeentelijke organisatie

1. Het bevoegd gezag wijst een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling aan als ambtelijk plantoelichter. Tevens wijst zij een plaatsvervanger aan.
2. De gemeente ondersteunt de commissie op zodanig wijze dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
3. De plantoelichter is aanwezig bij alle vergaderingen van de commissie en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de commissie.
4. De plantoelichter onderhoudt de contacten met de ambtelijke diensten (met name het bouwtoezicht en stedenbouw), neemt de adviesaanvragen voor plannen in en bereidt de behandeling van de plannen in de commissie voor. Hij of zij controleert of de plannen (inclusief de plannen die worden aangeboden voor vooroverleg) zijn voorzien van de voor de welstands- en/of monumententoets benodigde bescheiden, zoals omschreven in de 'Ministeriele regeling omgevingsrecht' als bedoeld in artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo paragraaf 4.2 Besluit omgevingsrecht.
5. De plantoelichter draagt er zorg voor dat bij plannen de planologische aanvaardbaarheid bekend is. Indien het plan niet voldoet aan de vigerende bestemmingsplanbepalingen dient duidelijk te zijn of de gemeente wil meewerken aan een vrijstellingsprocedure en of het advies van de commissie mede bepalend is voor het inzetten van deze procedure. In principe worden plannen aan de commissie voorgelegd die niet om andere redenen moeten worden geweigerd.
6. De plantoelichter verzorgt de agendering en draagt er zorg voor dat de commissie kan adviseren binnen de voorgeschreven beslistermijn.
7. Tijdens de vergadering introduceert de plantoelichter de plannen. Hij of zij neemt geen deel aan de beoordeling maar informeert de commissie over alle relevante aspecten van het plan.
8. De plantoelichter maakt de afspraken tussen planindieners en/of ontwerpers en de commissie via de commissiecoördinator.
9. De plantoelichter geeft planindieners en/of ontwerpers de eerste mondelinge toelichting op het advies van de commissie.
10. De plantoelichter verzamelt de kwantitatieve gegevens voor de rapportage van het bevoegd gezag en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de commissie.

Artikel 12.2 Ondersteuning vanuit MOOI Noord-Holland

1. MOOI Noord-Holland wijst een commissiecoördinator aan. De commissiecoördinator ondersteunt de commissie op zodanig wijze dat deze optimaal kan functioneren bij uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
2. De commissiecoördinator kan zowel een lid van de commissie zijn als een derde. In dat laatste geval is de commissiecoördinator op geen enkele wijze inhoudelijk betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de commissie.

3. De commissiecoördinator stelt het vergaderrooster op en draagt zorg voor de organisatorische contacten met de gemeente via de ambtelijk plantoelichter.
4. De commissiecoördinator is verantwoordelijk voor de organisatie van de vergaderingen en is aanwezig bij alle vergaderingen van de commissie en organiseert het verloop van de vergadering.
5. De commissiecoördinator stelt de vergadernotulen op en zorgt voor de administratieve verwerking van de welstandsadviezen.
6. De commissiecoördinator is medeverantwoordelijk voor de deugdelijkheid van de adviezen.
7. De commissiecoördinator zorgt bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de architectleden voor een gekwalificeerde vervanger.
8. De commissiecoördinator verzamelt de kwantitatieve gegevens voor het jaarverslag van de commissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de commissie.
9. De commissiecoördinator legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan (de directeur van) MOOI Noord-Holland.

Artikel 12.3 Adviseur

1. Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kunnen het bevoegd gezag en de commissie in overleg treden over de mogelijkheid om op ad hoc of permanente basis specifieke deskundigen als adviseur van de commissie te raadplegen.
2. De adviseur is geen lid van de commissie maar wordt voorafgaand aan de beraadslaging in de gelegenheid gesteld zijn of haar visie op het plan te geven. De adviseur neemt geen deel aan de beraadslaging en heeft geen stem in de eindbeoordeling.
3. De adviseur is op geen enkele wijze anders dan informatief betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de commissie.
4. De aanwezigheid van een adviseur wordt altijd vermeld in de vergadernotulen.

13. Vergaderorde

Artikel 13.1 Vergadering

1. De commissie vergadert volgens een jaarlijks vast te stellen vergaderrooster waarin ook de vergaderlocatie wordt vastgelegd.
2. De commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien aan het quorum wordt voldaan.
3. De vergadering van de commissie verloopt volgens een vast protocol:
 - Opening door de voorzitter;
 - Vaststelling van de verslagen en notulen;
 - Welkom en uitleg aan bezoekers op de publieke tribune;
 - Behandeling van de openbare plannen waaronder de aanvragen om omgevingsvergunning en de concept-aanvragen waarbij niet om geheimhouding is gevraagd);
 - Sluiting.
4. Voorafgaand of na afloop van de reguliere vergadering vinden besloten besprekingen plaats met de volgende agendapunten:
 - Behandeling van plannen die niet onder de openbaarheid vallen;
 - Behandeling van ruimtelijke plannen en andere beleidsnota's;
 - Overige taken en activiteiten van de commissie;
 - Evaluatie van de vergadering en punten voor het jaarverslag;
 - Vaststelling van de notulen.

Artikel 13.2 Behandeling van een plan

1. De behandeling van een plan verloopt volgens een vast protocol:
 - Indien aanwezig: ontvangst van planindieners en/of ontwerper en uitleg van de gang van zaken door de voorzitter;
 - Introductie van het plan door de ambtelijk plantoelichter;
 - Gelegenheid voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de welstandscriteria en indien van toepassing de monumentencriteria, door planindieners en/of ontwerper;
 - Gelegenheid voor korte toelichting door eventuele adviseurs van de commissie;
 - Gelegenheid voor vragen door de commissieleden;
 - Start van de beraadslaging, waarbij de voorzitter vaststelt welke welstandscriteria en monumentencriteria van toepassing zijn en op welke manier deze worden behandeld;
 - Beraadslaging door de commissieleden, waarbij de voorzitter elk commissielid in de gelegenheid stelt zijn of haar mening voldoende te uiten;
 - Conclusies, eventueel formele stemming;
 - Samenvatting van het uit te brengen advies door de voorzitter, als basis voor de schriftelijke uitwerking door de commissiecoördinator.

Artikel 13.3 Stemming

1. Stemming kan plaatsvinden als aan het quorum is voldaan;
2. Alle aanwezige commissieleden brengen één stem uit omtrent het uit te brengen advies;
3. De burgerleden brengen alleen een stem uit over plannen welke betrekking hebben op bijzondere welstandsgebieden als bedoeld in artikel 9.2 van de Bouwverordening die zullen worden gerealiseerd in een gebied waarover zij gezien hun lidmaatschap van een historische vereniging die dat gebied bestudeert, bijzondere (cultuur)historische kennis hebben;
4. De commissie beslist omtrent het uit te brengen advies bij meerderheid van stemmen;
5. Bij staking van de stemmen wordt de zienswijze van de voor- en tegenstanders schriftelijk aan het bevoegd gezag medegedeeld.

Artikel 13.4 Vervanging

1. Onder incidentele verhindering wordt verstaan een maximaal drie keer per jaar voorkomende afwezigheid wegens andere verplichtingen en onvoorziene afwezigheid door overmacht.
2. Bij incidentele verhindering van de voorzitter zorgt de commissiecoördinator voor een gekwalificeerde vervanger uit één van de overige onder de Stichting Mooi Noord-Holland ressorterende commissies.
3. Bij incidentele verhindering van één van de leden wordt deze vervangen door een plaatsvervangend lid.
4. Bij verhindering van de ambtelijk plantoelichter wordt deze vervangen door een door het bevoegd gezag aan te wijzen plaatsvervanger.
5. Bij verhindering van de commissiecoördinator wordt deze vervangen door een door de Stichting Mooi Noord-Holland aan te wijzen plaatsvervanger.

Artikel 13.5 Onderzoek ter plaatse

De commissie stelt een onderzoek ter plaatse in, indien zij bij de beoordeling van een plan van oordeel is dat dit onderzoek voor de vervulling van haar taak nodig is.

Artikel 13.6 Notulen

1. De commissiecoördinator maakt de notulen van de vergadering. In deze notulen worden opgenomen de adviezen van de commissie ter zake van de door de commissie beoordeelde plannen.
2. De notulen bevatten de samengevatte welstandsadviezen en monumentenadviezen over aan de commissie voorgelegde plannen (zowel de aanvragen om omgevingsvergunning als de conceptaanvragen).
3. De notulen bevatten tevens een verslag van alle andere gespreksonderwerpen van de commissie.
4. De commissiecoördinator zendt de concept notulen binnen 5 werkdagen na de vergadering ter kennisname aan burgemeester en wethouders. De door vergadering vastgestelde en door de voorzitter ondertekende notulen worden de volgende vergadering overhandigd aan de gemeentelijke plantoelichter.

14. Financiële vergoeding

Artikel 14.1 Vergoeding

1. De voorzitter, architectenleden en monumentdeskundige genieten een door MOOI Noord-Holland te bepalen en te betalen uurtarief en een vergoeding van de reiskosten.
2. De overige leden genieten een door de gemeente te betalen presentiegeld en een vergoeding van de reiskosten. Het college kan de uitbetaling van de aan de leden uit te keren gelden uitbesteden aan de MOOI Noord-Holland.

Bijlage 10

Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties
(vervallen)

Bijlage 11

Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsinstallaties
(vervallen)

Bijlage 12

Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtroute aanduidingen
(vervallen)

Toelichting

N.B.: Deze toelichting is geschreven met de (mogelijke) keuzes die in de Model Bouwverordening gemaakt zijn in gedachte. Als een individuele gemeente op punten andere keuzes maakt, dan sluit deze toelichting mogelijk niet aan. Wel kan deze uiteraard als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting. Bovendien worden enkel die bepalingen behandeld die verdere toelichting behoeven. Voor een goed beeld dient deze modelverordening in samenhang met de hierbij behorende VNG ledenbrief gelezen te worden.

Artikelsgewijs

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 Model Bouwverordening (MBV) 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.

De bouwverordening voorziet in hoofdstuk 2 in de stedenbouwkundige bepalingen voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor de bebouwde kom kan gevolgen hebben voor dit artikel en de daarop gebaseerde kaartbijlagen. Wanneer voor de bebouwde kom een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient te worden bezien of en in hoeverre artikel 1.3 van de bouwverordening daarop moet worden afgestemd of wellicht overbodig is geworden.

Het is toegestaan op grond van artikel 1.3 voor verschillende gebieden binnen de gemeente een andere variant uit de MBV vast te stellen met voor elk gebied een eigen kaartbijlage. Zie hiervoor ook paragraaf 2.5 van deze toelichting.

Variant 1

Deze variant is bedoeld voor gemeenten waarin geen - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin ook geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

Hoofdstuk 2. De aanvraag 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 integriteitadvies 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 Reparatiwet 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 Reparatiwet BZK 2014 definitief is weggenomen (zie de toelichting bij paragraaf 2.5), zullen de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, net als andere delen van de bouwverordening, geleidelijk via overgangsrecht 'uitsterven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

Het is dan ook raadzaam voor gemeenten om ervoor te zorgen dat de stedenbouwkundige regelingen en dan met name de parkeernormenregeling uit uw bouwverordening voor 1 juli 2018 worden ondergebracht in de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Informatie over de manier waarop dat kan kunt u vinden via Platform31 (<http://www.platform31.nl/>) of Rho (<http://www.rho.nl/>). Zie bijvoorbeeld het supplement Op Dezelfde leest: 'Parkeren en bestemmingsplan' van 2011/2.

Voor nieuwe bestemmingsplannen hebben gemeenten echter geen tijd tot 1 juli 2018 om dit te regelen. Hier moet nu meteen al een keuze in het bestemmingsplan gemaakt worden ten aanzien van de regeling van de nu vervallen onderwerpen in de bouwverordening. Voor op korte termijn vast te stellen bestemmingsplannen ontbreekt vaak de voorbereidingstijd daarvoor. Dit is met name het geval bij de regeling van het parkeren. Vandaar dat een modelbepaling is ontworpen, die vergelijkbaar is met de huidige parkeernormenbepaling in de bouwverordening en die in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Deze is te vinden op de website van Rho adviseurs: <http://www.rho.nl/>. 'Parkeernormregelingen' zijn verder te vinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>?. Zie bijvoorbeeld <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO...> en <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO...>

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 bouwvergunning maakt deel uit van de omgevingsvergunning en wordt in de MBV aangeduid als omgevingsvergunning voor het bouwen (art. 2.1 Wabo). De Wabo heeft gevolgen voor de vergunningen en ontheffingen van de bouwverordening. De MBV is met de 13e serie van wijzigingen 'Wabo-proof' gemaakt.

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de MBV 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. Beide toelichtingen moeten in combinatie met elkaar worden gelezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740:2009+A1:2016nl 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. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016nl is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707:2015nl 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 gesignaleerd.

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 gezondheidsrisicos 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, 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 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 in pandige 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 bouw 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 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 van MBV.

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 bouw aanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouw werkzaamheden, 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.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Algemeen

Op 29 november 2014 is de zogenaamde 'Reparatiewet BZK 2014' in werking getreden (Stb. 2014, 458). De Reparatiewet nam onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (artikel 8 lid 5, 9 en 10 Woningwet en artikel 8.17 onder B IWro zijn komen te vervallen).

De Reparatiewet BZK 2014 regelde verder dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 moeten hebben opgenomen in bestemmingsplannen of beheersverordeningen (artikel 133 Woningwet werd toegevoegd). Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

Overgangsregeling

Er geldt een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Dat is geregeld in artikel 133 Woningwet. Vanaf die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening van rechtswege hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeernormenbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan (of beheersverordening) wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn namelijk (ook van rechtswege) niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen na 29 november 2014 (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Artikel 133 Woningwet regelt ook dat op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, ingediend voor 29 november 2014, alsmede op enig bezwaar of beroep, ingesteld tegen een besluit over een dergelijke aanvraag, de artikelen 1, eerste lid, onderdeel g, 7b, eerste lid, 8, vijfde en zevende lid, 9, 10 en 12, derde lid, zoals deze luiden op het tijdstip waarop de aanvraag werd ingediend, van toepassing blijven.

Overigens

Het laten vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is steeds de bedoeling van de wetgever geweest. Beoogd was om met de invoering van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) in 2008 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling betreffende het parkeren, geleidelijk zijn werkingskracht te laten verliezen. Met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) werd aanvankelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de bouwverordening geschrapt. Uiteindelijk werd hiervan afgezien omdat te veel vragen bestonden of en over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. De betreffende bepaling is nooit in werking getreden. De Reparatiewet 2014 regelde dit dus alsnog op een iets andere manier.

Wat betekent dit voor de gemeente?

- Er is een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening van rechtswege hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeernormenbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld door een paraplu bestemmingsplan.
- Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat kan dus al (ruim) eerder dan 1 juli 2018 het geval zijn.
- Tussen 29 november 2014 en 1 juli 2018 kunnen er dus twee regimes naast elkaar bestaan: de regeling in de bouwverordening en (steeds meer) bestemmingsplanregelingen. Het is zaak daar bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen goed rekening mee te houden. Dit

blijkt immers niet uit de tekst van deze regelingen zelf. Het verdient verder aanbeveling hierover in de communicatie helderheid te geven.

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

Artikel 9 Woningwet is op 29 november 2014 komen te vervallen. De overgangsregeling uit artikel 133 Woningwet regelt dat deze bepaling tot 1 juli 2018 onder bepaalde condities van toepassing kan blijven. Daarom wordt daar hier kort op ingegaan.

Artikel 9 van de Woningwet luidde tot 29 november 2014 als volgt:

Artikel 9

1. Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.
2. De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.

Deze paragraaf van de MBV geldt tot 1 juli 2018 en alleen dan als er na 29 november 2014 geen bestemmingsplan is vastgesteld en indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet-vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Gedacht kan worden aan een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken. Soms is het moeilijk te bepalen of het desbetreffende bestemmingsplan exclusief wil zijn ten opzichte van de MBV. De Woningwet geeft wel enige duidelijkheid in art. 9, lid 2 (slot): '... , tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.' Het primaat ligt bij het bestemmingsplan. De Woningwet gaat er echter eenvoudigweg van uit dat bestemmingsplannen voor wat dit onderwerp betreft volstrekt duidelijk zijn. Dit is echter niet altijd het geval. Indien er sprake is van onduidelijkheid zal een en ander van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief het afwijken hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.

Zie in dit kader ook de uitspraak ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4647 (Zandvoort). Hierin wordt bepaald dat de bouwverordening slechts een aanvullende werking heeft indien het bestemmingsplan geen voorschriften bevat die hetzelfde onderwerp regelen. Het is niet zo dat de voorschriften van de bouwverordening alleen buiten toepassing blijven indien het bestemmingsplan dat uitdrukkelijk bepaalt.

Alvorens in een concreet geval tot aanvullende werking van de bouwverordening wordt geconcludeerd, dient een driedelige toets te worden uitgevoerd:

- a. bevat het bestemmingsplan voorschriften over een onderwerp dat ook in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld,
- b. of het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden bezien of,
- c. de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

Wet ruimtelijke ordening

De Wro en het Bro hebben gevolgen voor paragraaf 2.5. van de bouwverordening. In de algemene toelichting bij hoofdstuk 2 onder Wro is hierop ingegaan..

Hieronder wordt apart ingegaan op de verschillende stedenbouwkundige bepalingen. Zoals gezegd, gelden deze bepalingen in steeds minder gevallen. Ze vervallen namelijk van rechtswege wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld of (als dat niet gebeurt) per 1 juli 2018. Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling.

(vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

(vervallen)

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

(vervallen)

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

(vervallen)

Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in af wijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg
(vervallen)

Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken
(vervallen)

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen
(vervallen)

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen
(vervallen)

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen
(vervallen)

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen
(vervallen)

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover achtergevelrooilijn
(vervallen)

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen
(vervallen)

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen
(vervallen)

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken
(vervallen)

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte
(vervallen)

Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte
(vervallen)

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid
(vervallen)

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen
(vervallen)

Hoofdstuk 7. Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

[Artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf

Artikel 2.2, eerste lid van het Bor geeft de raad de mogelijkheid om van het in artikel 2.11.1 eerste lid, onderdeel a, genoemde aantal personen af te wijken. De raad kan indien afwijking van dit artikel is gewenst, een nieuw artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf in de bouwverordening vaststellen.]

Hoofdstuk 9. Welstand

Algemeen

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

De werkwijze van de welstandsc commissie is in de MBV niet concreet uitgewerkt vanwege de diversiteit in lokale invulling. Gemeenten dienen nadrukkelijk zelf een keuze te maken ten aanzien van de werkwijze, ook indien een gemeente werkt met een provinciale welstandsc commissie. De gemeentelijke keuze dient ook door te klinken in de werkwijze van de provinciale welstandsc commissie. Daartoe dient de gemeente het initiatief te nemen en is het aan de provinciale welstandsc commissie om deze keuze te onderschrijven.

Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandsc commissie 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 welstandsc commissie 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 (inherent 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 voorrangregel 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 voorrangregeling 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 voorrangregeling 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 welstandscommissie

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 stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

De adviespraktijk varieert per gemeente. Er wordt gewerkt met lokale dan wel provinciale welstandscommissies. De gemeenteraad kan er voor kiezen om voor de welstandsadviesering gebruik te maken van een provinciale welstandsorganisatie, die het resultaat is van een gemeenschappelijke regeling of een privaatrechtelijke samenwerkingsvorm. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie dient de gemeenteraad de leden van de welstandscommissie eveneens nadrukkelijk te benoemen; zie toelichting bij artikel 9.2.

Variant 2

In deze variant is er sprake van een lokale welstandscommissie, die adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

Onafhankelijkheid

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

Deskundigen en burgers

In de welstandscommissie behoeven niet uitsluitend deskundigen zitting te hebben. Deskundige leden zijn leden die zich door ervaring en opleiding kwalificeren om zitting te nemen in de welstandscommissie. Van deskundige commissieleden mag worden verwacht dat zij vanuit een eigen, actieve beroepspraktijk kunnen oordelen over plannen van collega's. Onder niet-deskundige leden worden vertegenwoordigers van de plaatselijke bevolking verstaan, geen architecten of anderszins beroepsmatig bij de kwaliteit van de gebouwde omgeving betrokken zijnde, die door het gemeentebestuur in de welstandscommissie kunnen worden benoemd. De gemeenteraad beslist over de benoeming van niet-deskundige leden. Er is geen wettelijke verplichting om niet-deskundige leden op te nemen in de welstandscommissie. Er zijn meerdere alternatieven denkbaar.

Variant 1

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden. De secretaris is geen lid van de welstandscommissie.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag welstandscommissie

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 welstandscommissie 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 welstandscommissie 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.

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

Samen met het jaarverslag van de welstandscommissie 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 welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van

de welstandscommissie 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 dusdanige 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 welstandscommissie 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 welstandscommissie 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 welstandscommissie 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, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. 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 verdient.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie wordt gewerkt (art 9.7 MBV), 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 Afdoening onder verantwoordelijkheid

In de praktijk kan, gelet op de korte beslistermijnen, behoefte bestaan aan het onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie afdoen van het welstandsadvies.

De meest voorkomende vorm van het 'onder verantwoordelijkheid afdoen', komt neer op de afdoening van een welstandsadvies bij plannen waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ook kiezen voor afdoening onder verantwoordelijkheid met betrekking tot bepaalde categorieën bouwwerken

Negatief adviseren wordt in dit geval meestal uitgesloten.

Voordat de Wabo in werking trad, regelde artikel 48 Woningwet (oud) de aanvraag welstandsadvies van het college aan de welstandscommissie. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen de reguliere bouwvergunning en de lichte bouwvergunning. In het eerste geval was het vragen van welstandsadvies verplicht, in het tweede geval niet. ('Een aanvraag voor een lichte bouwvergunning kunnen zij voor advies aan de welstandscommissie (..) voorleggen').

Verder bood het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) de mogelijkheid om zgn. loket- of sneltoetscriteria vast te stellen.

De combinatie van deze mogelijkheden werd door veel gemeenten gebruikt om de beoordeling van aanvragen voor een licht- bouwvergunningplichtig bouwwerk over te laten aan een niet tot de welstandscommissie behorende ambtenaar.

Op 1-10-2010 zijn de Wabo en het Bor in werking getreden. Dit heeft gevolgen gehad voor deze werkwijze.

De welstandscommissie is de door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 1, onder n. Woningwet).

Op basis van artikel 2.10, lid 1 onder d Wabo moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen in beginsel worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft om strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de welstandsnota, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet.

Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter advisering voor te leggen aan de welstandscommissie of de stadsbouwmeester (art. 2.26, lid 3 in samenhang met art. 6.2 Bor). Dit hoeft niet wanneer er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand gelden (omdat de gemeenteraad op basis van art. 12, lid 2 Woningwet heeft bepaald dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) of bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn artikel 48 Woningwet en het Bblb komen te vervallen. Onder de Wabo is een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig of vergunningvrij; een tussencategorie bestaat niet meer. Dit betekent dat iedere aanvraag voor een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk door het college ter advisering aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd.

Dit betekent ook dat het college geen ambtenaar (meer) kan mandateren om te toetsen aan zgn. loketcriteria.

De (model-)bouwverordening biedt in artikel 9.7 de mogelijkheid voor de welstandscommissie om de advisering over een aanvraag om welstandsadvies onder verantwoordelijkheid van de commissie over te laten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden van die commissie. Het aangewezen lid of de aangewezen leden kunnen alleen adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

Geen mandatering

Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Art. 10:1 Awb definieert mandaat immers als: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen. De welstandscommissie is geen bestuursorgaan. Bovendien neemt het geen besluiten (in de zin van de Awb) maar adviseert de commissie het college. Om misverstanden te voorkomen, passen wij art. 9.7 van de modelbouwverordening bij de eerstvolgende wijziging aan.

Samengevat:

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo is 'flitsen' alleen mogelijk als:
- voor het betreffende bouwplan geen welstandscriteria gelden of,

- het daartoe aangewezen lid van de welstandscommissie aanwezig is, en
- het oordeel van de welstandscommissie over het betreffende bouwplan als bekend mag worden verondersteld.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid 1

Het eerste lid van artikel 9.8 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 welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

(vervallen)

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).

Hoofdstuk 11. Handhaving

Algemeen

Het niet naleven van de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening of de criteria uit de Welstandsnota voor bestaande bouwwerken vormt een overtreding waartegen direct met toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan worden opgetreden, zonder dat daartoe nog (de tussenstap van) een specifieke aanschrijving vereist is. Het Bouwbesluit 2012 geldt voor alle bouwwerken (artikel 1b Woningwet), voor de bouwverordening krijgt deze systematiek vormt in artikel 7b Woningwet en voor het welstandsvereiste voor bestaande bouw volgt dit uit artikel 13a Woningwet. Met het generieke handhavinginstrumentarium op grond van de Gemeentewet en de Awb kan worden afgedwongen dat het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk gaat voldoen aan de betreffende voorschriften van het Bouwbesluit 2012, dat het gebruik ervan of de staat of het gebruik van een open erf of terrein in overeenstemming is met de bouwverordening en dat het uiterlijk van een bouwwerk niet in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota.

Tenzij sprake is van spoedeisende omstandigheden brengt artikel 4:8 van de Awb met zich mee dat een belanghebbende, die naar verwachting bedenkingen zal hebben tegen een voorgenomen handhavingbesluit, vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. In het handhavingbesluit dient vervolgens zorgvuldig te worden omschreven met welke voorschriften van het Bouwbesluit 2012 het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk in strijd is en met welke voorzieningen het bouwen of de staat van dat gebouw of ander bouwwerk weer in overeenstemming met die voorschriften kan worden gebracht. Door zelf binnen de daartoe gestelde termijn maatregelen te nemen kunnen belanghebbenden de toepassing van bestuursdwang voorkomen (artikel 5:24 Awb) dan wel overeenkomstig artikel 5:32b van de Awb het verbeuren van een dwangsom voorkomen.

Tegen een handhavingbesluit staan de normale rechtsmiddelen open die de Awb in samenhang met de Wet op de Raad van State biedt (bezwaar, beroep, hoger beroep en daarnaast de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen).

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet blijft de mogelijkheid bestaan om met toepassing van bestuursdwang of op grond van artikel 5:32 van de Awb met een last onder dwangsom, handhavend op te treden tegen illegale bouw- en sloopwerkzaamheden door middel van het stilleggen van deze werkzaamheden. Daarbij is het feit dat zonder of in afwijking van een vereiste vergunning wordt gebouwd of gesloopt op zichzelf in beginsel voldoende aanleiding om spoedshalve bestuursdwang toe te passen overeenkomstig artikel 5:24 Awb. Het direct met bestuursdwang optreden tegen illegale bouw- of sloopwerkzaamheden is er immers op gericht te voorkomen dat de illegale situatie verder in omvang toeneemt, waardoor burgemeester en wethouders mogelijk voor voldongen feiten worden geplaatst. In dit verband kan onder meer worden verwezen naar de uitspraken van ABRvS van 14 november 2001 (JG 020026) en 11 juni 2003 (BR 2003, 893).

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Algemeen

Alle artikelen van deze verordening op overtreding waarvan straf is gesteld steunen op artikel 7b van de Woningwet juncto artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

Bijlage 1

Figuren 1 tot en met 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen.pdf (versie geldig sinds: 29-09-2011; PDF-bestand; grootte: 555.63 KB)