

Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019

De raad van de gemeente Amstelveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 januari 2019;
gelet op artikel 8 van de Woningwet;
gezien het advies van de Commissie Ruimte, wonen en natuur;
besluit vast te stellen de Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019.

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 op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven.

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 bouwvergunning Vervallen

Artikel 2.1.7 Bouwregistratie Vervallen

Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen Vervallen

Paragraaf 2. Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag Vervallen

Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening Vervallen

Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen Vervallen

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening Vervallen

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek Vervallen

Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning Vervallen

Paragraaf 3. Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria Vervallen

Paragraaf 4. Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd 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 Anticumulatiebepaling

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 brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen

Vervallen

Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen

Vervallen

Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen

Vervallen

Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid

Vervallen

Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten

Vervallen

Paragraaf 7. Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

Vervallen

Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

Vervallen

Artikel 2.7.3 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 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

Vervallen

Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen

Vervallen

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming

vervallen

Hoofdstuk 5. Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de 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 brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Vervallen

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

Vervallen

Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard

Vervallen

Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen

Vervallen

Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen

Vervallen

Paragraaf 3. Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

Vervallen

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

Vervallen

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

Vervallen

Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

Vervallen

Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

Vervallen

Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen

Vervallen

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

Vervallen

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie

Vervallen

Hoofdstuk 6. Brandveilig gebruik

Paragraaf 1. Gebruiksvergunning

Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk

Vervallen

Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning

Vervallen

Artikel 6.1.3 In behandeling nemen

Vervallen

Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing

Vervallen

Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning

Vervallen

Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning

Vervallen

Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezige bescheiden

Vervallen

Paragraaf 2. Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar

Artikel 6.2.1 Gebruikseisen van bouwwerken

Vervallen

Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen

Vervallen

Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen

Vervallen

Paragraaf 3. Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand

Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden van bluswaterwinplaatsen

Vervallen

Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen

Vervallen

Paragraaf 4 Hinder in verband met 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 nachtbedrijf

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, eerste lid, onder a van het Besluit omgevingsrecht wordt het aantal personen bepaald op 4 voor zover dat ziet op het bedrijfsmatig, anders dan in het kader van verzorging, verschaffen van nachtverblijf.

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 sloopterrein

Vervallen

Artikel 8.3.2 Op het sloopterrein 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

Vervallen

Paragraaf 4. Vrij slopen

Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen

Vervallen

Hoofdstuk 9. Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect. De Stadsbouwmeester adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, welke gelegen zijn in gebieden met een bijzonder welstandsregime. In gebieden met een regulier welstandsregime worden deze adviezen gegeven door de Stadsarchitect.

De Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect baseren hun welstandsadvies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

De advisering over erfgoedzaken is opgedragen aan de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie adviseert over de erfgoedaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De Erfgoedcommissie baseert haar erfgoedadvies op de in de erfgoednota genoemde criteria.

Artikel 9.2 Reglement van Orde

Het bij deze verordening behorende Reglement van Orde voor de Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect en voor de Erfgoedcommissie bevatten de regels betreffende de benoeming, taak en werkwijze van de Stadsbouwmeester en de Stadsarchitect en de regels betreffende de samenstelling, benoeming, taak en werkwijze van de Erfgoedcommissie.

Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

Vervallen

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Vervallen

Artikel 9.5 Termijn van advisering

Vervallen

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondeling toelichting

Vervallen

Artikel 9.7 Afdoening bij mandaat

Vervallen

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Vervallen

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

Vervallen

Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning

Vervallen

Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen

Vervallen

Artikel 10.3 Overdragen vergunningen

Vervallen

Artikel 10.4 Overdragen mededeling

Vervallen

Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen

Vervallen

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in deze verordening - of in de bij deze verordening behorende bijlagen - wordt verwezen, indien de bevoegde instantie de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift heeft herzien of vervangen en die herziening of vervanging heeft gepubliceerd.

Hoofdstuk 11. Handhaving

Artikel 11.1 Stilleggen van de bouw

Vervallen

Artikel 11.2 Overtreding van het verbod tot ingebruikneming

Vervallen

Artikel 11.3 Stilleggen van het slopen

Vervallen

Artikel 11.4 Onderzoek naar een gebrek

Vervallen

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12.1 Strafbare feiten

Vervallen

Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek

Vervallen

Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen

Vervallen

Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning

Vervallen

Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopvergunning

Vervallen

Artikel 12.6 Overgangsbepaling

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming of een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór de datum waarop deze verordening in werking treedt en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luiden voor deze wijziging, tenzij de aanvrager aangeeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Artikel 12.7 Slotbepaling

1. Deze verordening treedt in werking op de dag nadat deze bekend is gemaakt.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening gemeente Amstelveen 2019'.

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.
Vervallen

Bijlage 3.
Vervallen

Bijlage 4.
Vervallen

Bijlage 5.
Vervallen

Bijlage 6.
Vervallen

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

Bijlage 8.
vervallen

Bijlage 9A Reglement van orde van de Stadsbouwmeester

Artikel 1. Definitie

In dit Reglement van Orde wordt onder Stadsbouwmeester verstaan: de Stadsbouwmeester van de gemeente Amstelveen.

Artikel 2. Status van de Stadsbouwmeester

De Stadsbouwmeester fungeert als welstandscommissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub n van de Woningwet.

Artikel 3. Taakomschrijving

De Stadsbouwmeester is belast met de volgende taken:

1. De Stadsbouwmeester adviseert het college over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. De Stadsbouwmeester adviseert het college gevraagd en ongevraagd over:
3. algemene vragen van esthetische aard;
4. ambitie, beeldkwaliteit en welstandsbeleid bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen;
5. bestemmingsplannen;
6. reclamevoering, voor zover voortvloeiend uit de Nota 'Reclame in de openbare ruimte Amstelveen';
7. alle overige onderwerpen die de welstand betreffen.
8. Voor de advisering baseert de Stadsbouwmeester zich op de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota, door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitplannen en de door de gemeenteraad vastgestelde monumentennota.
9. De Stadsbouwmeester legt het college eenmaal per jaar een verslag voor van de door hem/haar verrichte werkzaamheden, waarin in ieder geval aan de orde komt:
10. op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
11. bijzondere projecten en/of beleidsmatige adviezen;
12. de werkwijze, waaronder de wijze waarop rekening is gehouden met zienswijzen van (derde-)belanghebbenden.
13. De Stadsbouwmeester kan in het verslag als bedoeld in lid 6 aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota of de welstandscriteria in het bijzonder.
14. De Stadsbouwmeester wordt ambtelijk ondersteund door een secretaris.
15. Bij verhindering van de Stadsbouwmeester treedt een door de gemeenteraad aangestelde plaatsvervanger als zodanig op
16. Van de Stadsbouwmeester wordt verwacht dat zijn expertise de volgende disciplines omvat: ontwerparchitectuur, stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit en landschapskunde.
17. De Stadsbouwmeester is onafhankelijk en onthoudt zich van een oordeel over plannen waarbij hij een persoonlijk of zakelijk belang heeft.

Artikel 4. Benoeming en zittingsduur

1. De Stadsbouwmeester wordt door de raad op voordracht van het college benoemd en ontslagen.
2. De benoeming heeft een geldigheidsduur van drie jaar en kan eenmaal met drie jaar worden verlengd.
3. Het college wijst de Stadsarchitect als secretarissen van de Stadsbouwmeester aan.
4. De secretaris draagt er zorg voor dat het college tijdig op de hoogte is van een aanstaande vacature.

Artikel 5. Werkwijze

1. De Stadsbouwmeester formuleert zijn adviezen in een openbaar spreekuur. Hierbij treedt de Stadsarchitect op als secretaris.
2. De Stadsbouwmeester houdt zo vaak spreekuur als noodzakelijk is om tijdig advies uit te brengen.
3. Indien de Stadsarchitect ten aanzien van een bouwaanvraag geen gebruik wenst te maken van zijn mandaat, legt hij de aanvraag aan de Stadsbouwmeester voor. Voor het bepalen van de aanvang van de adviestermijn wordt uitgegaan van de datum van voorlegging aan de Stadsarchitect.
4. Het spreekuur van de Stadsbouwmeester is openbaar. De secretaris draagt er zorg voor dat de aanvrager tijdig op de hoogte is van de dag en het vermoedelijke tijdstip van behandeling van zijn bouwplan.
5. De secretaris ondertekent de van de Stadsbouwmeester uitgaande correspondentie en draagt er zorg voor dat de correspondentie in overeenstemming is met zijn visie.

Artikel 6. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. Het welstandsadvies
 - a. De Stadsbouwmeester brengt het welstandsadvies schriftelijk uit en vermeldt daarbij in ieder geval een korte omschrijving van het ingediende plan en een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria.
 - b. De Stadsbouwmeester motiveert een negatief welstandsadvies aan de hand van de welstandscriteria en vermeldt daarbij waarom het plan niet aan de criteria voldoet.
 - c. De Stadsbouwmeester kan een positief welstandsadvies ongemotiveerd uitbrengen, tenzij hij op de hoogte is van ingebrachte zienswijzen van derde belanghebbenden. In dat geval weerlegt de Stadsbouwmeester die zienswijzen aan de hand van de welstandscriteria en vermeldt daarbij waarom het plan wel aan de criteria voldoet.
 - d. De Stadsbouwmeester kan een advies aanhouden om de aanvrager in de gelegenheid te stellen binnen een door de Stadsbouwmeester gestelde termijn het bouwplan aan te passen. De Stadsbouwmeester geeft daarbij aan op welke wijze het bouwplan kan voldoen aan de welstandscriteria.
 - e. De secretaris voegt het advies toe aan de bouwaanvraag en stemt dit af met de behandelende afdeling en indien nodig met de aanvrager.
2. Overige adviezen
 - a. De Stadsbouwmeester brengt de overige adviezen schriftelijk en gemotiveerd uit en betreft daarbij uitsluitend de van toepassing zijnde wettelijke en beleidsmatige kaders. De Stadsbouwmeester kan een motivering achterwege laten indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daaraan geen behoefte bestaat.

Artikel 7. Termijn van advisering

1. De Stadsbouwmeester dan wel de gemandateerde Stadsarchitect, brengt het advies over een aanvraag voor een vergunning binnen drie weken uit nadat door of namens het college daarom is gevraagd.
2. De Stadsbouwmeester brengt het advies over andere aangelegenheden uit binnen de daartoe door of namens het college bij de adviesaanvraag vermelde termijn.
3. Het college bepaalt in welke gevallen het noodzakelijk is een plan aan de Stadsbouwmeester voor te leggen. In overige gevallen is de Stadsarchitect op grond van artikel 6.2 van het Besluit Omgevingsrecht bevoegd om advies te geven. De Stadsarchitect brengt het advies uit binnen twee weken nadat door of namens het college daarom is gevraagd.

Artikel 8. Verslaglegging

1. De secretaris stelt van elke vergadering een verslag op. Nadat de Stadsbouwmeester het verslag heeft vastgesteld is dit openbaar en zendt de secretaris dit ter kennisneming aan de portefeuillehouder.
2. De secretaris zendt het verslag voorts naar andere daarvoor in aanmerking komende personen en instanties, eventueel met een begeleidend schrijven.

Artikel 9. Geldelijke vergoeding

De Stadsbouwmeester ontvangt voor zijn werkzaamheden een door het college op basis van het tarief van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen vergoeding.

Bijlage 9B Reglement van orde van de Erfgoedcommissie

Artikel 1. Definitie

In dit Reglement wordt verstaan onder commissie: de Erfgoedcommissie gemeente Amstelveen.

Artikel 2. Status van de commissie

De commissie fungeert als Erfgoedcommissie als bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet 1988 en als bedoeld in artikel 8 van de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen.

Artikel 3. Taakomschrijving

De commissie is belast met de volgende taken:

1. De commissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over:
 - a. Het register van beschermde monumenten als bedoeld in artikel 3.1 van de Erfgoedwet (aanwijzing als rijksmonument);
 - b. aanvragen als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 (sloop/verandering rijksmonument);
 - c. het aanwijzen of intrekken van beschermde stads- en dorpsgezichten als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - d. aanvragen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. de toepassing van de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen (aanwijzing/afvoering van gemeentelijke monumenten en gemeentelijk beschermde stads- en dorpsgezichten);
 - f. de toepassing van de 'Nadere regels voor subsidiëring ten behoeve van de instandhouding van gemeentelijke monumenten' (horend bij de 'Algemene subsidieverordening Amstelveen 2012');
 - g. alle overige onderwerpen die de zorg voor het erfgoed betreffen.
2. Voor de advisering baseert de commissie zich op de door de gemeenteraad vastgestelde erfgoednota;
3. De commissie legt het college eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden, waarin in ieder geval aan de orde komt:
 - a. op welke wijze toepassing is gegeven aan de advisering op grond van de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen;
 - b. bijzondere projecten en/of beleidsmatige adviezen;
 - c. de werkwijze van de commissie, waaronder de wijze waarop rekening is gehouden met zienswijzen van (derde-)belanghebbenden.
4. De commissie kan in het verslag als bedoeld in lid 6 aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota of de welstandscriteria in het bijzonder.

Artikel 4. Samenstelling van de commissie en quorum

1. De commissie bestaat uit drie leden waarvan er één tevens als voorzitter optreedt.
2. De commissie wordt samengesteld uit leden van MOOI NOORD-HOLAND, adviseurs omgevingskwaliteit.
3. De commissie wordt ambtelijk ondersteund door een secretaris.
4. Bij verhindering van een commissielid of van de voorzitter voorziet MOOI NOORD-HOLLAND in het leveren van een plaatsvervanger
5. De commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden aanwezig zijn.
6. In afwijking van het vorige lid kan de commissie ongeacht het aantal aanwezige leden adviseren over een bouwplan indien daarover in de voorgaande vergadering niet kon worden geadviseerd wegens het ontbreken van het quorum.
7. De commissie wordt zodanig samengesteld dat daarin de volgende disciplines zijn vertegenwoordigd: ontwerparchitectuur, restauratiearchitectuur, stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit, (plaatselijke) cultuurhistorie/architectuurhistorie en landschapskunde.
8. De commissieleden zijn onafhankelijk en onthouden zich van een oordeel over plannen waarbij zij een persoonlijk of zakelijk belang hebben.
9. Indien meer dan één van de commissieleden op dezelfde dag verhinderd is de vergadering bij te wonen, zorgt MOOI NOORD-HOLLAND voor de aanwezigheid van een vervangend lid om de als gevolg hiervan ontbrekende expertise aan te vullen.

Artikel 5. Benoeming en zittingsduur

1. De leden van de commissie, waaronder ook de voorzitter worden door de raad op voordracht van het college benoemd en ontslagen.

2. De benoeming heeft een geldigheidsduur van drie jaar en kan eenmaal met drie jaar worden verlengd.
3. Het college wijst de gemeentelijke erfgoed aan als secretaris van de commissie.
4. De commissie stelt een rooster van aftreden op en draag er zorg voor dat het college tijdig op de hoogte is van een aanstaande vacature.

Artikel 6. Werkwijze

1. De commissie komt zo vaak bijeen als noodzakelijk is om tijdig advies uit te brengen.
2. Indien de ambtelijk adviseur erfgoed ten aanzien van een bouwaanvraag geen gebruik wenst te maken van zijn mandaat, legt hij de aanvraag aan de commissie voor. Voor het bepalen van de aanvang van de adviestermijn wordt uitgegaan van de datum van voorlegging aan de Stadsarchitect.
3. De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. De secretaris draagt er zorg voor dat de aanvrager tijdig op de hoogte is van de dag en het vermoedelijke tijdstip van behandeling van zijn bouwplan.
4. De secretaris ondertekent de van de commissie uitgaande correspondentie en draagt er zorg voor dat de correspondentie in overeenstemming is met de visie van de commissie.

Artikel 7. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. Het erfgoedadvies
 - a. De commissie brengt het erfgoedadvies schriftelijk uit en motiveert dit aan de hand van de van toepassing zijnde specifiek beschermenswaardige onderdelen van het monument.
 - b. Indien de aanvrager of derdebelanghebbenden een zienswijze heeft ingediend, geeft de commissie aan op welke wijze deze hebben meegewogen.
 - c. De secretaris voegt het advies toe aan de erfgoedaanvraag en stemt dit af met de behandelende afdeling en indien nodig met de aanvrager en/of derde belanghebbenden
2. Overige adviezen: De commissie brengt de overige adviezen schriftelijk en gemotiveerd uit en betreft daarbij uitsluitend de van toepassing zijnde wettelijke en beleidsmatige kaders. De commissie kan een motivering achterwege laten indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daaraan geen behoefte bestaat.

Artikel 8. Termijn van advisering

1. De commissie brengt het advies over een aanvraag voor een vergunning binnen drie weken uit nadat door of namens het college daarom is gevraagd.
2. De commissie brengt het advies over andere aangelegenheden uit binnen de daartoe door of namens het college bij de adviesaanvraag vermelde termijn.

Artikel 9. Verslaglegging

1. De secretaris stelt van elke vergadering een verslag op. Nadat de commissie het verslag heeft vastgesteld is dit openbaar en zendt de secretaris dit ter kennisneming aan de portefeuillehouder.
2. De secretaris zendt het verslag voorts naar andere daarvoor in aanmerking komende personen en instanties, eventueel met een begeleidend schrijven.

Artikel 10. Geldelijke vergoeding

De leden van de commissie, waaronder de voorzitter ontvangen voor hun werkzaamheden een door het college op basis van het tarief van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen vergoeding. De declaraties worden verzorgd door 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

Bijlage 13. Gebied bebouwde kom



Komgrens Amstelveen

- komgrens
- - - gemeentegrens

Toelichting op de bouwverordening

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 gezien 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.

Variant 2

Deze variant is bedoeld voor gemeenten waarin geen - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, maar wel een gebied dat - geheel of voor bepaalde categorieën bouwwerken - is vrijgesteld van welstandstoezicht, bijvoorbeeld een havengebied of een terrein voor zware industrie.

Indien de raad op grond van artikel 12 van de Woningwet het voornemen heeft een gebied van de gemeente of een categorie bouwwerken uit te sluiten van welstandstoezicht, neemt de raad het daartoe strekkende besluit niet dan nadat op het voornemen inspraak is verleend en het advies van de welstandsc commissie is ingewonnen. De inspraak als bedoeld in het eerste lid vindt plaats op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 Gemeentewet vastgestelde verordening.

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

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

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

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

bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

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

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

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

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

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de 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 bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

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

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden. Ook bouw aanvragen 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 Reparatiwet 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 Reparatiwet 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 drieledige 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 Anticumulatiebepaling

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. Afschuiving 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 hoof d transportleidingen
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

Het primaire doel van het aanscherpen van de in het Besluit omgevingsrecht gestelde norm is het ongewenst gebruik van (woon)ruimte ten behoeve van vakantieverhuur of andere vormen van al dan niet tijdelijk gebruik tegen te gaan.

Door in de Bouwverordening het maximale aantal personen (niet behorend tot één huishouden) waaraan, bedrijfsmatig, anders dan in het kader van verzorging, in een woning nachtverblijf mag worden verschaft,

vast te stellen op 4 (vier) ontstaat, in samenhang met de in de Huisvestingsverordening Amstelveen 2018 gestelde regels, een eenduidige basis voor het beoordelen van het veilig gebruik van woonruimte. Bij een gebruik door 4 of minder personen ook als die niet tot één huishouden behoren, dienen voor wat betreft brandveiligheid de reguliere eisen van het Bouwbesluit voor het gebruik als woonruimte in acht genomen te worden. Bij een gebruik door meer dan 4 personen (niet zijnde één huishouden) dient op grond van het Bouwbesluit aan de zwaardere brandveiligheidseisen zoals voor een Hotel of Logiesverblijf te worden voldaan.

Door de bovengrens voor het (tijdelijk) gebruik van woonruimte voor het verschaffen van nachtverblijf in een woning ook in de Bouwverordening te stellen op maximaal 4 personen, kan bij overlast en brandonveilige situaties slagvaardiger en effectiever (bijvoorbeeld door sluiting) handhavend worden opgetreden tegen dergelijke ongewenste en onveilige situaties. Het college zal in lijn met het doel van deze bepaling (brandveilig gebruik) in een nadere uitwerking de wijze waarop uitvoering aan deze regel zal worden gegeven, 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, vijfde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de Stadsbouwmeester.

De werkwijze van de Stadsbouwmeester 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 welstandscommissie. De gemeentelijke keuze dient ook door te klinken in de werkwijze van de provinciale welstandscommissie. Daartoe dient de gemeente het initiatief te nemen en is het aan de provinciale welstandscommissie om deze keuze te onderschrijven. Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde 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 Stadsbouwmeester hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.

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

De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure wordt gevolgd.

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

Relatie bestemmingsplan en welstand

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

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

In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandsc commissie deze voorrangsregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouw mogelijkheden 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 voorrangsregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

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

vervallen

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.

Bijlagen

Bijlage 1

Toelichting verordening

Figuren 1 t/m 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen
vervallen