

## Gemeente Landgraaf - Bouwverordening Landgraaf 2019

De raad der gemeente Landgraaf;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 8 van de Woningwet;

**B E S L U I T** vast te stellen de:

Bouwverordening Landgraaf 2019

### HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
  - a. 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;
  - b. NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm.
2. In deze verordening wordt verder verstaan onder:
  - a. bevoegd gezag: dat wat daaronder wordt verstaan in de Woningwet;
  - b. omgevingsvergunning voor het bouwen: dat wat onder 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;
  - c. het gebied dat is uitgesloten van welstandstoezicht.
2. Als gebieden, bedoeld in het vorige lid onder a tot en met c, gelden de gebieden die op de bij deze verordening behorende kaart (bijlage 1) als zodanig zijn aangegeven.

### HOOFDSTUK 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen

#### Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

#### Artikel 2.1.1 t/m 2.14 (vervallen)

#### Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
  - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
  - b. (vervallen).
  - c. indien op basis van het vooronderzoek 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, uitgave 2003.

2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien 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 als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek, naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.
5. Indien 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.
6. Conform het gestelde in de nota Bodembeheer kan het bevoegd gezag eveneens gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek alsmede het vooronderzoek zoals bedoeld in NEN 5707, blijkt dat in beide gevallen de hypothese "onverdacht" is. Een volledig veldonderzoek volgens de NEN 5740 kan dan achterwege blijven.

#### **Artikel 2.1.6 t/m 2.1.8 (vervallen)**

#### **Paragraaf 2 en Paragraaf 3 (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 (vervallen)**

#### **Paragraaf 6 en 7 (vervallen)**

### **HOOFDSTUK 3 tot en met 8 (vervallen)**

### **HOOFDSTUK 9 Welstand**

### **Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie**

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is door het bevoegd gezag opgedragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten (verder: commissie).
2. De commissie adviseert over de welstands- en monumentenaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning.
3. De commissie baseert haar advies op de in de gemeentelijke welstandsnota genoemde welstandscriteria, of op criteria in andere – als aanvulling op de welstandsnota vastgestelde – beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan. Monumentenadviezen worden gebaseerd op de gemeentelijke erfgoedverordening, de gemeentelijke erfgoednota en de Monumentenwet (1988) c.q. de Erfgoedwet (2016) na inwerkingtreding daarvan.
4. In het als bijlage 2 bij deze verordening opgenomen reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten zijn aanvullende regels opgenomen ten aanzien van de werkzaamheden van de commissie.

### **Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie**

1. De commissie bestaat ten minste uit twee leden, waaronder een voorzitter, die deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit, stedenbouw en/of cultuurhistorie.
2. De commissie wordt bijgestaan door een secretaris of diens plaatsvervanger.
3. De commissie wordt bijgestaan door een stedenbouwkundige of monumentendeskundige indien de te behandelen plannen hiervoor aanleiding geven.
4. De leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.

### **Artikel 9.3 (vervallen)**

### **Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording**

1. De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:
  - a. op welke wijze toepassing is gegeven aan de criteria uit de welstandsnota;
  - b. op welke wijze toepassing is gegeven aan de gemeentelijke erfgoedverordening en de Monumentenwet (1988) dan wel de Erfgoedwet na inwerkingtreding daarvan;
  - c. de werkwijze van de commissie;
  - d. op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
  - e. de aard van de beoordeelde plannen;
  - f. eventuele bijzondere projecten.
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 in het bijzonder.

### **Artikel 9.5 Termijn van advisering**

1. De commissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De commissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van een project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting**

1. De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de commissie is openbaar. Tijdstip en plaats van de vergadering van de commissie worden tijdig bekendgemaakt via de gemeentelijke internetsite of op een andere geschikte wijze. De agenda voor de vergadering kan op het gemeentehuis worden ingezien. Indien het bevoegd gezag – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het bevoegd gezag daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen

- alleen voor de vergadering waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. De openbaarheid geldt niet voor informeel vooroverleg.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de commissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
  3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
  4. Belanghebbenden hebben in toelichtende zin spreekrecht. Het reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dat als bijlage 2 bij deze verordening is vastgesteld, voorziet in een regeling hieromtrent.

#### **Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid**

1. De commissie kan de advisering, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan de ambtelijk secretaris indien de aanvraag past binnen de criteria voor objecten. Bij een negatief advies zal de aanvraag alsnog aan de commissie worden voorgelegd.
2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.

#### **Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht**

1. De commissie adviseert schriftelijk of digitaal. Negatieve adviezen worden gemotiveerd; positieve adviezen alleen als daarom verzocht wordt.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

#### **Artikel 9.9 (vervallen)**

### **HOOFDSTUK 10 Overige administratieve bepalingen**

#### **Artikel 10.1 tot en met 10.5 (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 (vervallen)**

### **HOOFDSTUK 12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen**

#### **Artikel 12.1 tot en met 12.5 (vervallen)**

#### **Artikel 12.6 Slotbepalingen**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij is afgekondigd.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Bouwverordening Landgraaf 2016, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 15 september 2016;
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening Landgraaf 2019'.

*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 februari 2019.  
De griffier, De voorzitter,*





## BIJLAGE 2

### Reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

#### Inhoudsopgave

#### 1 BEGRIPSBEPALINGEN

##### 1.1 Begripsbepalingen

#### 2 DE ADVISERING DOOR DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN MONUMENTEN

##### 2.1 Werkwijze

##### 2.2 Taakomschrijving

##### 2.3 Niet wettelijk verplichte taken

##### 2.4 Niet betrokken zijn bij een aanvraag om een Omgevingsvergunning

##### 2.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

##### 2.6 Openbaarheid van de adviezen

##### 2.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

##### 2.8 Vorm waarin het advies alsmede de motivering daarvan wordt uitgebracht

#### 3 CITEERTITEL

##### 3.1 Citeertitel

#### 1 BEGRIPSBEPALINGEN

##### 1.1 Begripsbepalingen

###### **Advies:**

Het advies dat betrekking heeft op de welstands- en/of monumentenaspecten van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een reclame-activiteit.

###### **De commissie:**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, als bedoeld in artikel 9.1 van de Bouwverordening.

###### **Het college:**

Het college van burgemeester en wethouders.

###### **Reglement:**

Dit Reglement van Orde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten.

Als de commissie advies uitbrengt als bedoeld in dit Reglement, fungeert de commissie als welstands- en als monumentencommissie.

#### 2 DE ADVISERING DOOR DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT EN MONUMENTEN

##### 2.1 Werkwijze

De commissie regelt zelf haar wijze van werken, zulks met inachtneming van de bepalingen genoemd in hoofdstuk 9 van de Bouwverordening en in dit Reglement.

De commissie kan in bijzondere gevallen de secretaris verzoeken de commissie te laten bijstaan door extra adviseurs. Dit betreft o.a. disciplines als cultuur- en bouwhistorie, landschapsarchitectuur of beeldende kunst. Afhankelijk van de aanvraag om een omgevingsvergunning die moet worden beoordeeld, nemen de extra adviseurs deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht, tenzij ze als commissielid zijn benoemd door de gemeenteraad.

##### 2.2 Taakomschrijving

De commissie heeft tot taak op verzoek van het college of uit eigen beweging advies uit te brengen aan het college over aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Voorts heeft de commissie tot taak op verzoek van het college of uit eigen beweging advies uit te brengen aan het college over aanvragen voor een omgevingsvergunning activiteit reclame, tenzij het college van oordeel is dat voor (bepaalde) reclame-activiteiten geen advies van de commissie noodzakelijk is.

De commissie baseert haar advies op de in de gemeentelijke welstandsnota genoemde welstandscriteria, of op criteria in andere – als aanvulling op de welstandsnota vastgestelde – beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan.

De commissie is ook de monumentencommissie van de gemeente, conform de artikel 15 van de Monumentenwet 1988, en heeft tot taak op verzoek van het college of uit eigen beweging advies uit te brengen aan het college over de monumentale aspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De commissie baseert haar advies op de gemeentelijk erfgoedverordening (2010) en de Monumentenwet (1988)

### **2.3 Niet wettelijk verplichte taken**

De commissie voert - op verzoek van het college - naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit:

Onder de regie van de gemeente - en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager - noodzakelijk geacht vooroverleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen. Na een verzoek van de betreffende vakambtenaar advies uit te brengen aan het college over de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, ontheffingen / projectbesluiten, beheersverordeningen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen, landschappelijke plannen, en andere relevante gemeentelijke beleidsstukken waaronder de welstandsnota. De commissie krijgt deze stukken in het ontwerpstadium voorgelegd ter advisering en brengt hier desgevraagd schriftelijk advies over uit.

Na een verzoek van de betreffende vakambtenaar advies uit te brengen over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.

Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders, ambtenaren en burgers.

### **2.4 Niet betrokken zijn bij een aanvraag om een omgevingsvergunning**

De leden van de commissie en hun eventuele plaatsvervangers of extra adviseurs die als opdrachtgever, ontwerper of anderszins bij een door de commissie te beoordelen aanvraag om een omgevingsvergunning betrokken zijn, onthouden zich van medewerking aan de beoordeling daarvan en zijn niet betrokken bij beraadslaging, beoordeling en advisering over die aanvraag.

### **2.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting**

Het bepaalde in de artikelen 9.6 en 9.7 van de bouwverordening geldt niet voor informeel vooroverleg over bijv. een principeaanvraag of een schetsplan, tenzij de aanvrager, het college en de commissie geen bezwaar hebben tegen een openbare behandeling.

Wanneer belanghebbenden in toelichtende zin spreekrecht hebben stelt de voorzitter of het aangewezen lid of de aangewezen leden, afhankelijk van de agenda, de maximale spreektijd van eenieder vast. Spreektijd kan slechts worden gebruikt voor het geven van een visie op de welstandsaspecten van het plan. Een belangenafweging of beoordeling, anders dan op basis van de vastgestelde welstandscriteria vindt niet plaats tijdens de welstandsbeoordeling.

### **2.6 Openbaarheid van de adviezen**

De commissie adviseert aan het college. Het college besluit of en op welke wijze de adviezen van de commissie openbaar gemaakt worden.

### **2.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid**

Aanvullend op het bepaalde in artikel 9.7 van de bouwverordening geldt dat indien dit wettelijk mogelijk is de gemeente de advisering over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning, buiten verantwoordelijkheid van de commissie, over kan laten aan een of meerdere daartoe door het college aangewezen ambtenaren van de gemeente.

In geval van twijfel wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het bovenstaande alsnog voorgelegd aan de commissie.

### **2.8 Vorm waarin het advies alsmede de motivering daar van wordt uitgebracht**

De gemeente regelt zelf haar wijze van ondertekenen en /of waarmerken van het advies en de bijbehorende stukken, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

## **3 CITEERTITEL**

### **3.1 Citeerregel**

Dit Reglement kan worden aangehaald als Reglement van Orde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten.