

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen houdende regels omtrent bouwen (Bouwverordening Beekdaelen 2021)

Gelet op artikel 8 van de Woningwet;

Besluit vast te stellen de Bouwverordening gemeente Beekdaelen 2021:

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

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 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.
 - c. Welstandsvrij gebied conform de nota ruimtelijke kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23-12-2019, zaaknummer 211975.

Hoofdstuk 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1. Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 t/m 2.1.4

(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, die 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 artikel 2 of 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in 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 als 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 als 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 bodemgesteld-

heid 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 t/m 2.1.8

(vervallen)

Paragraaf 2. Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.1 t/m 2.2.6

(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 is vereist; en
- c. dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

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 t/m 2.5.30

(vervallen)

Paragraaf 6. Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 t/m 2.6.12

(vervallen)

Paragraaf 7. Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 t/m 2.7.7

(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 41 t/m 4.14

(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 ervan en terreinen

Artikel 5.1.1 t/m 5.1.3
(vervallen)

Paragraaf 2. Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduiding

Artikel 5.2.1 t/m 5.2.5
(vervallen)

Paragraaf 3. Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 t/m 5.3.7
(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 t/m 6.1.7
(vervallen)

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

Artikel 6.2.1 t/m 6.2.3
(vervallen)

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

Artikel 6.3.1 Gebruik gereed houden van bluswaterwinplaatsen
(vervallen)

Artikel 6.3.2 Gebruik van middelen en voorzieningen
(vervallen)

Paragraaf 4. Hinder in verband met 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 gebruik

Artikel 7.2.1 t/m 7.2.3
(vervallen)

Paragraaf 3. Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf
(gereserveerd)

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 gebruik gereed houden installaties
(vervallen)

Hoofdstuk 8. Slopen

Paragraaf 1. Omgevingsvergunning voor het slopen

Artikel 8.1.1 t/m 8.1.7
(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 he vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen
(vervallen)

Paragraaf 3. Verplichtingen tijdens het slopen

Artikel 8.3.1 t/m 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 Dorpsbouwmeester

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan het District Ruimtelijke kwaliteit Zuid-Limburg Rayon landelijk parkstad, die uit haar midden personen voordraagt als Dorpsbouwmeester en vervangend Dorpsbouwmeester, hierna te noemen Dbm.
2. De Dbm adviseert over welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De Dbm baseert haar advies op de genoemde criteria in de nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad op 23-12-2019, zaaknummer 211975.

Artikel 9.2 Samenstelling van de Dbm

1. de Dbm bestaat uit tenminste een Dbm en 1 vervangende Dbm, beiden deskundig op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Voor de Dbm wordt een plaatsvervanger aangewezen die hem bij afwezigheid kan vervangen.
3. De Dbm is onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
4. De Dbm wordt bijgestaan door een secretaris of diens plaatsvervanger.

Artikel 9.3 Zittingsduur
(vervallen)

Artikel 9.4 jaarlijkse verantwoording

De Dbm stelt jaarlijks een verslag op van zijn werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin tenminste aan de orde komt"

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de criteria uit de nota Ruimtelijke Kwaliteit; de werkwijze van de Dbm;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De Dbm kan in zijn jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder.

1. De Dbm brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De Dm brengt advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 Dmb 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 afgegeven 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 9.5 termijn van advisering

1. De Dbm brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De Dbm brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van 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 advies de Dbm 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de Dbm is openbaar. De vergaderagenda wordt tijdig bekendgemaakt op de gemeentelijke website. Indien burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordelingen als de adviezen.
2. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verzocht, wordt deze door of namens de Dbm in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de Dbm wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de Dbm, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

(vervallen)

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De Dbm adviseert en motiveert zijn advies schriftelijk.
2. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

(vervallen)

Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.1 t/m 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. Handhaving

Artikel 11.1 t/m 11.4

(vervallen)

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12.1 t/m 12.5

(vervallen)

Artikel 12.6 Slotbepalingen

1. De verordening treedt in werking op 01-01-2021.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als: Bouwverordening Beekdaelen 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

Dhr. ing. E. Geurts, voorzitter

Mevr. B. van der Wijst, griffier

Bijlage 1 t/m 8 vervallen

Bijlage 9 Reglement van Orde Dbm

Begripsbepalingen

Advies: het advies dat betrekking heeft op de welstandsaspecten van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Dorpsbouwmeester: de Dorpsbouwmeester, als bedoeld in artikel 9.1 van de Bouwverordening.

College: het college van burgemeester en wethouders.

Reglement: dit reglement van orde Dorpsbouwmeester.

Als de Dbm advies uitbrengt als bedoeld in dit Reglement, fungeert de Dbm als welstandscommissie.

De advisering door de Dbm

werkwijze

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

De Dbm kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra adviseurs.

Dit betreft o.a. disciplines als cultuur- en bouwhistorie, landschapsarchitectuur, landgoederen 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.

Taakomschrijving

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

De Dbm baseert zijn advies op de welstandscriteria en het gemeentelijke beleid zoals die zijn vastgelegd in de nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Beekdaelen, of op criteria in andere – als aanvulling op deze nota vastgestelde – beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.

Niet wettelijk verplichte taken

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

Onder de regie van de gemeente noodzakelijk geacht vooroverleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.

Advies uitbrengen aan het college over de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurvisies, bestemmingsplannen, ontheffingen / projectbesluiten, beheersverordeningen, beeldkwaliteit plannen, stedenbouwkundige plannen, landschappelijke plannen, en andere relevante gemeentelijke beleidsstukken waaronder de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit. De Dbm krijgt deze stukken in het ontwerpstadium voorgelegd ter advisering en brengt hier desgevraagd schriftelijk advies over uit.

Advies uitbrengen 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 de niet-deskundigen evident zijn. De Dbm baseert zijn advies op de excessenregeling zoals die is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Beekdaelen of op andere welstandscriteria voor excessen in andere – als aanvulling op deze nota vastgestelde – beleidsdocumenten zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteit plan.

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

Niet betrokken zijn bij een aanvraag om een omgevingsvergunning

De Dbm of extra adviseurs die als opdrachtgever, ontwerper of anderszins bij een door de Dbm te beoordelen aanvraag om een omgevingsvergunning betrokken zijn, onthoudt zich van medewerking aan de beoordeling daarvan en is niet betrokken bij beraadslagingen, beoordeling en advisering over die aanvraag.

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 Dbm geen bezwaar hebben tegen een openbare behandeling.

Een belangenafweging of beoordeling, anders dan op basis van de vastgestelde welstandscriteria vindt niet plaats tijdens de welstandsbeoordeling.

Openbaarheid van de adviezen

De Dbm brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan het college. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Vorm waarin het advies alsmede de motivering daarvan 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.

Negatieve adviezen worden gemotiveerd o.a. met een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria; positieve adviezen worden alleen gemotiveerd als daarom specifiek wordt verzocht.

Dit Reglement kan worden aangehaald als Reglement van Orde Dorpsbouwmeester

Bijlage 10 t/m 12
(vervallen)