

Bouwverordening gemeente Ermelo 2016

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 21 december 2021 (met kenmerk e210044480), waarin wordt voorgesteld de Verordening Fysieke Leefomgeving vast te stellen, waarbij onder meer een aantal artikelen uit de Bouwverordening gemeente Ermelo 2016 worden ingetrokken en opgenomen in de Verordening Fysieke Leefomgeving;

het in verband hiermee en vanwege de eisen die gesteld worden aan de bekendmaking van wettelijke voorschriften, het noodzakelijk is de Bouwverordening gemeente Ermelo 2016 in zijn geheel als geconsolideerde versie opnieuw vast te stellen, waarbij de ingetrokken artikelen als 'vervallen' zijn aangeduid;

gelet op het bepaalde in artikel 8 Woningwet;

gehoord de beeldvormende tafel van de gemeenteraad op 09 februari 2022 en 19 oktober 2022;

b e s l u i t :

Vast te stellen de volgende verordening:

Bouwverordening gemeente Ermelo 2016

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - bevoegd gezag: bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders;
 - bouwbesluit: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
 - bouwtoezicht: degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is met het bouwen woningtoezicht;
 - bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, 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;
 - gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
 - hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld;
 - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
 - NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
 - Omgevingsvergunning voor het bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - straatpeil:
 - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

B In deze verordening wordt mede verstaan onder:

- bouwwerk: een gedeelte van een bouwwerk;
- gebouw: een gedeelte van een gebouw.

Artikel 1.2 Indeling van het gebied van de gemeente

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Hoofdstuk 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1

Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Bodemonderzoek

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Paragraaf 2

Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.2.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Paragraaf 3

Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Artikel 2.3.1 Anti-cumulatiebepaling

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.2 Ligging van de voorgevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.3 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.4 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.5 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.6 Bouwen op de weg

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.7 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.8 Ligging achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.9 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.10 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.11 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.12 Erf bij woningen en woongebouwen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.13 Erf bij overige gebouwen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.14 Ruimte tussen bouwwerken

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.15 Erf- en terreinafscheidingen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.16 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.17 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.18 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.19 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.20 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.21 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.22 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.23 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.24 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.25 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.26 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 (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Artikel 2.3.27 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Vervallen (opgenomen in Verordening Fysieke Leefomgeving).

Hoofdstuk 3 Welstand

Artikel 3.1 De advisering door de Commissie Omgevingskwaliteit

1. De advisering van bouwplannen aan het bevoegd gezag over redelijke eisen van welstand is in-gevolge artikel 12b Woningwet opgedragen aan de Commissie Omgevingskwaliteit.
2. De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert over de omgevingskwaliteit van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De Commissie Omgevingskwaliteit baseert haar advies op de in de Nota Omgevingskwaliteit genoemde welstandscriteria.
4. Burgemeester en wethouders beoordelen zonder advies van de Commissie Omgevingskwaliteit of omgevingsvergunningsplichtige kleine of grote gewone bouwwerken, waarvoor in de Nota Omgevingskwaliteit criteria zijn opgenomen, voldoen aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders baseren hun standpunt op de criteria voor 'veel voorkomende kleine bouwwerken' en de 'gebiedsgerichte welstandscriteria: gewoon'.
5. Het reglement van orde voor de Commissie Omgevingskwaliteit dat als bijlage bij deze verordening is gevoegd, bevat, binnen het gestelde in voorgaande leden, een nadere taakomschrijving van de Commissie Omgevingskwaliteit. Het reglement wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Artikel 3.2 Samenstelling van de welstandscommissie

1. De Commissie Omgevingskwaliteit fungeert als welstandscommissie. De Commissie Omgevingskwaliteit bestaat uit een Commissie Omgevingskwaliteit en een Kleine Commissie Omgevingskwaliteit. De Commissie Omgevingskwaliteit kiest uit haar midden een afvaardiging voor de Kleine Commissie Omgevingskwaliteit.
2. De Commissie Omgevingskwaliteit bestaat ten minste uit zes leden, waaronder een voorzitter, waarvan ten minste drie leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, stedenbouwkunde, landschapsarchitectuur en erfgoed en cultuurhistorie, en twee burgerleden. Uit haar midden kiest de Commissie Omgevingskwaliteit haar voorzitter.
3. De Kleine Commissie bestaat uit een landschapsarchitect/stedenbouwkundige en een architect. Deze wordt bijgestaan door een ambtelijk secretaris (gemeentelijke ambtenaar), die voldoende op de hoogte is van de gemeentelijke procedures, wet- en regelgeving en met affiniteit voor ruimtelijke kwaliteit. Uit haar midden kiest de Kleine Commissie Omgevingskwaliteit een voorzitter.
4. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.

Artikel 3.3 Jaarlijkse verantwoording

De Commissie Omgevingskwaliteit stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de Nota Omgevingskwaliteit;
- de werkwijze van de Commissie Omgevingskwaliteit;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

De Commissie Omgevingskwaliteit kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke Nota Omgevingskwaliteit in het bijzonder.

Artikel 3.4 Termijn van advisering

1. De Commissie Omgevingskwaliteit 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 Commissie Omgevingskwaliteit 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 verzoek om advies de Commissie Omgevingskwaliteit 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 3.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de Commissie Omgevingskwaliteit is openbaar. De agenda voor de vergadering van de Commissie Omgevingskwaliteit wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. 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 beoordeling 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 Commissie Omgevingskwaliteit 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 voor het bouwen 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 Omgevingskwaliteit dat als bijlage 2 bij deze verordening is gevoegd, voorziet in een procedurele opzet, waarbij er een onderscheid wordt aangebracht in de toelichtende fase en de beraadslagingen.

Artikel 3.6 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De Commissie Omgevingskwaliteit kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 3.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie opdragen aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de Commissie Omgevingskwaliteit als bekend mag worden verondersteld.
2. Het bepaalde in het eerste lid laat onverlet dat de aanvraag alsnog wordt voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit indien het aangewezen lid danwel één van hen dat wenselijk acht.

Artikel 3.7 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert en motiveert haar 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.

Hoofdstuk 4 Overige administratieve bepalingen

Artikel 4.1 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 5 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Slotbepaling

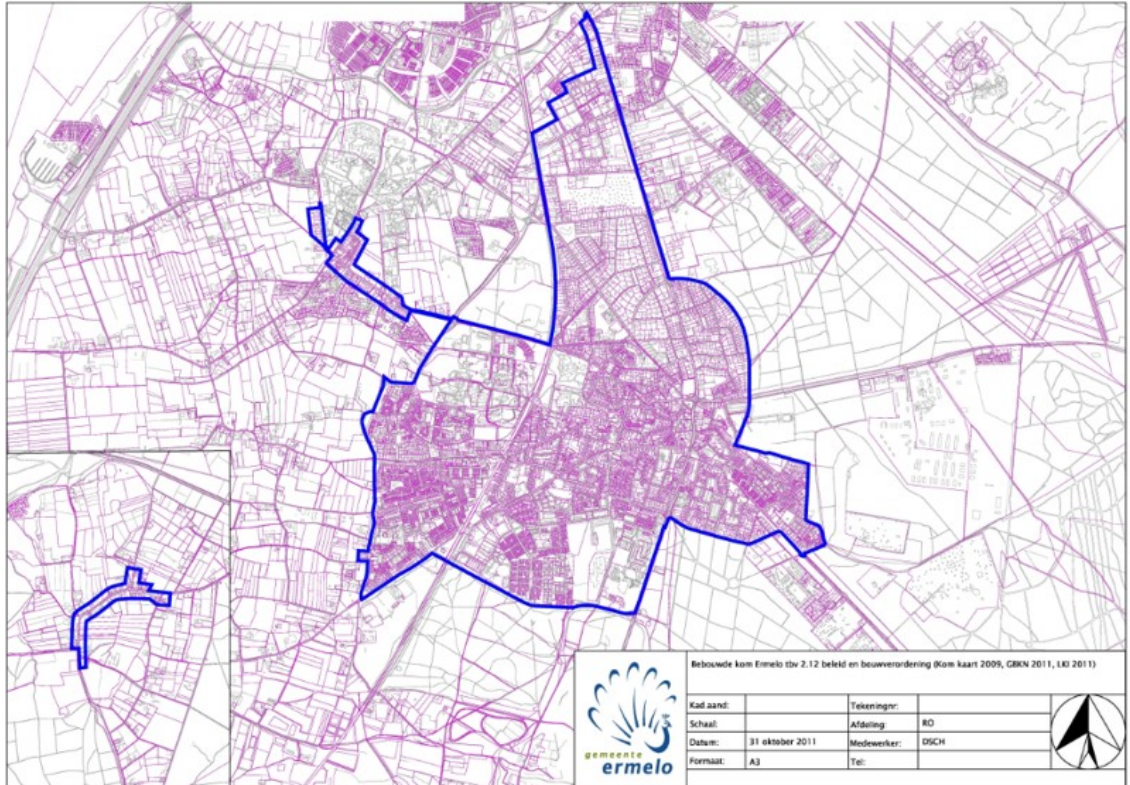
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. De Bouwverordening gemeente Ermelo 2016, vastgesteld door de raad op 30 juni 2016, wordt ingetrokken op het moment van inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde verordening;
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening gemeente Ermelo 2016'.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór de inwerkingtreding van de bouwverordening 2016 en waarop op dit tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening 2016 van toepassing, zoals die luiden voor deze wijziging, tenzij de aanvrager aangeeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Kaart Begrenzing bebouwde kommen in de gemeente Ermelo

Kaart is digitaal bijgevoegd, onder nummer 11111539, als 'Komkaart Ermelo 2011 A3'.



Vastgesteld in de openbare vergadering van 7 december 2022

griffier,

voorzitter,