

Gewijzigde Bouwverordening Sittard-Geleen 2012 (1^e t/m 15^e wijziging VNG incl. gemeentelijke wijzigingen raadsbesluit .. 2019)

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - asbest: (vervallen);
 - bevoegd gezag: (vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);
 - Besluit indieningsvereisten: (vervallen);
 - Besluit bouwwerken: (vervallen);
 - Bouwbesluit: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - bouwtoezicht: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met in begrip 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;
 - deskundig bedrijf als bedoeld in hoofdstuk 8: (vervallen);
 - gebruiksoppervlakte: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - hoogte van de weg: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - kamerverhuurbedrijf: een (deel van een) gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van meerdere onzelfstandige woonruimten, waarbij de op grond van het Bouwbesluit verplicht aanwezige voorzieningen die in de onzelfstandige woonruimte ontbreken, in het gebouw aanwezig zijn als gemeenschappelijke voorzieningen;
 - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
 - NVN: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - Omgevingsvergunning voor het bouwen: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - Omgevingsvergunning voor het slopen: vervallen;
 - straatpeil (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
 - prostitutiebedrijf: gebouw waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen met een ander al dan niet tegen vergoeding worden verricht;
 - weg: (vervallen per 01 juli 2018 Stb. 2014, 458);
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;
(gewijzigd per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458)

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 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 bruibare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn of de bodemkwaliteitskaart 2015 als bewijs mag worden opgevoerd. De voorwaarden voor het toepassen van de bodemkwaliteitskaart 2015 worden verwoord in het Bodembeheerplan 2016-2020 van de gemeente Sittard-Geleen.
(Gewijzigd per raadsbesluit 2019)
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, 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.

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.
 1. dat de grond raakt, of
 2. 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 het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij haar 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 is, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen.

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

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

**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 per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

**Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de
voorgevelrooilijn**
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

**Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
Afschuining van straathoeken**
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

**Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de
achtergevelrooilijn**
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

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 per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen
(Vervallen per 01 juli 2018, Stb. 2014, 458);

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 **Beginsel inzake brandmeldinstallaties**
(Vervallen)

Artikel 2.6.2 **Aanwezigheid van brandmeldinstallaties**
(Vervallen)

Artikel 2.6.2a **Aanwezigheid van rookmelders**
(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 2.7.4 **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 **Welstandcriteria**
(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 (Vervallen)

artikel 6.1.1. Vergunning gebruik bouwwerk
(vervallen)

artikel 6.1.2. Gebruiksvergunning
(vervallen)

artikel 6.1.3. In behandeling nemen
(vervallen)

artikel 6.1.4. Termijn van beslissing
(vervallen)

artikel 6.1.5. Weigering gebruiksvergunning
(vervallen)

artikel 6.1.6. Intrekken gebruiksvergunning
(vervallen)

- artikel 6.1.7.** **Verplicht aanwezige bescheiden**
(vervallen)
- artikel 6.2.1.** **Gebruikseisen voor bouwwerken**
(vervallen)
- artikel 6.2.2.** **Verbod stoffen aanwezig te hebben**
(vervallen)
- artikel 6.2.3.** **Opslag en verwerking stoffen**
(vervallen)
- artikel 6.3.1.** **Gebruiksgereed houden bluswaterwinplaatsen**
(vervallen)
- artikel 6.3.2.** **Gebruik middelen en voorzieningen**
(vervallen)
- 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 Bepaling aantal personen 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 **Gebruiksgereed houden van installaties**
(Vervallen)

HOOFDSTUK 8 **SLOPEN**

Paragraaf 1 *Omgevingsvergunning voor het slopen*

Artikel 8.1.1 **Sloopvergunning**
(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 **Slopmelding**
(Vervallen)

Artikel 8.2.2 **Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen**
(Vervallen)

Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen

Artikel 8.3.1 Veiligheid op sloofterrein
(Vervallen)

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden
(Vervallen)

Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen
(Vervallen)

Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt
(Vervallen)

Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest
(Vervallen)

Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen
(Vervallen).

Paragraaf 4 Vrij slopen

Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen
(Vervallen)

HOOFDSTUK 9 Welstand (Vervallen per raadsbesluit 13 september 2012)

HOOFDSTUK 9 Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012

Artikel 9.1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. het college: het college van Burgemeester en Wethouders;
- b. de raad: de gemeenteraad;
- c. de commissie: de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 9.2 Taak

- a. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is een onafhankelijke commissie van advies aan het college van Burgemeester en Wethouders.
- b. De commissie fungeerts als welstandscommissie als bedoeld in de Woningwet en als wettelijk verlichte monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet ex artikel 84, eerste lid van de Gemeentewet, en welstandscommissie als bedoeld in artikel 12b van de Woningwet, en monumentencommissie las bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Monumentenwet 1988.
- c. De commissie adviseert het college omtrent een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteiten als genoemd in artikel 2.1., lid 1, aanhef en onder a respectievelijk f en artikel 2.2., lid 1, aanhef en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder adviseert zij het college voordat deze advies uitbrengt omtrent een aanvraag om of het ontwerp van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in

- artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- d. De commissie baseert haar advies, dat zij schriftelijk en gemotiveerd uitbrengt, voor zover het welstand betreft, op de in de Welstandsnota genoemde welstandscriteria en voor zover het monumentenzorg betreft op de monumentale waarden van het betreffende monument en op de in de Nota Monumenten en Archeologie genoemde criteria.
 - e. Zij brengt haar advies aan het college uit binnen drie weken nadat daarom is gevraagd, tenzij het college een andere termijn stelt.
 - f. De commissie wisselt tenminste eenmaal per jaar van gedachten over het welstandsbeleid en monumentenbeleid met het lid van het college van Burgemeester en Wethouders dat met de welstandszorg en monumentenzorg is belast.
 - g. De commissie legt de raad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden op het gebied van welstands- en monumentenzorg. In het verslag wordt tenminste ten aanzien van welstandszorg uiteengezet op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de criteria als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a van de Woningwet.
 - h. Bij rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten is een monumentenadvies en een welstandsadvies vereist. Bij strijdige standpunten in de ARK ten aanzien van het monumentenbelang, wordt het monumentenadvies, voorzien van een advies van de beleidsmedewerker monumentenzorg, ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Artikel 9.3 Samenstelling en benoeming

- a. De commissie bestaat uit vijf vaste leden en een voorzitter.
- b. De leden van de commissie en de voorzitter worden op voordracht van het college benoemd door de raad. Raadsleden, collegeleden en personen in dienst van of werkzaam voor de gemeente Sittard-Geleen komen niet in aanmerking voor benoeming als lid of als voorzitter van de commissie.
- c. In bijzondere gevallen kan de commissie een beroep doen op adhoc-leden.
- d. De commissie wordt in haar opgedragen taak bijgestaan door een ambtelijk secretaris. Het college wijst een ambtelijk secretaris aan alsmede een plaatsvervangend ambtelijk secretaris. De ambtelijk secretaris is geen lid van de commissie. Hij dient de commissie desgevraagd van advies.
- e. De voorzitter en de leden worden voor een periode van drie jaar benoemd. Zij kunnen door het college éénmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
- f. De voorzitter en de leden treden af na afloop van de benoemingstermijn.
- g. Een lid kan ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan het college. Hij/zij blijft zijn/haar functie echter uitoefenen totdat in de opvolging is voorzien.

Artikel 9.4 Vergaderingen

- a. De commissie vergadert eenmaal per twee weken. De vergaderingen zijn openbaar. De werkwijze van de commissie is beschreven in het reglement van orde op de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012.
- b. De agenda wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan voorafgaande aan de beoordeling van zijn/haar plan de commissie desgewenst een mondelinge toelichting verschaffen omtrent zijn plan. Indien hij/zij dat in zijn/haar aanvraag te kennen heeft gegeven, wordt hij/zij uitgenodigd om de vergadering bij te wonen.
- d. Bij verhindering van de voorzitter wordt deze vervangen door een commissielid.

Artikel 9.5 Vergaderquorum

- a. De vergadering wordt niet gehouden als blijkt uit de presentielijst, behalve de voorzitter, niet tenminste 2 andere leden ter vergadering aanwezig zijn. Bij de beoordeling van een monument

dient één van deze twee leden een cultuurhistorische deskundigheid te bezitten.

- b. Kan als gevolg van het onder lid 1 gestelde een vergadering niet doorgaan, dan wordt zo mogelijk met een tussentijd van tenminste 24 uur een nieuwe vergadering belegd. Indien zich dan weer de situatie als bedoeld in lid 1 voordoet, wordt over de op de agenda vermelde onderwerpen toch beraadslaagd en geadviseerd door de dan aanwezig zijnde leden inclusief de voorzitter.

Artikel 9.6 Deelname vergadering

De commissie en haar voorzitter zijn bevoegd ambtenaren en/of adviseurs uit te nodigen om aan de vergaderingen deel te nemen voor het verkrijgen van de noodzakelijke informatie.

Artikel 9.7 Citeertitel en inwerkingtreding

Deze verordening, die kan worden aangehaald als “Verordening Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2012” treedt in werking op een door het college van Burgemeester en Wethouders nader te bepalen tijdstip”.

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

Bij de aanvraag om de in artikel 61 van de Woningwet bedoelde vergunning moet worden aangegeven voor welk doel de onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen zal worden gebruikt.

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

1. Het kenteken met de woorden 'onbewoonbaar verklaard', bedoeld in artikel 31 van de Woningwet, bestaat uit een bord van ten minste 120 mm lang en 70 mm hoog, waarop de tekst met duidelijke letters, van ten minste 15 mm hoog, is aangegeven.
2. Het kenteken wordt van gemeentewege aan de toegangsdeur van de onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen bevestigd.
3. Voor zover het in het tweede lid bedoelde kenteken niet tevens vanaf de weg zichtbaar is, dient er een tweede kenteken met daarop de aanduiding van de woning of woonwagen bevestigd dan wel geplaatst te worden op een van de weg af in het oog vallende plaats.
4. Het bepaalde in het eerste tot en met derde lid is van overeenkomstige toepassing op de onbruikbaar verklaarde standplaats.

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het bevoegde 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 Overgangsbepalingen bodemonderzoek
(Vervallen)

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

Artikel 12.4 Overgangsbepaling
Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming of een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór 1 april 2012 en waarop op dit 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 12.5 Slotbepaling
1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na datum van bekendmaking van deze verordening.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als “Gewijzigde Bouwverordening Sittard-Geleen 2012” (1^e t/m 15^e wijziging VNG)”.

Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 2019.

De griffier,

Drs. J. Vis

De voorzitter,

Drs. G.J.M. Cox

BIJLAGE 1
(Vervallen)

GEGEVENS EN BESCHEIDEN AANVRAAG BOUWVERGUNNING

BIJLAGE 2
(Vervallen)

GEGEVENS EN BESCHEIDEN AANVRAAG GEBRUIKSVERGUNNING

BIJLAGE 3
(Vervallen)

GEBRUIKSEISEN VOOR BOUWWERKEN

**BIJLAGE 4 GEBRUIKSEISEN VOOR BOUWWERKEN MET UITZONDERING
VAN DE NIET-GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN IN WOONFUNCTIES**
(Vervallen)

BIJLAGE 5 OPSLAG BRANDGEVAARLIJKE STOFFEN
(Vervallen)

BIJLAGE 6
(Vervallen)

OPSLAG BRANDGEVAARLIJKE STOFFEN

**BIJLAGE 7 KWALITEITSEISEN VOOR BUIZEN EN HULPSTUKKEN VAN DE
BUITENRIOLERING OP ERVEN EN TERREINEN
(Vervallen)**

**BIJLAGE 8 CHECKLIST VOOR DE VISUELE INSPECTIE VAN WONINGEN EN
DAARMEE VERGELIJKBARE BOUWWERKEN OP DE AANWEZIGHEID VAN ASBEST
(Vervallen)**

BIJLAGE 9 REGLEMENT VAN ORDE OP DE ADVIESCOMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT 2012

1. Advisering door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit:

Artikel 1a Begripsbepaling

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit fungeert als welstandscommissie voor de gemeente Sittard-Geleen op grond van art. 1, lid n Woningwet en art. 6, lid 1 en 2 Bor. De commissie fungeert verder als monumentencommissie inzake plannen op grond van art. 15 Monumentenwet.

Artikel 1b Doel van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het welstands- en monumentenbeleid voor de gemeente Sittard-Geleen is opgesteld vanuit de overtuiging dat gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen en op een verantwoorde wijze met het cultureel erfgoed omgaan. Het doel van het Welstandsbeleid is om in de gemeente Sittard-Geleen een optimale ruimtelijke kwaliteit te behalen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken spelen een belangrijke rol in de begrenzing van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit levert een bijdrage aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Sittard-Geleen. Het cultureel erfgoed speelt hierbij een belangrijke rol.

Artikel 2 Onafhankelijkheid

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie. De leden zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan de adviezen over ruimtelijke kwaliteit kunnen worden beïnvloed.

2. Samenstelling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 3 Samenstelling

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit vijf leden en daarnaast een onafhankelijk voorzitter.

De onderstaande disciplines dienen in de commissie vertegenwoordigd te zijn:

- architectuur;
- stedenbouw;
- landschapsarchitectuur;
- architectuurhistorie;
- restauratietechniek en bouwhistorie;
- cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg.

- Eén van de vijf leden dient geschoold te zijn middels een bouwkundige of architectonische opleiding, op HBO- en/of Academisch of WO-niveau of met bewezen dienovereenkomstig niveau in het eigen vakgebied met daarnaast en bij voorkeur ervaring in of affiniteit met een ander voor de commissie relevant vakgebied.

- Eén van de vijf leden dient geschoold te zijn middels een bouwkundige of architectonische opleiding, op HBO- en/of Academisch of WO-niveau of met bewezen dienovereenkomstig niveau in het eigen vakgebied met een beroepsspecialisatie in restauratietechniek, specifiek gericht op monumentenzorg en daarnaast en bij voorkeur ervaring in of affiniteit met een ander voor de commissie relevant werkgebied.

- Eén van de vijf leden dient geschoold te zijn middels een opleiding stedenbouw, op HBO- en/of Academisch of WO-niveau of met bewezen dienovereenkomstig niveau in het eigen vakgebied met daarnaast en bij voorkeur ervaring in of affiniteit met een ander voor de commissie relevant vakgebied.
- Eén van de vijf leden dient geschoold te zijn middels een opleiding landschapsarchitectuur, op HBO- en/of Academisch of WO-niveau of met bewezen dienovereenkomstig niveau in het eigen vakgebied met daarnaast en bij voorkeur ervaring in of affiniteit met een ander voor de commissie relevant vakgebied.
- De vier voornoemde leden dienen geregistreerd te staan in het register, gelieerd aan hun beroepsgroep of vakgebied, voor zover bestaand en van toepassing.
- Minstens één van de vier voornoemde leden dient over aantoonbare deskundigheid te beschikken op het gebied van (cultuur)historie, specifiek op het gebied van bouw- en architectuurhistorie van de lokale en regionale geschiedenis en situatie.
- Eén van de vijf leden dient middels een opleiding op HBO- en/of Academisch of WO-niveau, (cultuur)historisch geschoold te zijn en over aantoonbare deskundigheid te beschikken, specifiek op het gebied van de lokale en regionale geschiedenis en situatie. Bij voorkeur is dit lid op enigerlei wijze verbonden met een of meerdere lokale of regionale cultuurhistorische vereniging(en).

In bijzondere gevallen kan de commissie een beroep doen op adhoc-leden. Adhoc-leden worden ingeschakeld bij structurele afwezigheid van een van de leden en bij onderwerpen waarbij specifieke deskundigheid, die in de commissie ontbreekt, gewenst is.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt in haar taak bijgestaan door een ambtelijk secretaris. De ambtelijk secretaris ondersteunt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, maar is geen lid van de commissie.

3. Benoeming en zittingsduur

Artikel 4 Benoemingsprocedure

De leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit worden op voordracht van het college door de raad benoemd en ontslagen.

Artikel 5 Zittingsduur

Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog eens drie jaar. Omwille van de continuïteit van de advisering worden de leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.

De voorzitter en de leden treden af na afloop van de benoemingstermijn. Een rooster van aftreden wordt bijgehouden.

Artikel 6 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

De leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kunnen te allen tijde kenbaar maken hun benoeming te willen beëindigen. Zij geven hiervan schriftelijk drie maanden tevoren kennis aan het college en de raad. Zij blijven hun functie echter uitoefenen totdat in de opvolging is voorzien.

De raad kan in voorkomende gevallen de benoeming van een lid of van alle leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voortijdig beëindigen wanneer het betreffende commissielid of de betreffende commissieleden naar het oordeel van de raad niet naar behoren functioneren.

4. Taak Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 7 Voorzitter Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

De voorzitter van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit:

1. geeft leiding aan de commissievergadering;
2. bewaakt de voortgang van de agenda;
3. is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissievergadering;
4. is verantwoordelijk voor de kwaliteit van advisering binnen de kaders van het gemeentelijke monumenten- en archeologiebeleid (*Nota Monumenten en Archeologie*) en het gemeentelijke welstandsbeleid (*Nota Welstand*).
5. beschikt over goede communicatieve vaardigheden door helder en overtuigend de essentie van de overwegingen te formuleren. Hij/zij is vaardig om tot een integrale afweging te komen. Hij/zij is een bruggenbouwer, gericht op het bereiken van consensus en heeft een goed gevoel voor maatschappelijke en bestuurlijke verhoudingen.

Artikel 8 Commissielid

Een commissielid:

1. heeft een specifieke deskundigheid in één of meer van de navolgende vakgebieden:
 - a. architectuur;
 - b. stedenbouw;
 - c. landschapsarchitectuur;
 - d. architectuurhistorie;
 - e. restauratietechniek of bouwhistorie;
 - f. cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg;
2. Beschikt over goede communicatieve vaardigheden door helder en overtuigend de essentie van de overwegingen duidelijk te maken. Hij/zij is, onafhankelijk van zijn/haar specifieke deskundigheid, vaardig bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit tot een integrale afweging te komen.

Artikel 9 Secretaris Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

De secretaris van de commissie:

1. heeft aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van omgevingsrecht en WABO gerelateerde activiteiten.
2. beschikt over goede communicatieve vaardigheden door helder en overtuigend de essentie van de adviezen duidelijk te maken.

5. Termijn van advisering en vooroverleg

Artikel 10 Termijn van advisering bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een namens haar gemandateerd lid (zie artikel 17), brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning (ook 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.

Het college kan in zijn verzoek om advies de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een namens haar gemandateerd lid, een langere termijn hanteren indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Binnen de in de Bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel het namens haar gemandateerde lid, het welstands- en/of monumentenadvies gemotiveerd aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.

Artikel 11 Vooroverleg over schetsplannen

De gemeente Sittard-Geleen biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, door middel van het indienen van een aanvraag voor een schetsplan, vooroverleg te plegen met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een namens haar gemandateerd lid, over de interpretatie van de welstands- en monumentencriteria in het concrete geval van het plan.

Dit vooroverleg kan in principe pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan.

Van het vooroverleg wordt altijd verslag gemaakt, dat met de besproken bescheiden wordt opgenomen in het dossier. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel het namens haar gemandateerde lid, geeft aan in welke fase het plan werd beoordeeld en op basis van welke criteria de aanvraag voor een omgevingsvergunning uiteindelijk zal worden beoordeeld (door de plenaire commissie dan wel door een namens haar gemandateerd lid).

Artikel 12 Beëindiging van het vooroverleg na drie negatieve beoordelingen

Als een plan tijdens de vooroverlegfase drie keer negatief wordt beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en als er tijdens het proces geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, zal de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het vooroverleg beëindigen en via de ambtelijk regisseur contact opnemen met de voor welstand- en monumentenzorg verantwoordelijke wethouder(s), om de consequenties hiervan te bespreken.

Artikel 13 Geldigheidstermijn van een schetsplan

Indien een schetsplan niet binnen zes maanden na de laatste beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dan wel een namens haar gemandateerd lid, wordt gevolgd door een aanvraag voor een omgevingsvergunning, wordt de welstands- en/of monumentenbehandeling gesloten en kunnen aan het afgegeven advies of adviezen geen rechten ontleend worden. Deze termijn geldt niet indien de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en het college schriftelijk een andere termijn overeenkomen.

6. Openbaarheid van vergaderen en plantoelichting

Artikel 14 Openbare behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning

De behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel door een gemandateerd lid van de commissie, is openbaar tenzij de planindienaar, het bevoegd gezag of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening is dat er op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur klemmende redenen zijn voor geheimhouding. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen als voor het formuleren van de conclusie c.q. het welstands- en/of monumentenadvies.

Belangstellenden kunnen de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bijwonen.

Belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen voor het begin van de vergadering spreektijd aanvragen bij de voorzitter. De voorzitter stelt, afhankelijk van de agenda, de maximale spreektijd vast. Spreektijd kan slechts worden gebruikt voor het geven van een visie op de welstands- en/of monumentenaspecten van het plan. Een belangenafweging in de vergadering, anders dan op basis van welstands- en/of monumentenaspecten, wordt niet toegestaan.

Goedgekeurde notulen van de openbare vergadering zijn openbaar en kunnen op de gemeentelijke website worden ingezien.

Artikel 15 Bekendmaking van de agenda

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit vergadert volgens een jaarlijks vastgesteld vergaderschema. De data, het tijdstip en de locatie van de adviesvergaderingen worden door het college via de secretaris ter kennis gesteld van de lokale pers. Uiterlijk 3 werkdagen voorafgaand aan de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt de agenda door de secretaris gepubliceerd op de website van de gemeente: www.sittard-geleen.nl.

Voorafgaande aan de publicatie vindt de agendabespreking plaats tussen voorzitter en secretaris. Plannen kunnen de week voorafgaande aan de vergadering, uiterlijk woensdag vóór 17.00 uur, geagendeerd worden. Na de deadline worden geen plannen meer opgenomen op de agenda.

Artikel 16 Plantoelichting door indiener en/of ontwerper

Op verzoek van een planindieners en/of ontwerper wordt deze door de secretaris uitgenodigd voor het geven van een toelichting tijdens de vergadering waarin het plan wordt behandeld.

Als de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een namens haar gemandateerd lid, een nadere toelichting wenst, wordt de planindieners en/of de ontwerper door de ambtelijk regisseur uitgenodigd voor het geven van een toelichting tijdens de vergadering waarin het plan wordt behandeld.

Een plantoelichting is bedoeld voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de criteria, door planindieners en/of ontwerper.

7. Afdoening bij mandaat

Artikel 17 Mandaat namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Een groot deel van de kleinere bouwplannen en initiatieven wordt om praktische redenen en uit oogpunt van efficiëntie behandeld door een gemandateerd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de secretaris. Het gemandateerd lid brengt een preadvies uit op een verzamellijst die ter fiattering aan de plenaire commissie wordt voorgelegd. De verzamellijst wordt tijdens de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor akkoord voorgelegd aan de andere commissieleden.

Wordt een bouwplan niet akkoord bevonden door een afgevaardigd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wordt het plan alsnog voorgelegd aan de plenaire commissie.

Voor behandeling van initiatieven “onder mandaat” geldt het Reglement van Orde.

Bouwplannen met een monumentenstatus worden altijd in de plenaire vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld. Dit artikel zal een andere uitwerking krijgen bij het inwerkingtreden van de “kan”bepaling¹ in 2013.

8. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Artikel 18 Inhoud van het advies

Het welstandsadvies² geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, uitsluitend te beoordelen aan de hand van de criteria zoals opgenomen in

de welstandsnota. Van de in de vergadering uitgesproken bevindingen en adviezen worden notulen gemaakt.

Het monumentenadvies³ geeft aan in hoeverre ingrepen in cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden acceptabel zijn. Het belang en het instandhoudingsperspectief (behoud) van het object of gebied staat daarbij voorop.

Het advies:

- geeft minstens aan in hoeverre ingrepen in monumentale objecten en gebieden de monumentale waarden aanvullen of aantasten;
- verklaart hoe de commissie tot een 'kwaliteits' oordeel is gekomen en op welke wijze de op het plan van toepassing zijnde toetsingskader, zoals bijvoorbeeld de redengevende omschrijving, daarbij zijn geïnterpreteerd.

Artikel 19 Conclusie van het advies

Het advies kan de volgende conclusies hebben:

Akkoord: Het plan voldoet naar mening van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria aan redelijke eisen van welstand EN (indien van toepassing) uit oogpunt van monumentenzorg volgens artikel 15 van de monumentenwet.

Het welstands- en monumentenadvies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn optioneel en staan los van de beoordeling zelf.

Akkoord op hoofdlijnen: Wordt gebruikt bij schetsplannen. De commissie staat positief tegenover de ontwikkeling van het schetsplan. Het vervolgens uit te werken bouwplan komt bij de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning terug bij commissie voor een definitief welstandsadvies en/of monumentenadvies.

Niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de opmerkingen: Het plan voldoet naar mening van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand en/of (indien van toepassing) voldoet niet aan de van toepassing zijnde monumentencriteria, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden ondubbelzinnig genotuleerd. De ambtelijk regisseur nodigt daarna de planindienaar uit om binnen de wettelijke afhandelingstermijn een aangepast plan in te dienen.

Niet akkoord, schriftelijk advies: Het plan voldoet naar mening van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand en/of voldoet niet aan de van toepassing zijnde monumentencriteria. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. De commissie beargumenteert de beoordeling in een schriftelijk advies aan het bevoegd gezag.

Artikel 20 Schriftelijke verwoording advies

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert en motiveert haar advies schriftelijk. Omdat de advisering van welstand en monumenten geregeld is in twee verschillende wetten, is het noodzakelijk dat indien de monumentenwet van toepassing is, er twee afzonderlijke (welstand en monumenten) adviezen worden afgegeven.

Bij positieve advisering wordt in de notulen van de vergadering genoteerd op welke bepalingen uit het vigerende welstandsbeleid en/of monumentenbeleid het positieve advies is gebaseerd; een expliciete motivering kan bij positieve adviezen achterwege blijven, tenzij het bevoegd gezag daarom verzoekt.

Elk welstandsadvies bestaat uit:

- een verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria;
- een bij het plan aangeleverde beknopte karakteristiek van het bouwplan en zijn omgeving;
- indien van toepassing: beknopt verslag van een plantoelichting door de planindieners en/of de ontwerper;
- bevindingen en het oordeel van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit resulterend in het welstandsadvies gebaseerd op de criteria;
- bij een negatief advies de motivering daarvan;
- indien van toepassing: aanbevelingen of suggesties van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Elk monumentenadvies bestaat uit:

- een verwijzing naar de monumentenstatus en naar de redengevende omschrijving van het monument;
- een bij het plan aangeleverde beknopte karakteristiek van het bouwplan en zijn omgeving;
- indien van toepassing: beknopt verslag van een plantoelichting door de planindieners en/of de ontwerper;
- een verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste Monumentencriteria;
- bevindingen en het oordeel van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit resulterend in het Monumentenadvies;
- bij een negatief advies de motivering daarvan;
- indien van toepassing: aanbevelingen of suggesties van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 21 Toelichting op het advies

De planindieners en/of ontwerper kan een mondelinge toelichting vragen op het advies.

Deze toelichting wordt gegeven door de secretaris

Indien de planindieners en/of ontwerper vervolgens een nadere toelichting wenst, kan een afspraak worden gemaakt met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een namens haar gemandateerd lid.

9. Welstands- en monumentenoordeel van het college

Artikel 22 Besluitvorming van het college

Advisering en besluitvorming zijn twee duidelijk te onderscheiden stadia in het bouwplanproces.

De adviesrol op het vlak van welstand en monumenten ligt bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afweging van het (de) advie(s)zen in het kader van de afgifte van een omgevingsvergunning ligt bij het college. (zie artikel 6.2 lid 1 Bor). Het college vergewist zich er van dat het aan hem uitgebrachte advies naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk is. Bij een geïntegreerde commissie wordt, vanwege juridische implicaties, bij het beoordelen van een monumentenplan het monumentenadvies en het welstandsadvies afzonderlijk herkenbaar gemaakt. Dit is omdat de beoordeling plaatsvindt met een ander doel en op basis van elkaar verschillende wettelijke achtergronden en criteria. De wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat alle deelaspecten van een omgevingsvergunning volgens het eigen ‘toetsingskader’ worden gewogen in het besluit omtrent vergunningverlening.

Bij rijks -, provinciale - of gemeentelijke monumenten is een monumenten- en een welstandsadvies vereist. Bij strijdige standpunten in de ARK ten aanzien van het monumentenbelang, wordt het monumentenadvies, voorzien van een advies van de beleidsmedewerker monumentenzorg, ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Met deze constructie wordt aan de leden met een specifieke monumentendeskundigheid een ‘signaalfunctie’ toegekend. Het college kan ten behoeve van haar besluitvorming een second opinion vragen.

Artikel 23 Afwijken op inhoudelijke grond

Het college kan op inhoudelijke gronden afwijken van het welstands- en monumentenadvies indien hij tot het oordeel komt dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de van toepassing zijnde criteria niet juist of onvolledig heeft geïnterpreteerd. In dat geval vraagt zij de commissie om het advies te heroverwegen.

Indien de commissie persisteert bij haar eerdere advies kan het college een second opinion bij een ander adviesorgaan inwinnen, bijvoorbeeld bij de federatie welstand of bij een commissie van een qua omvang vergelijkbare gemeente.

Indien het college op inhoudelijke grond afwijkt van het advies wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 24 Afwijken van de welstandscriteria en monumenten criteria

Het college kan, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht en op advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit afwijken van de, in de gemeentelijke Welstandsnota en de nota Monumenten en Archeologie opgenomen, gebiedsgerichte of objectgerichte criteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria maar waarvan de commissie van mening is dat deze wél voldoen aan redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg. Bij welstand kan dit alleen wanneer het plan voldoet aan de algemene criteria en de commissie van mening is dat het plan een positieve bijdrage zal leveren aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke en landschappelijke) ruimte en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Afwijkingen worden gemotiveerd in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Artikel 25 Afwijken om andere redenen

Het college kan, ondanks artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning verlenen ondanks strijdigheid van dat plan met redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg, indien het college van mening is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 26 Jaarlijkse rapportage door het bevoegd gezag

Het college stelt jaarlijks een rapportage⁴ op voor de gemeenteraad over de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstands- en monumententoezicht zijn omgegaan.

In de rapportage komt aan de orde de wijze waarop het college is omgegaan met de welstands- en monumentenadviezen. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. De rapportage wordt jaarlijks tegelijk met het jaarverslag van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aangeboden aan de gemeenteraad.

10. Advisering over bijzondere plannen

Artikel 27 Advisering bij plannen onder supervisie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en planindieners en ontwerpers in de vroege fasen van de planvorming reeds te informeren en te begeleiden.

Bij het aanstellen van een supervisor zal de gemeente zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen supervisie en welstandsbeoordeling.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de supervisor formuleert stedenbouwkundige uitgangspunten en/of welstandscriteria voor het gebied;
- de welstandscriteria gelden na vaststelling door de gemeenteraad als leidraad voor de planbegeleiding door de supervisor én als kader voor de welstandsbeoordeling;
- tijdens het planvormingsproces is de supervisor verantwoordelijk voor het periodiek op de hoogte brengen van de commissie over ontwikkelingen in het betreffende plangebied;
- controversiële kwesties kunnen leiden tot vooroverleg van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit met de ontwerper, de planindieners en/of de supervisor;
- bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning vindt de definitieve welstandsbeoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit plaats, waarbij de commissie rekening houdt met wat er tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten en zij derhalve een terughoudende rol vervult.

Artikel 28 Advisering over ruimtelijke plannen en beleidsnota's

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan op verzoek van het bevoegd gezag advies uitbrengen over de welstands- en/of monumentenaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.

Na de vaststelling van het plan of het beleidsstuk ontvangt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een definitief exemplaar en een reactie op haar eerder uitgebrachte advies.

11. Ondersteuning van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 29 Ondersteuning vanuit de organisatie

Het college:

- wijst een ambtelijk medewerker aan ter secretariële ondersteuning;
- ondersteunt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op zodanige wijze dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het college;
- is op geen enkele wijze, anders dan informatief, betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan de gemeenteraad.

Artikel 30 Ondersteuning vanuit secretaris

De secretaris:

- ondersteunt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit op zodanige wijze dat deze optimaal kan functioneren bij uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het bevoegd gezag;
- stelt het vergaderrooster op en draagt zorg voor de organisatorische contacten met het college via de ambtelijk regisseur;
- is verantwoordelijk voor de organisatie van de vergaderingen en is aanwezig bij alle vergaderingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en organiseert het verloop van de vergadering;
- controleert of de plannen compleet zijn volgens indieningsvereisten. Alleen complete plannen komen in aanmerking voor beoordeling ARK;
- de secretaris stelt de vergadernotulen op en zorgt voor de administratieve verwerking van de adviezen;
- is medeverantwoordelijk voor de deugdelijkheid van de adviezen;
- is op geen enkele wijze inhoudelijk betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- zorgt bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de commissieleden voor een gekwalificeerde vervanger;
- verzamelt de kwantitatieve gegevens voor het jaarverslag van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan de productverantwoordelijke clustermanager;
- is aanwezig bij alle vergaderingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de commissie;
- onderhoudt de contacten met de ambtelijke diensten (met name het bouwtoezicht), neemt de adviesaanvragen voor bouwplannen in en bereidt de behandeling van de bouwplannen in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor;

- draagt zorg voor alle voor een goede beoordeling benodigde informatie over de omgeving, locatie en het bouwplan, alsmede achtergrondinformatie;
- draagt er zorg voor dat bij bouwplannen de planologische aanvaardbaarheid bekend is. Indien het plan niet voldoet aan de vigerende bestemmingsplanbepalingen dient duidelijk te zijn of het college de afwijking wil toestaan en of het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit mede bepalend is voor het toestaan van deze afwijking. Bij deze plannen is een stedenbouwkundig akkoord noodzakelijk. In principe worden bouwplannen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd die niet om andere redenen moeten worden geweigerd;
- verzorgt (in overleg met de voorzitter) de agendering en draagt er zorg voor dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan adviseren binnen de voorgeschreven beslistermijn;
- introduceert tijdens de vergadering de plannen. Hij of zij neemt geen deel aan de beoordeling maar informeert de commissie over alle relevante aspecten van de aanvraag.

12. Vergaderorde

Artikel 31 Vergadering

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit vergadert op een vaste dag in de week ten minste tweemaal per maand volgens een jaarlijks vast te stellen vergaderrooster waarin ook de vergaderlocatie wordt vastgelegd.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste twee leden of hun plaatsvervangers aanwezig zijn, tenzij één van de commissieleden namens de commissie gemandateerd is tot het geven van een al dan niet voorwaardelijk positief advies.

Als een vergadering niet doorgaat, dan wordt zo mogelijk met een tussentijd van tenminste 24 uur een nieuwe vergadering belegd. Zijn ook dan niet ten minste twee leden aanwezig, dan wordt over de op de agenda vermelde onderwerpen beraadslaagd en geadviseerd door de dan aanwezige leden en/of voorzitter.

De vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit verloopt volgens een vast protocol:

- opening door de voorzitter;
- vaststellen notulen van de vorige vergadering;
- verslag van de gemandateerde werkzaamheden die onder de openbaarheid vallen;
- behandeling van de openbare plannen;
- sluiting.

Voorafgaand of na afloop van de vergadering vinden besloten besprekingen plaats met de volgende agendapunten:

- verslag van gemandateerde werkzaamheden die niet onder de openbaarheid vallen;
- behandeling van bouwplannen die niet onder de openbaarheid vallen;
- behandeling van ruimtelijke plannen en andere beleidsnota's;

- overige taken en activiteiten van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- evaluatie van de vergadering en punten voor het jaarverslag;
- vaststelling van de notulen.

Artikel 32 Behandeling van een aanvraag

De behandeling van een aanvraag verloopt volgens een vast protocol:

- indien aanwezig: ontvangst van planindieners en/of ontwerper en uitleg van de gang van zaken door de voorzitter;
- introductie van het plan door de secretaris waarbij de status van de planologische aanvaardbaarheid wordt aangegeven;
- gelegenheid voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de welstands- en of monumenten criteria, door planindieners en/of ontwerper;
- gelegenheid voor korte toelichting door eventuele adviseurs van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- gelegenheid voor vragen door de commissieleden;
- start van de beraadslaging, waarbij de voorzitter vaststelt welke welstands- en of monumentencriteria van toepassing zijn en op welke manier deze worden behandeld;
- beraadslaging door de commissieleden, waarbij de voorzitter elk commissielid in de gelegenheid stelt zijn of haar mening voldoende te uiten;
- conclusies, eventueel formele stemming;
- samenvatting van het uit te brengen advies door de voorzitter, als basis voor de schriftelijke uitwerking door de secretaris.

Artikel 33 Gescheiden adviezen bij monumenten

Bij monumentale objecten en gebieden wordt een welstandsadvies én een monumentenadvies gevraagd. Bij monumentenadviezen wordt aan het kwaliteitsoordeel op basis van de Beleidsnota Archeologie en Monumenten een doorslaggevende betekenis toegekend. Beide adviezen worden betrokken bij de afweging tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 34 Vervanging

Onder incidentele verhindering wordt verstaan een maximaal drie keer per jaar voorkomende afwezigheid wegens andere verplichtingen en onvoorziene afwezigheid wegens overmacht.

Bij incidentele verhindering van de voorzitter kiest de commissie uit de aanwezige leden een voorzitter.

Bij langdurige of structureel terugkerende verhindering van één van de leden van de Adviescommissie wordt op adhoc-basis beroep gedaan op een lid van een ruimtelijke kwaliteitscommissie van een met Sittard-Geleen vergelijkbare gemeente. Bij verhindering van de secretaris wordt deze vervangen door een vooraf aangewezen plaatsvervanger.

Artikel 35 Onderzoek ter plaatse

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit stelt een locatieonderzoek ter plaatse in, indien zij bij de beoordeling van een bouwplan van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van haar taak nodig is. De noodzaak van het locatiebezoek wordt bepaald door de secretaris in samenspraak met de voorzitter.

Artikel 36 Notulen

De secretaris maakt de notulen van de vergadering van de plenaire commissie. In deze notulen worden opgenomen de adviezen van het gemandateerde commissielid ter zake van de al dan niet voorwaardelijk goedgekeurde bouwplannen.

De notulen bevatten de samengevatte welstands- en monumentenadviezen over aan de commissie voorgelegde plannen (zowel de aanvragen om omgevingsvergunning als schetsplan/vooroverleg).

De notulen bevatten tevens een verslag van alle andere gespreksonderwerpen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De notulen worden gesplitst in het gedeelte betreffende de behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning en het gedeelte betreffende de overige behandelingen en gespreksonderwerpen.

De secretaris zendt de door de voorzitter goedgekeurde bouwplanadviezen binnen 5 werkdagen na de vergadering naar de ambtelijk regisseur. De notulen worden ter kennisname gebracht van het verantwoordelijke collegelid en de interne disciplines. De notulen worden tevens op de gemeentelijke website geplaatst.

13. Jaarlijkse verantwoording

Artikel 37 Jaarverslag

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Woningwet jaarlijks voor het college een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het jaarverslag.

In dit jaarverslag komt tenminste aan de orde op welke wijze de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke Welstandsnota opgenomen welstandscriteria en aan de in de nota Monumenten en Archeologie opgenomen monumentencriteria.

In het jaarverslag signaleert de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waar de Welstandsnota en nota Monumenten en Archeologie als beleidskaders voldoende dan wel onvoldoende houvast hebben kunnen bieden bij de beoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.

Voorts kan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar jaarverslag aandacht besteden aan de werkwijze van de commissie, op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, de aard van de beoordeelde plannen en bijzondere projecten. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan in haar verslag aanbevelingen doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en het welstandsbeleid in het bijzonder.

Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks vóór 1 maart aangeboden aan het college.

Bespreking van het jaarverslag in het college wordt gecombineerd met de jaarlijks op te stellen rapportage over de uitvoering van het welstands- en monumentenbeleid en het welstands- en monumententoezicht door burgemeester en wethouders.

14. Financiële vergoeding

Artikel 38 Vergoeding

De leden ontvangen een nader te bepalen vergoeding van de vergaderuren.

1 “kan”bepaling: daarmee wordt bedoeld, dat de gemeenteraad er dan voor ‘kan’ kiezen om welstandstoetsing geheel of gedeeltelijk buiten de nu nog verplichte welstandscommissie of stadsbouwmeester om te laten plaatsvinden

2 met betrekking tot de activiteiten als genoemd in artikel 2.1., lid 1, aanhef onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

3 met betrekking tot de activiteiten als genoemd in artikel 2.1., lid 1, aanhef onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

4 ter uitvoering van artikel 12c van de Woningwet

BIJLAGE 10

(Vervallen)

TABEL 2.6.1 BEHORENDE BIJ ARTIKEL 2.6.1 (BRANDMELDINSTALLATIES)

BIJLAGE 11

(Vervallen)

TABEL 2.6.5 BEHORENDE BIJ ARTIKEL 2.6.5 (ONTRUIMINGSALARMINSTALLATIES)

BIJLAGE 12

(Vervallen)

TABEL 2.6.8 BEHORENDE BIJ ARTIKEL 2.6.8 (VLUCHTROUTE AANDUIDING)

Bijlagen 1 t/m 12 behorende bij de ‘gewijzigde bouwverordening voor de gemeente Sittard-Geleen 2012, vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Sittard-Geleen, d.d. 2018.

De griffier,
Drs.J. Vis

De voorzitter,
Drs. G.J.M. Cox

Toelichting

Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Bouwwerk en gebouw

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt bepaald door de begripsomschrijving in de Model Bouwverordening (MBV) en de jurisprudentie.

De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In afwijking van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet op grond van de nieuwe wet ook een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de bebouwde kom.

Ook bestaat de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen, indien voor het betreffende gebied geen grote veranderingen worden verwacht. Een beheersverordening vervangt een bestemmingsplan. Op grond van overgangsrecht dient uiterlijk op 1 juli 2013 een bestemmingsplan nieuwe stijl of beheersverordening te gelden voor alle gebieden van de gemeente.

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

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

Variant 1

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

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 welstandscommissie 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 integriteitsadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager - zowel natuurlijke als rechtspersonen - en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor het bevoegd gezag aanleiding zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Het vragen van een advies door het bevoegd gezag is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen met maximaal acht weken op (4 weken + verlenging 4 weken); artikelen. 15 en 31 Wet Bibob).

Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. De Awb is bij de voorbereiding van besluiten van belang voor de te volgen procedure. Dit geldt onder meer voor de gevallen waarin Afdeling 3.4 over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Beoogd was om met de invoering van de Wro de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling betreffende het parkeren, geleidelijk zijn werkingskracht te laten verliezen. Met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2008, 180) werd aanvankelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de bouwverordening geschrapt. Hiervan werd in eerste instantie afgezien omdat destijds te veel vragen bestonden of en over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. Dit betrof met name het parkeernormenartikel (2.5.30).

De betreffende bepaling uit de Invoeringswet is nooit in werking getreden. Het geleidelijk laten verliezen van de werkingskracht van de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening is echter op 29 november 2014 door de Reparatiwet BZK 2014 geregeld door een aantal wijzigingen in de Woningwet. Zie hiervoor de toelichting bij paragraaf 2.5.

Op 1 november 2014 is het 'Besluit tot wijziging diverse algemene maatregelen van bestuur in verband met permanent maken Crisis- en herstelwet' (Wijzigingsbesluit) in werking getreden (Stb. 2014, 333). Hierdoor werd het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarin werd (de reeds bestaande mogelijkheid) expliciet vastgelegd om 'interpreterende' beleidsregels vast te stellen voor de uitoefening van een bevoegdheid in een bestemmingsplan. Deze mogelijkheid kan worden gebruikt bij het regelen van het 'parkeren' in het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.2 Bro maakt duidelijk dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van later vast te stellen beleidsregels. Deze bepaling is toegevoegd om buiten twijfel te stellen dat net als in een gewone verordening ook in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld die een zekere interpretatieruimte laten die later aan de hand van beleidsregels kan worden ingevuld. Hierbij is echter wel de nodige voorzichtigheid geboden, gelet op de vereiste rechtszekerheid in de bestemmingsplanjurisprudentie: de bestemmingsplanregels moeten voldoende concreet zijn.

Met de wijziging van het Bro wordt tegemoet gekomen aan de wens uit de praktijk om de in een bestemmingsplan op te nemen parkeernorm via beleidsregels verder uit te werken en om te kunnen (blijven) werken met een parkeerfonds, net zoals dat nu gebeurt via de regeling in de bouwverordening.

Bij het opnemen van een parkeernormenregeling in een bestemmingsplan kan gewerkt worden met de mogelijkheid om af te wijken van een parkeereis door het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning. Dan wordt aan een voorwaardelijke verplichting een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid verbonden waaraan voorwaarden worden verbonden. Bijvoorbeeld dat van een gestelde parkeereis op eigen terrein kan worden afgeweken indien de parkeerbehoefte elders kan

worden opgevangen. Veel gemeenten werken al met een parkeerfonds. Die praktijk kan op deze wijze, ook bij een parkeernormenregeling die is opgenomen in een bestemmingsplan, worden gecontinueerd.

In het Wijzigingsbesluit is niet expliciet voorzien in de mogelijkheid zogenoemde voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan op te kunnen nemen omdat het werken met voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan inmiddels gemeengoed is geworden. De mogelijkheid om hiermee te werken is inmiddels in een ruime hoeveelheid jurisprudentie bevestigd.

Nu duidelijk is dat een regeling over het parkeren ook in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, en de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening door de Reparatiwet BZK 2014 definitief is weggenomen (zie de toelichting bij paragraaf 2.5), zullen de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, net als andere delen van de bouwverordening, geleidelijk via overgangsrecht 'uitsterven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

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

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

'Parkeernormregelingen' zijn verder te vinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/?>. Zie bijvoorbeeld <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO...> en <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO...>.

WOB en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van art. 3.8 Wabo voor een ieder ter inzage. Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de aanvrager gemotiveerd verzoeken bepaalde gegevens niet openbaar ter inzage te leggen. De gegevens die op grond van de Wabo ter inzage liggen zijn de zakelijke gegevens die nodig zijn bij de beoordeling van het ingediende bouwplan.

De gegevens die de gemeente inwint op grond van de Wet BIBOB liggen niet ter inzage. Deze gegevens hebben een persoonlijk karakter. Zij betreffen de antecedenten van de aanvrager, van degene die bouwt en van degene die in het te bouwen bouwwerk bepaalde activiteiten onderneemt. Deze gegevens zijn gevoelig voor misbruik en liggen niet ter inzage.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de MBV hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Beide toelichtingen moeten in combinatie met elkaar worden gelezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740:2009+A1:2016nl volgt dat voorafgaand aan het milieuhygiënisch bodemonderzoek eerst een vooronderzoek volgens NEN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016nl is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707:2015nl ontwikkeld.

Lid 3

De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd.

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord uitsluitend in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

De indieningvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.

Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn.

Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.

Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn

gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht.

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

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

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

Het doel van het artikel is en blijft: Het doel van de voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat. Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van Kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Bouwwerken die de grond niet raken

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige 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.

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 bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreiniginggraad 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 bouwaanvraag. 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 verontreiniginggraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen.

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

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

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

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

Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Algemeen

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

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

Overgangsregeling

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

Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan (of beheersverordening) wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de

bouwverordening zijn namelijk (ook van rechtswege) niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen na 29 november 2014 (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Overigens

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

Wat betekent dit voor de gemeente?

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

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

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

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

Artikel 9

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

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

van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief het afwijken hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.

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

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

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

Wet ruimtelijke ordening

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

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

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling (vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn (vervallen)

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

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn (vervallen)

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

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg (vervallen)

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

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn (vervallen)

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

(vervallen)

**Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn
(vervallen)**

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

**Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen
(vervallen)**

**Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen
(vervallen)**

**Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken
(vervallen)**

**Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen
(vervallen)**

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

**Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn
(vervallen)**

**Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn
(vervallen)**

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

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

**Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken
(vervallen)**

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

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

**Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte
(vervallen)**

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

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de

rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid
(vervallen)

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

Hoofdstuk 7. Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

[Artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf

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

Hoofdstuk 9. Welstand

De toelichtingstekst van Hoofdstuk 9 betreft de toelichtingstekst van de MBV maar dan in een andere volgorde, corresponderend met de artikelopbouw van de gemeentelijke bouwverordening.

Algemeen

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

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

Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandsc commissie vast te stellen als bijlage bij deze verordening. Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandsc commissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate 'in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.

De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste

gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

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

Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (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 voorrangregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).

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

Artikel 9.2 Taak

De advisering door de welstandsc commissie

Leden a en b

Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een welstandsc commissie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert, het bevoegd gezag beslist.

De gemeenteraad kan er voor kiezen om in plaats van een welstandsc commissie een stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

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

Variant 1

In deze variant wordt voor de welstandsadviesing gebruikgemaakt van de diensten van een provinciale welstandsorganisatie, die de rechtspersoon kan hebben van een gemeenschappelijke regeling, vereniging of stichting. Deze vereniging of stichting dient dan door de gemeenteraad als

welstandscommissie te worden aangewezen. De vereniging of stichting draagt uit haar midden personen voor aan b&w om door de gemeenteraad te worden benoemd. De welstandscommissie adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken.

Variant 2

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

Afdoening onder verantwoordelijkheid

Lid d

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

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

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

Negatief adviseren wordt in dit geval meestal uitgesloten.

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

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

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

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

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

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

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

Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn artikel 48 Woningwet en het Bblb komen te vervallen.

Onder de Wabo is een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig of vergunningvrij; een tussencategorie bestaat niet meer. Dit betekent dat iedere aanvraag voor een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk door het college ter advisering aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd.

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

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

Geen mandatering

Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Art. 10:1 Awb definieert

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

Samengevat:

Sinds de inwerkingtreding van de Wabo is 'flitsen' alleen mogelijk als:

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

Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Lid d

Het eerste lid van artikel 9.8 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Volgens vaste jurisprudentie verandert dit direct zodra bezwaar tegen de (voorheen) bouwvergunning wordt ingediend.

Termijn van advisering

Lid e

De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadvisering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabo-termijn vastgelegd in een voorschrift. Een verlenging van de adviestermijn is slechts mogelijk indien op grond van de Wabo de beslistermijn voor de vergunningverlening is verlengd.

De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn.

Jaarverslag welstandscommissie

Lid g

Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstandscommissie vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet.

Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden is het zinvol te streven naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de gemeente. Ervan uitgaande dat de gemeentelijke begroting doorgaans in september/oktober wordt behandeld, zou het 'verslagjaar' van de welstandscommissie kunnen lopen van juni tot juni.

Jaarverslag burgemeester en wethouders

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

- op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- in welke gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgegaan.

Voornoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening

en bouwregelgeving.

Samen met het jaarverslag van de welstandscommissie wordt hierdoor het gemeentelijk welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevorderd.

In de Wabo en het Bor is een algemene verslagverplichting voor burgemeester en wethouders opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Artikel 9.3 Samenstelling en benoeming

Onafhankelijkheid

Leden a en b

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

Deskundigen en burgers

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

Er zijn meerdere alternatieven denkbaar.

Variant 1

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

Variant 2

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook 'geïnteresseerde burgers' zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is de keuze voor dit alternatief denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

De secretaris van de welstandscommissie is geen lid van de welstandscommissie.

Variant 3

De welstandscommissie bestaat slechts uit deskundige leden.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie is dit veelal de rayonarchitect.

Variant 4

In de welstandscommissie hebben, naast deskundigen, ook geïnteresseerde burgers zitting. Indien de welstandsadvisering is opgedragen aan een provinciale welstandsorganisatie is het denkbaar, maar minder werkbaar dat uit elke gemeente aan die gemeente gebonden inwoners deelnemen.

Een lid van de commissie is penvoerder van de commissie. Indien een provinciale welstandsorganisatie is aangewezen als commissie, is dit veelal de rayonarchitect.

Variant 5

In plaats van een welstandscommissie biedt de Woningwet de mogelijkheid om een stadsbouwmeester te benoemen. Deze variant is niet uitgewerkt in de MBV.

Artikel 9.4 Vergaderingen

Openbaar vergaderen

Lid a

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.

Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.

De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Belanghebbenden

Lid c

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.

Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstandscommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht

Lid c

Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen tijdens de vergadering van de welstandscommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen recht van spreken hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.

De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstandscommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulering verdient.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie wordt gewerkt (art 9.7 MBV), vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's).

Hoofdstuk 11. Handhaving

Algemeen

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

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

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

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

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Algemeen

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