

Bijlage 9 Reglement van orde van de dorpsbouwmeester

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze bijlage wordt verstaan onder:

- a. *aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen*: een formele aanvraag, op basis van door het rijk vastgestelde aanvraagformulieren, om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij een formele toetsing plaatsvindt op gebied van ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
- b. *conceptaanvraag*: een informele aanvraag waarbij een integrale overweging (planologisch, welstand, bouwtechnisch, milieu, etc.) plaatsvindt of een bouw- en/of gebruikvoornemen haalbaar is.
- c. *de Monumentenwet*: de Monumentenwet 1988.
- d. *dorpsbouwmeester*: een aan de stadsbouwmeester gelijk te stellen persoon zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.
- e. *principeverzoek*: een schriftelijk verzoek over de planologische haalbaarheid van een bouwvoornemen, waarbij een eerste zienswijze van de dorpsbouwmeester kan worden gevraagd.
- d. *toelichting van plannen*: aanvrager en/of hun architect kan/kunnen, na afspraak met de ambtelijk secretaris van de dorpsbouwmeester tijdens de behandeling van het bouwplan in de gelegenheid worden gesteld om het bouwplan toe te lichten.
- e. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- f. *Woningwet*: de wet als omschreven in Stb. 590 van het jaar 2002.

Artikel 2 Benoeming en zittingsduur

De benoeming van de dorpsbouwmeester is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

De zittingsduur is geregeld in artikel 12d, lid 4 van de Woningwet en bedraagt 3 jaar, met een eventuele verlenging van 3 jaar.

De dorpsbouwmeester blijft bij het verstrijken van de in de Woningwet genoemde benoemingstermijn zijn functie vervullen totdat in de opvolging is voorzien.

Artikel 3 Taakomschrijving dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en provinciale monumentenverordeningen. De dorpsbouwmeester is beleidsmatig gebonden aan het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk welstandsbeleid.

Wettelijke taken.

1. Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De dorpsbouwmeester adviseert burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo.
2. De dorpsbouwmeester en diens plaatsvervanger (samen de monumentencommissie) brengen bij wijzigings- en/of uitbreidingsplannen voor monumenten een advies uit, waarin zowel de aspecten op grond van de Woningwet (welstandsbeleid), als aspecten op grond van de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Erfgoedverordening en de provinciale monumentenverordeningen worden betrokken. In het geïntegreerde advies komt duidelijk naar voren welke toetsingsaspecten betrekking hebben op de welstand en welke op de wijziging van het monument, waarbij in dat laatste kader primaire toetsing plaatsvindt vanuit het belang van de monumentenzorg.
3. Jaarverslag dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester legt aan het college van Burgemeester en Wethouders éénmaal per jaar een verslag voor van de door hem verrichte werkzaamheden. In het verslag zet hij uiteen op welke wijze er toepassing is gegeven aan de welstandscriteria. Dit verslag maakt onderdeel uit van de ingevolge de Woningwet door burgemeester en wethouders voor de gemeenteraad jaarlijks op te stellen verslaglegging omtrent de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan het aspect welstand.

Niet wettelijke verplichte taken.

- 4 a. desgevraagd kan de dorpsbouwmeester naast zijn reguliere taken:
- noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen, schetsplannen of principeverzoeken;
 - adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidstukken;
 - adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- 4 b. adviseren over het toepassen van de excessenregeling op grond van de Welstandsnota, d.w.z. advisering over geconstateerde buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- 4 c. overleg voeren met gemeentelijke vakafdelingen over het door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid met de welstandscriteria, alsmede de reguliere evaluatie daarvan. De ontwikkeling van voorstellen tot bijstelling van het welstandsbeleid in samenspraak met de ambtelijke organisatie behoort mede tot zijn taak;
- 4 d. ongevraagd advies uitbrengen over nieuwe (architectonische) ontwikkelingen, materiaaltoepassingen e.d. mede in relatie tot bestaand beleid c.q. bestaande welstandscriteria;
- 4 e. adviseren over aspecten van beleidsvoornemens waarbij de ruimtelijke kwaliteitszorg, het welstandstoezicht dan wel het belang van de monumentenzorg in het geding zijn.

Artikel 4 Uitsluiting van bevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een aanschrijving wegens ernstige strijd als bedoeld in de welstandsnota met betrekking tot het uiterlijk aanzien van een vergunningvrij of bestaand bouwwerk, ingeval het betreffende bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. In die gevallen dat tegen het besluit tot aanschrijving als bedoeld in het eerste lid door een belanghebbende bezwaar is gemaakt op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester ter advisering inschakelen.
3. Indien toepassing is gegeven aan het gestelde in het vorige lid, en door burgemeester en wethouders ter zake de aanschrijving als bedoeld in het eerste lid een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht is vastgesteld, kunnen zij de dorpsbouwmeester verzoeken hen hieromtrent te adviseren.
4. Burgemeester en wethouders vragen geen advies aan de dorpsbouwmeester over een bouwplan dat door hem zelf (mede) is ontwikkeld. In die gevallen zal de plaatsvervangend dorpsbouwmeester advies uitbrengen.

Artikel 5 Ondersteuning van de dorpsbouwmeester

De dorpsbouwmeester wordt bijgestaan door een ambtelijke secretaris welstand voor de schriftelijke vastlegging van de adviezen.

Artikel 6 Taakomschrijving secretaris welstand

1. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst een ambtelijk secretaris welstand, alsmede diens plaatsvervanger aan.
2. De secretaris welstand selecteert principeverzoeken, conceptaanvragen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen en toetst de compleetheid voor behandeling.
3. De gemeentelijke secretaris welstand stelt de agenda op voor de vergadering en geeft die door aan de dorpsbouwmeester of diens plaatsvervanger.
4. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris welstand de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied.
5. Onder de verantwoordelijkheid van de dorpsbouwmeester wordt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan door de secretaris welstand uitgewerkt in een schriftelijk advies. Het advies moet binnen twee weken aan de aanvrager of diens gemachtigde worden verzonden.

Artikel 7 Advies en bijstand

1. De dorpsbouwmeester is bevoegd tot het inwinnen van een ambtelijk advies en kan zich met dit doel in zijn vergadering doen bijstaan door een of meer ambtenaren dan wel medewerkers, werkzaam in ondergeschiktheid dan wel onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders.
2. De dorpsbouwmeester kan zich voor het adviseren over complexe bouwplannen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), doen bijstaan door een of meer deskundige adviseurs met specifieke kennis op het gebied van landschap, planologie en de monumentenzorg.
3. Bij de instemming tot het inwinnen van een advies als bedoeld in het tweede lid, verlenen burgemeester en wethouders tevens machtiging tot het bedrag van de aan dit advies verbonden kosten.

Artikel 8 Conceptaanvraag

1. De gemeente biedt een aanvrager de mogelijkheid om een informeel bouwplan door middel van een conceptaanvraag aan de dorpsbouwmeester voor te leggen, toe te laten lichten door de betrokken ontwerper, dan wel persoonlijk te bespreken met de dorpsbouwmeester.
2. Een conceptaanvraag wordt middels een daartoe door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier ingediend.
3. Het beoordelingsresultaat van het vooroverleg wordt in een besprekingsverslag vastgelegd.
4. Het gestelde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de behandeling van plannen met betrekking tot monumenten.

Artikel 9 Onderzoek ter plaatse door de dorpsbouwmeester

1. De dorpsbouwmeester kan een onderzoek ter plaatse instellen, indien hij bij de beoordeling van het plan van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak als bedoeld in artikel 3 nodig is.
2. Van plaats en tijdstip van het onderzoek wordt aan de aanvrager, de ontwerper alsmede belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht die een bezwaarschrift op grond van artikel 7:1 van die wet hebben ingediend, mededeling gedaan. Bij de mededeling als bedoeld in de vorige volzin wordt gewezen op de mogelijkheid bij het onderzoek aanwezig te kunnen zijn.

Artikel 10 Onvolkomenheden van geringe betekenis in het ontwerp bouwplan

- De dorpsbouwmeester vermijdt dat over een bouwplan, waaraan onvolkomenheden kleven van geringe betekenis en waaromtrent het overleg als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3 tot een negatief oordeel heeft geleid over dit plan, advies wordt uitgebracht aan burgemeester en wethouders, mits de termijnen dit toelaten.
- Zodra een omstandigheid als bedoeld in het vorige lid zich voordoet en de dorpsbouwmeester van oordeel is dat de in dit lid bedoelde onvolkomenheden op eenvoudige wijze binnen de geldende termijnen ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt de dorpsbouwmeester, alvorens advies uit brengen aan burgemeester en wethouders, in overleg met de aanvrager en de ontwerper van het bouwplan.
- De leden 1 en 2 zijn van overeenkomstige toepassing op een plan als bedoeld in de artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (monument).

Artikel 11 Openbare vergadering

1. De dorpsbouwmeester vergadert in de regel één keer per twee weken.
2. De dorpsbouwmeester vergadert in een nader aan te wijzen vergaderruimte van het gemeentehuis.
3. Opdrachtgevers en ontwerpers kunnen in de openbare vergadering de behandeling van hun plan bijwonen. Indien zij hun plan willen toelichten, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of maken bij de secretaris welstand een afspraak.

4. Tijdens de openbare vergadering wordt niemand in de gelegenheid gesteld het woord te voeren, tenzij dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het plan toe te lichten op de wijze, zoals aangegeven in lid 3.
5. In artikel 20 zijn nadere instructies voor de openbare vergadering opgenomen.

Artikel 12 Het welstandsadvies

1. De dorpsbouwmeester brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (art. 12 lid 1 Ww). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de door de gemeenteraad Akkoordvastgestelde welstandsnota.
2. Een welstandsadvies over formele aanvragen kan de volgende uitkomsten hebben:
Akkoord: De dorpsbouwmeester is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de dorpsbouwmeester zijn advies schriftelijk.
Niet akkoord: De dorpsbouwmeester brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de dorpsbouwmeester negatief, dan geeft hij een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. De secretaris welstand draagt vervolgens zorg voor een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende termijn voor behandeling van de vergunningsaanvraag te realiseren zijn.
3. Een welstandsadvies over informele aanvragen kan de volgende uitkomsten hebben:
Akkoord : De dorpsbouwmeester is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandcriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de dorpsbouwmeester zijn advies schriftelijk.
Niet akkoord: De dorpsbouwmeester brengt een negatief advies uit aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een negatief advies wordt gegeven als de dorpsbouwmeester van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de dorpsbouwmeester negatief, dan geeft hij een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten. De secretaris welstand draagt vervolgens zorg voor een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende termijn voor behandeling van de vergunningsaanvraag te realiseren zijn.
Aanhouden: De dorpsbouwmeester kan het advies aanhouden wanneer aanvullende informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is of omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op een of meer punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.
4. Voor het uitbrengen van een welstandsadvies geldt de volgende termijn:
Vergunningplichtige aanvragen om een omgevingsvergunning worden in de regel binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien en aan de aanvrager of diens gemachtigde toegezonden.

Artikel 13 Het adviseren omtrent de ontwikkeling van bouwplannen in aangewezen gebieden van de gemeente

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen gebieden van de gemeente, de dorpsbouwmeester of een andere onafhankelijke deskundige aanwijzen die de supervisie heeft over de binnen deze gebieden te ontwikkelen bouwplannen.
2. Over bouwplannen binnen een gebied als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, brengt de onafhankelijke deskundige schriftelijk advies uit aan de dorpsbouwmeester.

Artikel 14 De inschakeling van de dorpsbouwmeester omtrent ruimtelijke kwaliteitsplannen

Burgemeester en wethouders kunnen alle plannen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zoals stedenbouwkundige plannen, plannen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte en ontwerpbestemmingsplannen, alsmede ontwerpen van beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, voor advies aan de dorpsbouwmeester voorleggen.

Artikel 15 Onpartijdige behandeling

De dorpsbouwmeester neemt niet deel aan de behandeling van een principeverzoek, conceptaanvraag dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning, indien daarbij de schijn van partijdigheid in het geding kan zijn.

Artikel 16 Wijze van planbeoordeling

1. De dorpsbouwmeester beoordeelt het bouwplan op grond van in de vastgestelde welstandsnota genoemde welstandscriteria.
2. Bij de beoordeling als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, handelt de dorpsbouwmeester tevens in overeenstemming met het bepaalde in de vastgestelde beleidsregels op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Het gestelde in de leden 1 en 2 is van overeenkomstige toepassing voor zover het betreft de vastgestelde criteria en beleidsregels op het gebied van de monumentenzorg.
4. Indien de dorpsbouwmeester van oordeel is dat bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking van het gestelde in het tweede lid van dit artikel, dan geeft hij bij het uitbrengen van het advies aan burgemeester en wethouders schriftelijk, gemotiveerd aan op grond waarvan een afwijking van de beleidsregel gerechtvaardigd is.

Artikel 17 Uitbrengen advies

Het advies van de dorpsbouwmeester wordt schriftelijk en gemotiveerd uitgebracht aan burgemeester en wethouders. Het advies omvat een voorstel voor de op de aanvraag om omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders te nemen beslissing.

Artikel 18 Afwijking van het advies

1. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de toetsing van het advies van de dorpsbouwmeester van oordeel zijn dat feiten en omstandigheden nopen tot het afwijken van het advies. Alvorens zij hieromtrent een beslissing nemen, maken zij hun standpunt gemotiveerd kenbaar aan de dorpsbouwmeester.
2. In de volgende gevallen kan van het welstandsadvies worden afgeweken:
Afwijking op welstandelijke gronden:
Het college is van oordeel dat de dorpsbouwmeester de welstandscriteria niet juist heeft toegepast, dan wel de verkeerde criteria aan het advies ten grondslag heeft gelegd. Het betreft hier een afwijking op inhoudelijke welstandelijke gronden.
Afwijking op andere dan welstandelijke gronden:
Artikel 2.10 eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, ondanks de strijdigheid met redelijke eisen van welstand, toch te besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen. Uiteraard dient dit deugdelijk gemotiveerd te gebeuren en zal van deze mogelijkheid niet al te lichtvaardig gebruik dienen te worden gemaakt. Zwaarwegende economische of maatschappelijke gronden kunnen een dergelijk besluit rechtvaardigen.
3. Indien een omstandigheid zich voordoet als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, bieden burgemeester en wethouders de dorpsbouwmeester de gelegenheid binnen een door hen te stellen termijn zijn gevoelen hieromtrent kenbaar te maken.

Artikel 19 Tweede advies

1. Indien burgemeester en wethouders zich niet kunnen verenigen met het advies van de dorpsbouwmeester, dan kunnen zij binnen de wettelijke beslistermijn ter motivering van de op de aanvraag om vergunning te nemen beslissing, een tweede advies inwinnen. Het tweede advies wordt gevraagd aan een op dat moment aan te wijzen commissie of dorpsbouwmeester van een gemeente in Zuid Limburg.
2. Burgemeester en wethouders hebben bij het nemen van een beslissing op een bezwaarschrift in de zin van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht eveneens de bevoegdheid tot het inwinnen van een tweede advies. Dit advies wordt gevraagd aan een op dat moment aan te wijzen commissie of dorpsbouwmeester van een op dat moment aan te wijzen gemeente in Zuid Limburg.

3. Burgers kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen tegen een beslissing van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning te weigeren. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn een omgevingsvergunning te weigeren op grond van (onder meer) een negatief welstandsadvies, hebben burgemeester en wethouders in beginsel met betrekking tot de welstandsaspecten de volgende mogelijkheden:
- het college kan op grond van eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden afwijken van het oorspronkelijke welstandsadvies van de dorpsbouwmeester, mits het daarvoor goed onderbouwde argumenten aandraagt;
 - het college kan de dorpsbouwmeester vragen het eerder uitgebrachte advies naar aanleiding van het bezwaarschrift en eventuele argumenten van het college te heroverwegen. Hierbij wordt van de dorpsbouwmeester verwacht dat hij dit niet eerder doet dan nadat hij een bezoek op de beoogde bouwlocatie heeft gebracht;
 - het college kan een tweede, onafhankelijk advies aanvragen bij de een op dat moment aan te wijzen commissie of dorpsbouwmeester van een gemeente in Zuid Limburg.
 - het college kan eerst mogelijkheid '1' uitvoeren en - wanneer het zich na heroverweging niet met het advies van de dorpsbouwmeester kan verenigen - daarna overgaan tot mogelijkheid '2'. Alvorens tot het inwinnen van dit tweede advies over te gaan, geven burgemeester en wethouders hiervan kennis aan de dorpsbouwmeester. Burgemeester en wethouders stellen de aanvrager van de vergunning eveneens op de hoogte van het voornemen als bedoeld in het eerste lid.
 - De gemeente stuurt het secretariaat van de hiervoor bedoelde commissie of dorpsbouwmeester de volledige bescheiden voor het uitbrengen van een welstandsadvies, zoals genoemd in de gemeentelijke welstandsnota en/of de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
 - informatie over de termijn waarbinnen de second opinion moet worden uitgebracht;
 - In het belang van een onbevangen en onafhankelijk tweede advies worden de al uitgebrachte welstandsadviezen van de dorpsbouwmeester niet ter beschikking gesteld aan de commissie of dorpsbouwmeester waar de adviesaanvraag voor ligt.
 - Om de onafhankelijkheid van de tweede welstandscommissie te waarborgen, onthouden eventuele betrokken ambtenaren, de secretaris welstand en de dorpsbouwmeester en leden van de commissie of dorpsbouwmeester waar de adviesaanvraag voor ligt zich van onderling contact ten aanzien van de inhoud van het oorspronkelijke advies.
 - De welstandscommissie die een aanvraag voor tweede advies ontvangt, behandelt deze aanvraag als ware het een reguliere aanvraag voor het eigen werkgebied, met inachtneming van de daarvoor geldende procedures en de door de aanvrager aangegeven behandelingstermijn. De commissie of dorpsbouwmeester stelt zich waar nodig nader op de hoogte van de situatie ter plaatse door een bezoek aan de locatie, hetzij door de secretaris welstand en/of gemandateerde, hetzij door de gehele commissie of de dorpsbouwmeester.
 - Het aanvragen van een tweede advies kan uitsluitend door of namens het College van burgemeester en wethouders geschieden.

Artikel 20 Openbare vergadering

- Als er belangstellenden aanwezig zijn, licht de dorpsbouwmeester bij de start van de vergadering de vergaderprocedure en de rol van het welstandsadvies in de vergunningprocedure toe.
- Belanghebbenden en belangstellenden hebben geen spreekrecht, indien zij daarvoor vooraf geen afspraak hebben gemaakt met de secretaris welstand.
- Bij de behandeling van een plan:
 - De secretaris introduceert het plan, licht dit toe en verstrekt relevante gegevens over het welstandsbeleid voor het betreffende object en gebied. Indien van toepassing, vat de voorzitter het eventueel in een eerdere beoordeling gegeven advies samen voor de dorpsbouwmeester en publiek.
 - De dorpsbouwmeester stelt opdrachtgevers, ontwerpers, eventuele andere belanghebbenden en belangstellenden (voor zover zij daartoe een afspraak hebben gemaakt), in de gelegenheid om het plan toe te lichten. De dorpsbouwmeester stelt, afhankelijk van de mate waarin de agenda dit toelaat, de maximale spreektijd van eenieder vast.

- De dorpsbouwmeester leidt de beraadslagingen over het plan. De beraadslagingen zijn openbaar, maar niet uitgenodigde belanghebbenden kunnen er niet aan deelnemen.
- De dorpsbouwmeester formuleert een onafhankelijk en objectief advies, gebaseerd op het gemeentelijke welstandsbeleid, c.q. de gemeentelijke welstandscriteria.
- De dorpsbouwmeester vat in elk geval de beraadslaging in begrijpelijke taal samen voor de schriftelijke verslaglegging van het advies door de secretaris welstand en geeft aan wat eventuele vervolgstappen zijn.
- De dorpsbouwmeester gaat vervolgens over tot behandeling van het volgende plan.