18.47

gemeente Rheden

Raadsvergadering
25 september 2018

Agendapunt 10
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juni 2018;

gelet op artikel 8 van de Woningwet en artikel 149 Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de **Bouwverordening Rheden 2018**.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1 In deze verordening wordt verstaan onder:
- bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- NEN : een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm.

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.

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.

gemeente Rheden

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 in ieder geval uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1. Als op basis van het onderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707:2015 nl.
2 De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, geldt niet als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in de artikelen 2 of 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
3 Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toe als voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4 Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingtermijn als bedoeld in artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht als uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en de bodemgesteldheid blijkt dat de locatie onverdacht is of dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl niet rechtvaardigen.
5 Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Artikel 2.1.6 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.

gemeente Rheden

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 dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen
Vervallen.

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling
Vervallen.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen
Vervallen.

Artikel 2.5.3A Brandweeringang
Vervallen.

gemeente Rheden

Artikel 2.5.4 **Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**
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 afwijking 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.

gemeente Rheden

Artikel 2.5.21 **Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn**
Vervallen.

Artikel 2.5.22 **Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een 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.

Artikel 2.5.31 **Bereikbaarheid van gebouwen voor de brandweer**
Vervallen.

Paragraaf 6 **Voorschriften inzake brandveiligheidinstallaties en vluchtrouteaanduidingen**

Artikel 2.6.1 **Beginsel inzake brandmeldinstallaties**
Vervallen.

Artikel 2.6.2 **Aanwezigheid van brandmeldinstallaties**
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 **Welstandscriteria**
Vervallen.

gemeente Rheden

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 onderzoekingen**
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 brandveiligheidinstallaties en vluchtrouteaanduidingen**

Artikel 5.2.1 **Voorschriften inzake brandveiligheidinstallaties en vluchtrouteaanduidingen**

Vervallen.

Artikel 5.2.2 **Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen**

Vervallen.

Artikel 5.2.3 **Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard**

Vervallen.

Artikel 5.2.4 **Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen**

Vervallen.

Artikel 5.2.5 **Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties 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.

gemeente Rheden

Paragraaf 4 **Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid**

Artikel 5.4.1 **Preventie**
Vervallen.

Hoofdstuk 6 **Brandveilig gebruik**

Paragraaf 1 **Gebruiksvergunning**

Artikel 6.1 **Brandveilig gebruik bij nachtverblijf van meer dan 4 personen**
In aanvulling op artikel 2.1 eerste lid onder d Wabo en artikel 2.2 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig, als ware het bedrijfsmatig, dan wel in het kader van verzorging aan meer dan vier personen nachtverblijf zal worden verschaft.

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
Niet van toepassing (zie artikel 352 van de bouwverordening van 22 december 1987).

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.

gemeente Rheden

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 **Omgevingsvergunning voor het slopen**
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 **Sloopmelding**
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 sloopterrein**
Vervallen.

Artikel 8.3.2 **Op het sloopterrein 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.

gemeente Rheden

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

Artikel 9.1 De advisering door de Welstandscommissie

1 De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de vereniging 'Het Gelders Genootschap tot bevordering en instandhouding van schoonheid van stad en land' die uit haar midden personen voordraagt als lid van de Welstandscommissie, aangevuld met leden van de Monumentencommissie (die uit haar midden personen aandraagt als lid van de Welstandcommissie en burgerleden, hierna gezamenlijk te noemen: de Welstandscommissie.
2 De Welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3 De Welstandscommissie baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 Samenstelling van de Welstandscommissie

1 De Welstandscommissie bestaat ten minste uit een voorzitter en twee leden, waarvan ten minste twee leden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie, twee leden die deskundig zijn op het gebied van monumentenzorg alsmede twee burgerleden.
2 Voor de voorzitter en leden worden drie plaatsvervangers aangewezen die hen bij afwezigheid kunnen vervangen.
3 De Welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden aanwezig zijn en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van welstand.
4 De voorzitter en leden van de Welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
5 De Welstandscommissie wordt bijgestaan door een secretaris of diens plaatsvervanger.

Artikel 9.3 Zittingsduur

1 De leden van de Welstandscommissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
2 Het reglement van orde van de Welstandscommissie dat als bijlage 10 bij deze verordening is vastgesteld, bevat, binnen het gestelde in de voorgaande leden, nadere benoemingsprocedures.

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording
De Welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:
- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de Welstandsnota;
- de werkwijze van de Welstandscommissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

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

Artikel 9.5 Termijn van advisering
1 De Welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen vier weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2 De Welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen drie weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
3 Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de Welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting
1 De behandeling van bouwplannen door of onder verantwoordelijkheid van de Welstandscommissie is openbaar. De agenda voor de vergadering van de Welstandscommissie wordt tijdig bekendgemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Indien burgemeester en wethouders -al dan niet op verzoek van de aanvrager- een verzoek doen tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2 Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen hierom bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verzocht, wordt deze door of namens de Welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
3 In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid
1 De Welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de Welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2 In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

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

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

Vervallen.

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

Vervallen.

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

Vervallen.

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in deze verordening of in de bij deze verordening behorende bijlagen wordt verwezen, indien de bevoegde instantie de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift heeft herzien of vervangen en die herziening of vervanging heeft gepubliceerd.

Hoofdstuk 11 Handhaving

Artikel 11.1 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 Overgangsbepaling bodemonderzoek

Vervallen.

Raadsvergadering
25 september 2018

gemeente Rheden

Agendapunt 10
DR

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

Vervallen.

Artikel 12.4
Vervallen.

Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding
Vervallen.

Artikel 12.6 Slotbepaling

1 Deze verordening treedt in werking de dag na publicatie.
2 Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de bouwverordening, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 27 maart 2012 en alle daarin aangebrachte wijzigingen.
3 Deze verordening kan worden aangehaald als: Bouwverordening gemeente Rheden 2018.

De Steeg, 25 september 2018

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Raadsvergadering
25 september 2018

gemeente Rheden

Agendapunt 10
DR

Vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 31 maart 1993, nr. 10

Bouwverordening d.d. 22 december 1987, Artikel 352 Verbod tot het gebruiken van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming

1 Zolang bij een bestemmingsplan, tot stand gekomen als uitbreidingsplan of als voorschriften ex artikel 43 van de Woningweg 1901, hetzij vóór, hetzij na inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen voorschriften zijn gegeven omtrent het gebruik van de in die plannen of voorschriften begrepen, bouwwerken, open erven of terreinen en geen aanpassing aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden, is het verboden die bouwwerken, open erven of terreinen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot doel strijdig met de uit dat plan of die voorschriften voortvloeiende bestemming, nadat de bij het bestemmingsplan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.
2 Het is verboden niet in een bestemmingsplan begrepen bouwwerken en hun aangehorigheden te gebruiken in strijd met de bestemming, die zij blijkens hun constructie dan wel inrichting hebben.
3 Niet van toepassing is het bepaalde in de leden 1 en 2 voor een gebruik dat tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening niet onwettig was en zolang in dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht.
4 Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in leden 1 en 2.

gemeente Rheden

Bijlage 1 **Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning**

Artikel 1 **De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.3 van de bouwverordening**

Vervallen.

Artikel 2 **De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.6 van de bouwverordening**

Vervallen.

Artikel 3 **Funderingsplan**

Vervallen.

Artikel 4 **Constructieve en aanverwante gegevens**

Vervallen.

Artikel 5 **Bouwveiligheidsplan**

Vervallen.

Artikel 6 **Eisen ten aanzien van tekeningen**

Vervallen.

Artikel 7 **Eisen ten aanzien van berekeningen**

Vervallen.

Bijlage 2 **Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning**

Vervallen.

Bijlage 3 **Gebruikseisen voor bouwwerken**

Vervallen.

Bijlage 4 **Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet-gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties**

Vervallen.

Bijlage 5 **Opslag brandgevaarlijke stoffen**

Bijlage behorend bij artikel 6.2.2

Vervallen.

Bijlage 6 **Opslag brandgevaarlijke stoffen**

Vervallen.

Bijlage 7 **Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen**

Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6

Vervallen.

Bijlage 8 **Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest**

Vervallen.

Bijlage 9 **Parkeernormen**

Vervallen.

gemeente Rheden

Bijlage 10 Reglement van orde van de Welstandscommissie

PARAGRAAF 1 Samenstelling, benoeming, plaatsvervanging, onafhankelijkheid van de Welstandscommissie

Artikel 1.1 Samenstelling van de commissie
1 De Welstandscommissie bestaat uit een bestuurlijk voorzitter en zeven leden: de rayonarchitect van het Gelders Genootschap, twee externe leden, deskundig op het terrein van architectuur en stedenbouw, van buiten het bureau, twee deskundigen op het gebied van monumentenzorg alsmede twee burgerleden, welke woonachtig zijn in de gemeente Rheden. De rayonarchitect fungeert tevens als secretaris-deskundige van de commissie.
2 De Welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld nemen de extra deskundigen als adviseur deel aan de vergadering. Zij hebben geen stemrecht.

Artikel 1.2 Benoemingsprocedure
1 De gemeenteraad wijst, op voordracht van burgemeester en wethouders, de vereniging 'Het Gelders Genootschap' aan als de Welstandscommissie. Het Gelders Genootschap legt burgemeester en wethouders -indien gewenst na overleg- een lijst voor met de beoogde voorzitter, rayonarchitect en deskundige leden (op het gebied van architectuur en stedenbouw), alsmede voor ieder van hen een pool van vervangers.
2 De gemeenteraad wijst op voordracht van de Monumentencommissie Rheden uit haar midden twee monumentendeskundigen aan als lid van de Welstandscommissie, alsmede voor ieder van hen een vervanger.
3 De gemeenteraad wijst op voordracht van burgemeester en wethouders twee burgers aan als lid van de Welstandscommissie, alsmede voor ieder van hen een plaatsvervanger. Burgemeester en wethouders maken hiervoor een selectie uit de kandidaten die op een openbare oproep hebben gesolliciteerd.
4 Alle leden van de Welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging van nog eens drie jaar.

Artikel 1.3 Plaatsvervanging
Bij afwezigheid van de voorzitter of de leden van de commissie treden plaatsvervangers op in de commissievergadering. De rayonarchitect kan zich door een collega-rayonarchitect laten vervangen.

Artikel 1.4 Onafhankelijkheid
1 De voorzitter, de rayonarchitect, de leden en hun plaatsvervangers zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed.
2 Op het moment dat een commissielid op de een of andere wijze een zakelijke binding heeft met een bepaald bouwplan laat hij/zij zich voor de betreffende commissievergadering vervangen. Bij langlopende projecten waarbij de inbreng van de commissie verwacht wordt en waarbij een commissielid een zakelijke binding heeft, treedt deze in overleg met de commissie tijdelijk terug.

gemeente Rheden

PARAGRAAF 2 Taakomschrijving

Artikel 2.1 Taken
1 De Welstandscommissie is belast met de wettelijk verplichte taak als bedoeld in artikel 2.1.1. van dit RvO. De commissie is daarbij gebonden aan het gemeentelijke welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke Welstandsnota.
2 De Welstandscommissie is daarnaast belast met reguliere, niet wettelijke taken, als bedoeld in artikel 2.1.2 van dit RvO.

Artikel 2.1.1 Wettelijke taken
1 Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De commissie is bevoegd om burgemeester en wethouders te adviseren over de welstandsaspecten van aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1 Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht. Deze aanvragen worden binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien.
2 Jaarverslag Welstandscommissie. De Welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie ten minste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria. Ten minste eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de Welstandscommissie.

Artikel 2.1.2 Niet wettelijk verplichte taken
De Welstandscommissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:
1 Beoordeling van aanvragen voor reclames (op grond van de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening Rheden).
2 Beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in een krachtens een zodanige verordening aangewezen stads- of dorpsgezicht.
3 Onder de regie van de gemeente, en op verzoek van de commissie, de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen.
4 Desgevraagd adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante (beleids)-stukken.
5 Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.
6 Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.
7 Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

Artikel 2.2 Taakomschrijving voorzitter en commissieleden

Artikel 2.2.1 Taken voorzitter
1 De voorzitter van de Welstandscommissie is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid.
2 Tijdens de openbare vergadering treedt de voorzitter op als gastheer/-vrouw voor alle aanwezigen. Hij/zij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezigen bij een bepaald plan wil inspreken. Indien een plan in vooroverleg is besproken, geeft de voorzitter (of de rayonarchitect) een korte samenvatting van hetgeen in dat stadium van het planproces besproken is.

3 De voorzitter leidt de discussie en biedt alle commissieleden de gelegenheid om hun mening voldoende naar voren te brengen. Hij/zij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag voor alle aanwezigen een korte en heldere samenvatting wordt gegeven. De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda. De voorzitter heeft geen stemrecht.
4 Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten.
5 De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijks aan burgemeester en wethouders uit te brengen verslag van de Welstandscommissie.

Artikel 2.2.2 Taken van de rayonarchitect
1 De rayonarchitect van het Gelders Genootschap is secretaris-deskundige van de commissie. Hij/zij voert als gemandateerd lid van de Welstandscommissie de eerste gesprekken -het vooroverleg- met de gemeente, planindieners en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de Welstandscommissie voor. De plannen waarvoor de rayonarchitect en de subcommissie monumenten een mandaat hebben, worden door hem/haar van een advies voorzien.
2 De rayonarchitect stelt de agenda voor de commissievergadering op en geeft die door aan de betreffende afdeling. Tijdens de commissievergadering introduceert de rayonarchitect de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/of gebied. Onder de verantwoordelijkheid van de rayonarchitect wordt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies, dat binnen twee weken na de commissievergadering wordt verzonden.

Artikel 2.2.3 Taken leden
1 In de commissie hebben twee externe deskundigen op het gebied van de architectuur en stedenbouw zitting. Zij geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen.
2 In de commissie hebben twee deskundigen op het gebied van monumentenzorg zitting. Zij geven vanuit hun ervaring en inzicht in het vakgebied een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen.
3 In de commissie hebben twee burgerleden zitting. De burgerleden geven vanuit hun ervaring en beleving een onafhankelijke visie op de adviesaanvragen en vertalen de kijk van de burger op de dorpen van de gemeente in de commissie. Zij moeten inwoner van de gemeente Rheden zijn.

PARAGRAAF 3 Ondersteuning vanuit de ambtelijke organisatie

Artikel 3.1 Werkwijze ambtelijke organisatie
1 De welstandsbeoordeling begint met een selectie van bouwplannen bij de betreffende afdeling in aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen/slopen.
2 De behandelend ambtenaar toetst een bouwplan eerst op de vereisten in het bestemmingsplan en de Bouwverordening. Ten behoeve van de welstandstoets beoordeelt de behandeld ambtenaar of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden om het te kunnen toetsen. Welke gegevens nodig zijn, is vastgesteld in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht.
3 De behandelend ambtenaar Monumentenzorg ontvangt de bouwplannen die aan de subcommissie Monumenten moeten worden voorgelegd, nadat de werkwijze als beschreven in artikel 3.1 lid 1 en 2 is gevolgd.
4 De behandelend ambtenaar Monumentenzorg beoordeelt vervolgens of het plan voldoet aan de indieningsvereisten.

gemeente Rheden

PARAGRAAF 4 Werkwijze van de Welstandscommissie

Artikel 4.1 Vooroverleg over bouwplannen
De gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan in een vooroverleg met de Welstandscommissie toe te lichten en te bespreken. De rayonarchitect maakt altijd een verslag van het vooroverleg. Dit verslag wordt openbaar als het bouwplan formeel aan de commissie wordt voorgelegd. Vooroverleg vindt in principe in het openbaar plaats. Hiervan kan worden afgeweken na overleg tussen de gemeente, de aanvrager en de Welstandscommissie.

Artikel 4.2 Mandaat

Artikel 4.2.1 Mandaat rayonarchitect
1 De rayonarchitect behandelt om de twee weken op locatie de bouwplannen.
2 Hij/zij heeft een mandaat van de commissie om zelfstandig bouwplannen af te handelen. Het uitgangspunt voor de mandaat-verlening is dat de rayonarchitect alleen de plannen beoordeelt van een relatief geringe ruimtelijke betekenis, of plannen waar gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. Bij twijfel legt de rayonarchitect het bouwplan voor aan de Welstandscommissie.
3 De rayonarchitect heeft het mandaat om ten aanzien van plannen van een relatief geringe ruimtelijke betekenis dan wel plannen waar, gelet op meerdere vergelijkbare gevallen, de mening van de commissie welstand als bekend mag worden verondersteld, definitief advies uit te brengen en deze plannen af te handelen.
4 De gemandateerde rayonarchitect wordt -op verzoek van de Welstandscommissie, de gemeente of op eigen verzoek- bijgestaan door een ander commissielid. De gemandateerde rayonarchitect en het toegevoegde commissielid beschikken tezamen over hetzelfde mandaat als de rayonarchitect.
5 De Welstandscommissie is eindverantwoordelijk voor het welstandsadvies.
6 Ten minste één keer per jaar vindt overleg plaats in de Welstandscommissie over de mandaat-verlening.

Artikel 4.2.2 Mandaat subcommissie Monumenten
1 De subcommissie Monumenten bestaat uit de rayonarchitect alsmede uit een kunsthistoricus en een architect.
2 De subcommissie Monumenten behandelt om de twee weken de bouwplannen die betrekking hebben op gemeentelijke en rijksmonumenten en, voor zover van toepassing, provinciale monumenten (hierna: monumenten) of het terrein behorend bij monumenten.
3 De subcommissie Monumenten heeft het mandaat om zowel positieve als negatieve adviezen uit te brengen.
4 De Welstandscommissie is eindverantwoordelijk voor het welstandsadvies.
5 Bij twijfel legt de subcommissie monumenten het plan voor aan de Welstandscommissie.
6 Ten minste één keer per jaar vindt overleg plaats in de Welstandscommissie over de mandaatverlening.

Artikel 4.2.3 Toelichting en spreekrecht
1 Opdrachtgevers en ontwerpers worden in de gelegenheid gesteld om de gemandateerde behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn, vermelden zij dit op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij de betreffende afdeling. De gemeente zorgt voor uitnodigingen.
2 Tijdens de gemandateerde behandeling wordt alleen aan opdrachtgevers en ontwerpers de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

gemeente Rheden

Raadsvergadering
25 september 2018

Agendapunt 10
DR

Artikel 4.3 Openbaarheid

Artikel 4.3.1 Openbaarheid commissievergadering
De behandeling van bouwplannen door de Welstandscommissie is openbaar. De agenda wordt ter inzage gelegd.

Artikel 4.3.2 Openbaarheid gemandateerde behandeling
De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar. De agenda wordt ter inzage gelegd.

Artikel 4.4 De vergadering

Artikel 4.4.1 Frequentie vergadering
De Welstandscommissie vergadert ten minste één keer per twee weken. De rayonarchitect en de subcommissie Monumenten behandelen in de tussenliggende periode, ten minste één keer per twee weken, de bouwplannen waarvoor mandaat is verleend.

Artikel 4.4.2 Locatie vergadering
1 De Welstandscommissie vergadert op een vaste locatie in het rayon.
2 Bij de behandeling van belangrijke plannen kan -op verzoek van de gemeente- worden besloten om in de eigen gemeente te vergaderen.
3 De behandeling van bouwplannen waarvoor mandaat is verleend, vindt plaats in het gemeentehuis te De Steeg.

Artikel 4.4.3 Publicatie agenda
De agenda voor de commissievergadering alsmede de agenda voor de behandeling van de gemandateerde bouwplannen wordt op de volgende manier gepubliceerd.
a Bekendmaking plaats, datum en tijdstip.
  De gemeente maakt de plaats, datum en het tijdstip van de vergadering van de Welstandscommissie, de rayonarchitect en de subcommissie monumenten uiterlijk één week voor die datum bekend in het huis-aan-huisblad (Regiobode).
b Publicatie agenda op internet.
  De gemeente publiceert de agenda van de Welstandscommissie, de rayonarchitect en de subcommissie monumenten uiterlijk vier dagen voor de datum van vergadering op internet.
c Terinzagelegging agenda.
  De agenda wordt uiterlijk vier dagen voor de datum van vergadering ter inzage gelegd in de servicecentra te Dieren en Velp en bij de Servicebalie in het gemeentehuis te De Steeg.

Artikel 4.4.4 Toelichting en spreekrecht
1 Opdrachtgevers en ontwerpers worden in de gelegenheid gesteld om de behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn, vermelden zij dit op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij de betreffende afdeling. De gemeente zorgt voor de uitnodigingen.
2 Tijdens de openbare vergadering wordt alleen opdrachtgevers/ontwerpers de mogelijkheid tot spreekrecht geboden.

Raadsvergadering
25 september 2018

gemeente Rheden

Agendapunt 10
DR

Artikel 4.5 Het welstandsadvies

Artikel 4.5.1 Het advies van de Welstandscommissie

1 De Welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen, indien ten minste vier leden aanwezig zijn (onder wie de rayonarchitect of zijn/haar vervanger) en waarvan ten minste drie leden deskundig zijn op het gebied van architectuur en stedenbouw.
2 De Welstandscommissie brengt, schriftelijk en gemotiveerd, heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (artikel 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria, zoals opgenomen in de Welstandsnota. In het advies wordt de mening van de gehele commissie weergegeven. Indien binnen de commissie verschil van mening bestaat, geeft de mening van de meerderheid van de aanwezige leden, eventueel na hoofdelijke stemming, de doorslag.
3 Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:
   a Akkoord.
   De Welstandscommissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.
   b Akkoord, mits.
   De commissie adviseert aan burgemeester en wethouders het plan te laten aanpassen, omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een akkoord mits wordt gegeven als de commissie van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en deze daarin heeft toegestemd c.q. dit redelijkerwijze is te verwachten. De gemeente controleert of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de Welstandscommissie.
   c Niet akkoord.
   De commissie 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 commissie van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de commissie negatief, dan geeft ze 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 gemeente maakt een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende vergunningtermijn te realiseren zijn. Indien dat niet mogelijk is, betekent het negatief advies dat de vergunning opnieuw moet worden aangevraagd.
   d Aanhouden.
   De Welstandscommissie kan het advies aanhouden -waarbij de betreffende afdeling aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende vergunningtermijn- wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.

Artikel 4.5.2 Het mandaatadvies

1 De rayonarchitect brengt welstandsadviezen uit aan burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (artikel 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria, zoals opgenomen in de Welstandsnota.
2 Een positief mandaat-welstandsadvies wordt uitgebracht door een stempel 'akkoord' op het adviesformulier te plaatsen.
3 Een negatief mandaatadvies wordt schriftelijk gemotiveerd met een verwijzing naar de relevante criteria uit de Welstandsnota.

4 De subcommissie Monumenten brengt heldere en goed beargumenteerde welstandsadviezen uit aan burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (artikel 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria, zoals opgenomen in de Welstandsnota. Een welstandsadvies van de subcommissie Monumenten kan de volgende uitkomsten hebben:

a Akkoord.
De subcommissie Monumenten is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

b Akkoord mits.
De subcommissie Monumenten adviseert aan burgemeester en wethouders het plan te laten aanpassen, omdat het volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten (nog) niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een akkoord mits wordt gegeven als de commissie van mening is dat de aanvrager kan volstaan met enkele aanpassingen en deze daarin heeft toegestemd c.q. dit redelijkerwijze is te verwachten. De gemeente controleert of de definitieve bouwtekening in overeenstemming is met de voorwaarden van de subcommissie.

c Niet akkoord.
De subcommissie Monumenten 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 subcommissie van mening is dat een bouwplan ingrijpend moet worden aangepast. Adviseert de subcommissie negatief, dan geeft ze 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 gemeente maakt een inschatting of de gevraagde aanpassingen nog binnen de vereisten van het bestemmingsplan en de resterende vergunningtermijn te realiseren zijn. Indien dat niet mogelijk is, betekent het negatief advies dat de vergunning opnieuw moet worden aangevraagd.

d Aanhouden.
De subcommissie Monumenten kan het advies aanhouden -waarbij de betreffende afdeling aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende vergunningtermijn- wanneer meer informatie of een toelichting van de ontwerper noodzakelijk is.

Artikel 4.6 Afwijken van het welstandsadvies en/of -criteria
Het bevoegd gezag hebben de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.
Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de Welstandscommissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf. Dat kan bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria, maar wél aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders verwijzen in dat geval naar de algemene criteria in de Welstandsnota.

Artikel 4.7 Second opinion
Alvorens een second opinion te vragen, bieden burgemeester en wethouders eerst de vaste Welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit gemeld aan de Welstandscommissie. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een commissie buiten het Gelders Genootschap. Hierover kan de gemeente contact opnemen met de Federatie Welstand.

PARAGRAAF 5 Jaarverslagen

Artikel 5.1 Jaarverslag burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor, waarin zij uiteenzetten:
a op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de Welstandscommissie;
b in welke categorieën van gevallen zij tot het verplichten tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 13a van de Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van het treffen van die voorzieningen, of wel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn, en zij bij of na het opleggen van de verplichting op grond van artikel 13a van de Woningwet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht;
c het jaarverslag loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 5.2 Jaarverslag Welstandscommissie
1 De Welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt uiteengezet:
   a op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria;
   b het jaarverslag signaleert waar de Welstandsnota als beleidskader voldoende, dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid;
   c op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
   d de aard van de beoordeelde plannen en bijzondere projecten.
2 Eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur en de Welstandscommissie.
3 Het verslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4 De Welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke Welstandsnota in het bijzonder.

Bijlage 11 Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

Vervallen.

Bijlage 12 Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsinstallaties

Vervallen.

Bijlage 13 Tabel 2.6.8. behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)
Vervallen.

Bijlage 14 Tabel 6.4.1 behorende bij artikel 6.4.1 (kleine blusmiddelen)
Vervallen.

Bijlage 15 (Eisen infiltratievoorzieningen)
Vervallen.

gemeente Rheden

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 Bouwverordening 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.

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 artikel 7.2 Mor en andere voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijke gegevens kan het bevoegd gezag verlangen op grond van artikel 4.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 4.4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wet Bibob
De Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob), Stbl. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stbl. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stbl. 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 integriteitadvies 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 (Stbl. 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 Reparatiewet 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 (Stbl.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 tegemoetgekomen 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.

Op 28 mei 2015 is de Nota parkeernormen Rheden 2015 vastgesteld. Deze geldt als basis voor de vervanging van de parkeernormen uit de Bouwverordening. In de actualisatieplannen zijn deze beleidsregels vertaald in bestemmingsplanregels.

Wob en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van artikel 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 Bouwverordening aangeduid als omgevingsvergunning voor het bouwen (artikel 2.1 Wabo). De Wabo heeft gevolgen voor de vergunningen en ontheffingen van de Bouwverordening. De Bouwverordening is met de 13e serie van wijzigingen 'Wabo-proof' gemaakt.

Paragraaf 2.1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek
Inleiding
De artikelen over het bodemonderzoek in de Bouwverordening 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 instandhoudingtermijn 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 2.4 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 indieningsvereisten 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 gezondheidsrisico's 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 gelijkgesteld met een provincie (artikel 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 verontreinigingsgraad 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 de Bouwverordening.
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 verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingprobleem 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 (Stbl. 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 luidden 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 in werking 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 paraplubestemmingsplan.
- 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 Bouwverordening 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 Bouwverordening. De Woningwet geeft wel enige duidelijkheid in artikel 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 drieledige 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.

Hoofdstuk 9 Welstand

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de Bouwverordening 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 Welstandscommissie.
De werkwijze van de Welstandscommissie is in de Bouwverordening niet concreet uitgewerkt, maar in bijlage 10 bij de Bouwverordening. Bijlage 10 bevat het reglement orde, ofwel een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie. Voorheen zat deze bijlage ook bij de Bouwverordening en zodoende is deze hier weer herhaald en ingelast.

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 Welstandscommissie 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 naar gelang 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 voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouwmogelijkheden 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 voorrangsregeling 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 Welstandscommissie deze voorrangsregeling 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 bouwmogelijkheden 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 voorrangsregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De advisering door de Welstandscommissie
Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een Welstandscommissie 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.

Er wordt hier voor de welstandsadvisering gebruikgemaakt van de diensten van het Gelders Genootschap. De Welstandscommissie adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken.

Artikel 9.2 Samenstelling van de Welstandscommissie
Onafhankelijkheid
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.

gemeente Rheden

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag Welstandscommissie

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 ogenomen ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

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.

gemeente Rheden

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen

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

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

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.

gemeente Rheden

Raadsvergadering
25 september 2018

Agendapunt 10
DR

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid Welstandscommissie
Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de Welstandscommissie wordt gewerkt (artikel 9.7 Bouwverordening), 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.

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid
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-bouwvergunningspichtig bouwwerk over te laten aan een niet tot de Welstandscommissie behorende ambtenaar.
Op 1 oktober 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 (artikel 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 in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de Welstandsnota, bedoeld in artikel 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 (artikel 2.26, lid 3 in samenhang met artikel 6.2 Bor). Dit hoeft niet wanneer er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand gelden (omdat de gemeenteraad op basis van artikel 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 omgevingsvergunningplichtig 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 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. Artikel 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 artikel 9.7 van de Bouwverordening 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.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht
Lid 1
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.

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken
Vervallen.

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 vorm 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.