

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave		1
Hfdst. 1	Inleidende bepalingen	
Art. 1.1	Begripsomschrijvingen	6
Art. 1.2	Termijnen (vervallen)	6
Art. 1.3	Indeling van het gebied van de gemeente	7
Hfdst. 2	De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen	
<u>Par. 1</u>	<u>Gegevens en bescheiden</u>	
Art. 2.1.1	Aanvraag bouwvergunning (vervallen)	7
Art. 2.1.2	In de aanvraag op te nemen gegevens (vervallen)	7
Art. 2.1.3	Bij de aanvraag in te dienen bescheiden (vervallen)	7
Art. 2.1.4	Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunning-aanvragen (vervallen)	7
Art. 2.1.5	Bodemonderzoek	7
Art. 2.1.6	Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning (vervallen)	7
Art. 2.1.7	Bouwregistratie (vervallen)	7
Art. 2.1.8.	Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen (vervallen)	7
<u>Par. 2</u>	<u>Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning</u>	
Art. 2.2.1	Ontvangst van de aanvraag (vervallen)	8
Art. 2.2.2	Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening (vervallen)	8
Art. 2.2.3	Bekendmaking van de termijnen (vervallen)	8
Art. 2.2.4	In behandelingneming en fasering bouwvergunningverlening (vervallen)	8
Art. 2.2.5	In behandeling nemen en bodemonderzoek (vervallen)	8
Art. 2.2.6	Kennisgeving van rechtswege verleende vergunning (vervallen)	8
<u>Par. 3</u>	<u>Welstandscriteria</u>	8
Art. 2.3.1	Welstandscriteria (vervallen)	8
<u>Par. 4</u>	<u>Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem</u>	8
Art. 2.4.1	Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem	8
Art. 2.4.2	Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen	8
<u>Par. 5</u>	<u>Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen</u>	8
Art. 2.5.1	Richtlijnen voor verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen (vervallen)	8
Art. 2.5.2	Anti-cumulatiebepaling	8
Art. 2.5.3	Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen (vervallen)	8
Art. 2.5.3A	Brandweeringang (vervallen)	8
Art. 2.5.4	Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	8
Art. 2.5.5	Ligging van de voorgevelrooilijn	8
Art. 2.5.6	Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn	9
Art. 2.5.7	Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn	9
Art. 2.5.8	Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn	9
Art. 2.5.9	Bouwen op de weg	9
Art. 2.5.10	Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de	

		voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken	10
Art.	2.5.11	Ligging achtergevelrooilijn	10
Art.	2.5.12	Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn	11
Art.	2.5.13	Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn	11
Art.	2.5.14	Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn	11
Art.	2.5.15	Erf bij woningen en woongebouwen	12
Art.	2.5.16	Erf bij overige gebouwen	12
Art.	2.5.17	Ruimte tussen bouwwerken	13
Art.	2.5.18	Erf- en terreinafscheidingen	13
Art.	2.5.19	Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen	13
Art.	2.5.20	Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn	13
Art.	2.5.21	Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn	14
Art.	2.5.22	Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn	14
Art.	2.5.23	Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen	14
Art.	2.5.24	Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken	14
Art.	2.5.25	Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen	15
Art.	2.5.26	Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken	15
Art.	2.5.27	Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte	15
Art.	2.5.28	Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte	15
Art.	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	16
Art.	2.5.30	Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	16
<u>Par.</u>	<u>6</u>	<u>Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen</u>	17
Art.	2.6.1	Beginsel inzake brandmeldinstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.2	Aanwezigheid van brandmeldinstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.3	Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.4	Kwaliteit van brandmeldinstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.5	Beginsel inzake ontruimings-alarminstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.6	Aanwezigheid van ontruimings-alarminstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.7	Kwaliteit van ontruimings-alarminstallaties(vervallen)	17
Art.	2.6.8	Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen(vervallen)	17
Art.	2.6.9	Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen(vervallen)	17
Art.	2.6.10	Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen(vervallen)	17
Art.	2.6.11	Gelijkwaardigheid(vervallen)	17
Art.	2.6.12	Communicatiesysteem voor publieke Hulpverleningsdiensten(vervallen)	17
<u>Par.</u>	<u>7</u>	<u>Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen</u>	17
Art.	2.7.1	Eis tot aansluiting aan de waterleiding (vervallen)	17
Art.	2.7.2	Eis tot aansluiting aan het electriciteitsnet (vervallen)	17
Art.	2.7.3	Eis tot aansluiting aan het aardgasnet (vervallen)	17
Art.	2.7.4	Eis tot aansluiting aan de openbare riolering (vervallen)	17
Art.	2.7.5	Aansluiting anders dan aan de openbare riolering (vervallen)	17
Art.	2.7.6	Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen (vervallen)	17
Art.	2.7.7	Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen (vervallen)	17

Hfdst. 3	De melding	
Art. 3.1	De wijze van melden (vervallen)	18
Art. 3.2	Welstandscriteria (vervallen)	18
Hfdst. 4	Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk	
Art. 4.1	Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden (vervallen)	18
Art. 4.2	Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden (vervallen)	18
Art. 4.3	Wijzigingen in gegevens bouwregistratie (vervallen)	18
Art. 4.4	Het uitzetten van de bouw (vervallen)	18
Art. 4.5	Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (vervallen)	18
Art. 4.6	Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken (vervallen)	18
Art. 4.7	Bemalen van bouwputten (vervallen)	18
Art. 4.8	Veiligheid op het bouwterrein (vervallen)	18
Art. 4.9	Afscheiding van het bouwterrein (vervallen)	18
Art. 4.10	Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder (vervallen)	18
Art. 4.11	Bouwafval (vervallen)	18
Art. 4.12	Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (vervallen)	18
Art. 4.13	Melden van het werken bij lage temperaturen (vervallen)	18
Art. 4.14	Verbod tot ingebruikneming (vervallen)	18
Hfdst. 5	Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte	18
<u>Par. 1</u>	<u>Staat van open erven en terreinen</u>	18
Art. 5.1.1	Staat van onderhoud van open erven en terreinen (vervallen)	18
Art. 5.1.2	Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. (vervallen)	18
	Brandblusvoorzieningen	18
5.1.3	Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)	18
<u>Par. 2</u>	<u>Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen (vervallen)</u>	18
<u>Par. 3</u>	<u>Aansluiting op de nutsvoorzieningen</u>	18
Art. 5.3.1	Eis tot aansluiting aan de waterleiding (vervallen)	18
Art. 5.3.2	Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet (vervallen)	18
Art. 5.3.3	Eis tot aansluiting aan het aardgasnet (vervallen)	18
Art. 5.3.4	Eis tot aansluiting aan de openbare riolering (vervallen)	19
Art. 5.3.5	Aansluiting anders dan aan de openbare riolering (vervallen)	19
Art. 5.3.6	Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen (vervallen)	19
Art. 5.3.7	Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen (vervallen)	19
<u>Par. 4.</u>	<u>Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte</u>	19
	Reinheid	
Art. 5.4.1	Preventie (vervallen)	19
Hfdst. 6	Brandveilig gebruik (vervallen)	
Hfdst. 7	Overige gebruiksbepalingen	

<u>Par. 1</u>	<u>Overbevolking</u>	19
Art. 7.1.1	Overbevolking van woningen (vervallen)	19
Art. 7.1.2	Overbevolking van woonwagens (vervallen)	19
<u>Par. 2</u>	<u>Staken van het gebruik</u>	19
Art. 7.2.1	Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid (vervallen)	19
Art. 7.2.2	Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne (vervallen)	19
Art. 7.2.3	Staken van het gebruik van een woonwagen (vervallen)	19
<u>Par. 3</u>	<u>Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen</u>	19
Art. 7.3.1	Bepaling aantal personen nachtverblijf (vervallen)	19
Art. 7.3.2	Hinder (vervallen)	19
<u>Par. 4</u>	<u>Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte</u>	19
	<u>Reinheid</u>	19
Art. 7.4.1	Preventie (vervallen)	19
<u>Par. 5</u>	<u>Watergebruik</u>	19
Art. 7.5.1	Verboden gebruik van water (vervallen)	19
<u>Par. 6</u>	<u>Installaties</u>	19
Art. 7.6.1	Gebruiksgereed houden van installaties (vervallen)	19
Hfdst. 8	Slopen	
<u>Par. 1</u>	<u>Omgevingsvergunning voor het slopen</u>	19
Art. 8.1.1	Omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	19
Art. 8.1.2	Aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	19
Art. 8.1.3	In behandeling nemen (vervallen)	19
Art. 8.1.4	Termijn van beslissing (vervallen)	19
Art. 8.1.5	Samenloop van slopen en bouwen (vervallen)	19
Art. 8.1.6	Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	20
Art. 8.1.7	Intrekking omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	20
<u>Par. 2</u>	<u>Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen</u>	20
Art. 8.2.1	Sloopmelding (vervallen)	20
Art. 8.2.2	Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	20
<u>Par. 3</u>	<u>Verplichtingen tijdens het slopen</u>	20
Art. 8.3.1	Veiligheid op sloofterrein (vervallen)	20
Art. 8.3.2	Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden (vervallen)	20
Art. 8.3.3	Plichten van de houder van een omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)	20
Art. 8.3.4	Plichten van degene die sloopt (vervallen)	20
Art. 8.3.5	Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest (vervallen)	20
Art. 8.3.6	Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen (vervallen)	20
<u>Par. 4</u>	<u>Vrij slopen</u>	20
Art. 8.4.1	Sloopafval algemeen (vervallen)	20

Hfdst. 9 Welstand

Artikel 9.1	De advisering door de adviescommissie	20
Hfdst. 10	Overige administratieve bepalingen	
Art. 10.1	De aanvraag om woonvergunning (vervallen)	20
Art. 10.2	De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen (vervallen)	20
Art. 10.3	Overdragen vergunningen (vervallen)	20
Art. 10.4	Overdragen mededeling (vervallen)	20
Art. 10.5	Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen (vervallen)	20
Art. 10.6	Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften	20
Hfdst. 11	Handhaving	
Art. 11.1	Stilleggen van de bouw (vervallen)	21
Art. 11.2	Overtreding van het verbod tot ingebruikneming (vervallen)	21
Art. 11.3	Stilleggen van het slopen (vervallen)	21
Art. 11.4	onderzoek naar een gebrek (vervallen)	21
Hfdst. 12	Straf-, overgangs- en slotbepalingen	
Art. 12.1	Strafbare feiten (vervallen)	21
Art. 12.2	Overgangsbepaling bodemonderzoek (vervallen)	21
Art. 12.3	Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen (vervallen)	21
art. 12.4	Overgangsbepalingen (aanvragen om gebruiksvergunning (vervallen)	21
Art. 12.5	overgangsbepalingen sloopmelding (vervallen)	21
Art. 12.6	Slotbepaling	21
Bijlagen:		
1.	Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning (vervallen)	22
2.	Gegevens en bescheiden aanvraag gebruiksvergunning (vervallen)	22
3.	Gebruikseisen voor bouwwerken (vervallen)	22
4.	Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties (vervallen)	22
5.	Toegestane hoeveelheid brandgevaarlijke stoffen behorende bij artikel 6.2.2 (vervallen)	22
6.	Opslag brandgevaarlijke stoffen behorende bij artikel 6.2.3 (vervallen)	22
7.	Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6 (vervallen)	22
8.	Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest (vervallen)	22
9.	Reglement van orde van de welstandscommissie	23

10. Bijlage bij artikel 1.2 lid 1 onderdeel a reglement van orde	34
11. Tabel 2.6.1. behorende bij artikel 2.6.1 (brandmeldinstallaties)(vervallen)	35
12. Tabel 2.6.5. behorende bij artikel 2.6.5 (ontruimingsinstallaties)(vervallen)	35
13. Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)(vervallen)	35
14. Bebouwde kom als bedoeld in artikel 1.3 lid 2	36

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:

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

2. In deze verordening wordt mede verstaan onder:

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

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 (zie bijlage 13).

Hoofdstuk 2 : De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning (vervallen)

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens (vervallen)

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden (vervallen)

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen
(vervallen)

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
 - b. vervallen
 - c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruibare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.

Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning (vervallen)

Artikel 2.1.7 Bouwregistratie (vervallen)

Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen (vervallen)

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag (vervallen)

Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening (vervallen)

Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen (vervallen)

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening (vervallen)

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek (vervallen)

Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning (vervallen)

Paragraaf 3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria (vervallen)

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c.
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij 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

Terrein dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking moet worden genomen mag niet nog eens bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer.

Brandblusvoorzieningen (vervallen)

Artikel 2.5.3A Brandweeringang (vervallen)

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden

gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.7 is het verboden een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- b. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van veranderingen bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
 1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 2. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,3 m overschrijden.

Artikel 2.5.8 vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn

1. In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:
 - a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 9, 16 en 18 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
 - c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
 - d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
 - e. trappenhuisen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
 - f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
 - g. bouwwerken aan of bij een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.
2. Voor het bouwen boven een weg kan alleen afwijking worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
 - ← 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 - ← 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

In afwijking van het verbod tot het bouwen op de weg kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor :

- a. gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder i, van het Besluit bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening

of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2, onderdeel 18, sub b, c en de, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

- c. vrijstaande winkel- of reclamevitruines;
- d. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- e. andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

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

1. Een naar de weg gekeerd gevelvlak van een gebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in:
 - a. de gevallen genoemd in artikel 2.5.7 en in die waarin de afwijking genoemd in de artikelen 2.5.8 en 2.5.9 en is verleend;
 - b. in de gevallen genoemd in artikel 2.5.13 en in die waarin de afwijking genoemd in artikel 2.5.14 is verleend, voor zover het bouwwerk geheel achter de achtergevelrooilijn is geplaatst;
 - c. in de gevallen, bedoeld in het derde lid.
3. Indien van wegen die elkaar kruisen of van een weg die een knik maakt van 90 graden of minder, de tegenover elkaar liggende voorgevelrooilijnen zich in beide wegen of zich vóór en na de knik op onderlinge tussenafstanden van minder dan 3 meter bevinden, moet de bebouwing op de hoeken - over een hoogte op een dergelijke hoek van niet meer dan 4,2 meter boven straatpeil - worden afgerond of afgeschuind, met dien verstande dat de daardoor onbebouwd blijvende oppervlakte niet groter dan 2 m² behoeft te zijn.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
 - a. gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
 - b. gebouwen op handels- en industrieterreinen;
 - c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
 - d. bijgebouwen, anders dan de in artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;
 - e. gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de daarbij behorende woningen;
 - f. gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
 - g. gevallen, waarin de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat.

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn

1. De achtergevelrooilijn is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt zich:
 - a. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen driehoekig, vierhoekig of regelmatig veelhoekig bouwblok op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter. Indien meer dan één ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
 - b. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen bouwblok van een andere dan onder a genoemde vorm op zodanige afstand van de voorgevelrooilijn, bepaald op de wijze als onder a bepaald, na herleiding van de vorm van het bouwblok tot een of meer der onder a genoemde vormen, voor zover zij op zich zelf of gezamenlijk de vorm van het bouwblok het meest nabijkomen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - c. in een slechts aan drie zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze drie zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;

- d. in een slechts aan twee tegenover elkaar gelegen zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze twee zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - e. in alle niet onder a tot en met d genoemde gevallen op een afstand die wordt bepaald met inachtneming van de beginselen, welke zijn neergelegd in a tot en met d van dit lid, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.
2. Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelrooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing - in het belang van de toetreding van daglicht - over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.
 3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.13 is het verboden bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn is niet van toepassing op:

- a. buiten de bebouwde kom gelegen kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen;
- b. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, indien de afstand tot de zijdelingse grens van het erf ten minste 20 meter bedraagt;
- c. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als een aan- of uitbouw, voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen vergunning is vereist.
- d. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken, te weten:
 1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
 2. terrassen, bordessen en bordestreden;
- f. antennes, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 15 en 17 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2.5.14 vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, waarvan de afstand tot de zijdelingse grens van het erf minder dan 20 meter bedraagt;
- b. binnen de bebouwde kom gelegen kassen;
- c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
- d. gebouwen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen en welk terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd;

- e. gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid, als bedoeld in de artikelen 6.37, 6.38 en 6.49 van het Bouwbesluit 2012 is verzekerd;
- f. bijgebouwen, die niet vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- g. gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist;
- i. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
- j. erkers en overige uitbouwen, anders dan de uitbouwen die vallen onder artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- k. trappenhuisen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede andere luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, terrassen en bordessen dan bedoeld zijn in artikel 2.5.13 ;
- l. bouwwerken aan of bij een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

1. Bij een woning of woongebouw moet een erf aanwezig zijn dat ten minste een strook grond omvat die:
 - a. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel, en
 - b. voor wat betreft het achter het gebouw gelegen deel dat is begrepen tussen het verlengde van de zijgevels, een diepte heeft van ten minste 5 meter.
2. De maat genoemd in het eerste lid, moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw, bedoeld in artikel 2.5.13, en de balkons en veranda's buiten beschouwing blijven.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
 - a. het eerste lid, wat de aanwezigheid van het erf betreft, indien de gelijkstraats gelegen bouwlaag niet tot bewoning bestemd is;
 - b. het eerste lid, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. een gunstige, andere indeling van het erf is aanwezig;
 2. het gebouw zal zijn gelegen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen, mits dat terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd en tevens een erf van redelijke afmetingen tot stand wordt gebracht;
 3. bij het vergroten van een gebouw dat niet aan de bepalingen voor te bouwen woningen en woongebouwen van het Bouwbesluit voldoet, wordt de bestaande toestand verbeterd.

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

1. Achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, moet een bij het gebouw behorend erf aanwezig zijn ter diepte van ten minste 2 meter achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en over de volle breedte daarvan.
2. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:
 - a. indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
 - b. indien, voor zover nodig, afwijking is toegestaan van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen

tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

1. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegelaten.
2. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

1. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit artikel verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer.
2. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist worden gebouwd.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
 - a. het bepaalde in het eerste lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien de elektrische spanning van de hoogspanningslijn daarvoor geen bezwaar oplevert;
 - b. het bepaalde in het tweede lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat.

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de voorgevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg;
 - b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op hoekbebouwing aan wegen, waarvan de afstand tussen de voorgevelrooilijnen onderling verschilt, in welk geval aan de zijde van de smalle weg tot de hoogte welke aan de brede weg is toegelaten, mag worden gebouwd over een lengte van de hoek af gelijk aan de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de smalle weg, doch over geen grotere lengte dan 15 meter.
3. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.
4. Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn. Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:

- a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
 - b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
2. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk. Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen. Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.
 3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de maximale hoogte van een bouwwerk in het vlak door de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de maximale hoogte in de aangrenzende 5 meter van een aanliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
 4. Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in het eerste lid bedoelde hoogte worden verminderd met een maat, gelijk aan het verschil tussen het straatpeil en het peil van het onderhavige terrein ter plaatse van de achtertoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

1. Indien op een kruising van wegen de achtergevels van de bebouwing, gelegen aan de ene weg, doorgebouwd zijn tot aan de voorgevelrooilijn van de andere weg en bovendien in die achtergevels ramen aanwezig zijn, dan bedraagt - onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 - de maximale hoogte van de zijgevel van het eerste bouwwerk aan laatstgenoemde weg nabij de hoek ten hoogste 1,5 maal de afstand van deze zijgevel tot de achtergevelrooilijn die bij de eerstgenoemde weg behoort. Deze afstand moet op dezelfde wijze worden bepaald als beschreven is in artikel 2.5.21 , tweede lid, voor de bepaling van de afstand tussen twee achtergevelrooilijnen.
2. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, mits de zijgevel niet hoger is dan de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 mag een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist tussen de voor- en de achtergevelrooilijn niet hoger reiken dan tot de vlakken die de verticale vlakken door de voorgevelrooilijn en door de achtergevelrooilijn snijden op de - krachtens de artikelen 2.5.20 en 2.5.21 - maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
 - a. 45 graden in de bebouwde kom;
 - b. 37 graden buiten de bebouwde kom.
2. Indien een bouwwerk nabij een kruising van wegen een zijgevel heeft die gelegen is tegenover een achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, mag dit bouwwerk bovendien niet hoger reiken dan tot het vlak dat het verticale vlak door die zijgevel snijdt ter hoogte van de - krachtens artikel 2.5.22 - maximale bouwhoogte en dat met het horizontale vlak een hoek vormt van 56 graden.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

1. De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist mag niet meer bedragen dan 15 meter.
2. Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagst gelegen weg.

Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

1. De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 2.5.14 toegestane afwijking wordt opgericht op een niet aan een weg grenzend terrein, mag niet meer bedragen dan 2,70 meter met dien verstande dat - uitgaande van een goothoogte van genoemde maat - daarboven een zadeldak met hellingen van ten hoogste 45 graden toegelaten is.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

1. De hoogte van een bouwwerk of van een gevel of van een ander buitenvlak van een bouwwerk moet worden gemeten ten opzichte van straatpeil.
2. De hoogte van gevels die geen horizontale beëindiging hebben, moet worden bepaald door de oppervlakte te delen door de breedte. Plaatselijke verhogingen, als bedoeld in artikel 2.5.27 , onder d, en artikel 2.5.28 , onder h, i, j en k, moeten - voor zover zij de maximale hoogte overschrijden - buiten beschouwing worden gelaten.

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Het bepaalde in artikel 2.5.20 , eerste lid, artikel 2.5.21 , eerste en derde lid, artikel 2.5.22 , eerste lid, en artikel 2.5.23 en artikel 2.5.24 is niet van toepassing op:

- a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het besluit omgevingsrecht;
- b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken, anders dan het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c. topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het product van de breedte van de topgevel en de maximale bouwhoogte ter plaatse;
- d. plaatselijke verhogingen met geen grotere breedte dan 0,60 meter.

Artikel 2.5.28 vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20 , eerste lid, artikel 2.5.21 , eerste en derde lid, artikel 2.5.22 , eerste lid, 2.5.23 en artikel 2.5.24 kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. gebouwen voor openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen;
- b. gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoelinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
- c. gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein;
- d. agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. het geheel of gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk, anders dan bedoeld in artikel 3 , onderdeel 7 van bijlage II bij het besluit omgevingsrecht, en indien:
 1. de bestaande belendende gebouwen de maximale bouwhoogte overschrijden en de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
 2. bij het overschrijden van bestaande uitwendige hoogteafmetingen andere hoogteafmetingen kleiner worden dan de bestaande;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- g. topgevels, breder dan 6 meter en gevelverhogingen van soortgelijke aard;
- h. plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 0,60 meter;
- i. dakvensters, mits buitenwerks gemeten de breedte niet meer dan 1,75 meter, de hoogte niet meer dan 1,5 meter, de onderlinge afstand niet minder dan 3 meter en de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1,5 meter bedraagt. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor gekoppelde dakvensters, die tot verschillende gebouwen behoren;
- j. draagconstructies voor een reclame;
- k. vrijstaande schoorstenen;

- l. bouwwerken op een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

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.

In andere gevallen dan bedoeld in de artikelen 2.5.8, 2.5.14 en 2.5.28, kan het bevoegd gezag afwijken van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn, en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, indien:

- a. er voor het betreffende gebied geen bestemmingsplan of beheersverordening of projectbesluit van kracht is;
- b. geen van de aanhoudingsgronden zoals genoemd in artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is;
- c. de activiteit in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd toekomstig ruimtelijk beleid;
- d. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en
- e. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,35 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
4. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties

Vervallen

Artikel 2.6.3 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 2.7.3A

Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming (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

Hoofdstuk 4

Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van

bouwwerkzaamheden. Vervallen

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden (vervallen)

Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie (vervallen)

Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw (vervallen)

Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (vervallen)

Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken (vervallen)

Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten (vervallen)

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein (vervallen)

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein (vervallen)

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder (vervallen)

Artikel 4.11 Bouwafval (vervallen)

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden (vervallen)

Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen (vervallen)

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming (vervallen)

Hoofdstuk 5 : Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte.

Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen

Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen (vervallen)

Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen (vervallen)

Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (vervallen)

Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Vervallen

Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding (vervallen)

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet (vervallen)

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet (vervallen)

Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering (vervallen)

Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering (vervallen)

Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen (vervallen)

Artikel 5.3.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen (vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte.

Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie (vervallen)

Hoofdstuk 6 : Brandveilig gebruik (Vervallen)

Hoofdstuk 7 : Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 1 Overbevolking

Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen (vervallen)

Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens

Paragraaf 2 Staken van het gebruik

Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid (vervallen)

Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne (vervallen)

Artikel 7.2.3 Staken van het gebruik van een woonwagen (vervallen)

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Bepaling aantal personen nachtverblijf (vervallen)

Artikel 7.3.2 Hinder (vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 7.4.1 Preventie (vervallen)

Paragraaf 5 Watergebruik

Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water (vervallen)

Paragraaf 6 Installaties

Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties (vervallen)

Hoofdstuk 8 : Slopen

Paragraaf 1 Omgevingsvergunning voor het slopen

Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen (vervallen)

Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning (vervallen)

1. 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 Intrekking 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 sloofterrein (vervallen)

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden (vervallen)

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

Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt (vervallen)

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

Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen (vervallen)

Paragraaf 4 Vrij slopen

Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen (vervallen)

Hoofdstuk 9 : Welstand en Monumenten

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

De advisering over redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a , van de Woningwet is ondergebracht bij de Stichting Welstandszorg Noord-Holland, Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

In het “ reglement van orde op de Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude “ is de instelling van de welstandscommissie voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de samenstelling, benoeming en werkwijze van die commissie vastgelegd.

Dit reglement van orde maakt als bijlage 9 deel uit van deze verordening.

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)**

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

Artikel 12.4 Overgangsbepaling (aanvragen om) gebruiksvergunning (vervallen)

**Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding
(vervallen)**

Artikel 12.6 Slotbepaling

1. Deze verordening wordt bekendgemaakt op www.haarlemmerliede.nl en treedt in werking op de dag van bekendmaking en werkt terug tot 01-03-2012.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervallen:
 - a. de bouwverordening, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28-09-2010 en alle daarin aangebrachte wijzigingen;
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'bouwverordening'.
4. Overgangsbepalingen

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze wijzigingsverordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luiden vóór de onderhavige wijziging, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude, 28 mei 2013
De raad voornoemd,

De griffier,

de voorzitter

Bijlage 1

(vervallen)

Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning

(vervallen)

Bijlage 2

Gegevens en bescheiden aanvraag gebruiksvergunning

(vervallen)

Bijlage 3

Gebruikseisen voor bouwwerken

(vervallen)

Bijlage 4

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

(vervallen)

Bijlage 5

(vervallen)

Bijlage 6

(vervallen)

Bijlage 7

Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen

(vervallen)

Bijlage 8

(vervallen)

Bijlage 9

Reglement van Orde Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Inhoud

1. Taakomschrijving	blz. 24
2. Samenstelling	blz. 25
3. Jaarlijkse verantwoording	blz. 26
4. Termijn van advisering	blz. 26
5. Openbaarheid en mondelinge toelichting	blz. 27
6. Afdoening onder verantwoordelijkheid	blz. 27
7. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht	blz. 28
8. Vergaderorde en werkwijze	blz. 29
9. Oordeel van het bevoegd gezag	blz. 31
10. Ondersteuning	blz. 32
11. Financiële vergoeding	blz. 33
12. Slotbepaling	blz. 33
13. Bijlage bij artikel 1.2 lid 1 onderdeel a reglement van orde Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Uitgangspunten voor het vragen van advies aan de commissie.	blz. 34

Taakomschrijving

Artikel 1.1 Onafhankelijkheid

1. De Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude (verder te noemen ‘de commissie’) is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke adviescommissie. De Stichting WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit (verder te noemen WZNH), is namens Haarlemmerliede en Spaarnwoude verantwoordelijk voor de organisatie en het functioneren van de commissie.
2. De leden zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan de adviezen over ruimtelijke kwaliteit worden beïnvloed.
3. Indien een commissielid in enige vorm betrokken is bij een te beoordelen plan maakt het lid deze betrokkenheid tijdig kenbaar en wordt het plan behandeld zonder inbreng van het betreffende lid. Van deze formele stap wordt in het advies melding gemaakt. Indien de voorzitter van de commissie dit nodig acht wordt het betreffende lid vervangen door een invaller of wordt het advies – in overleg met burgemeester en wethouders - voorgelegd aan een andere onder WZNH ressorterende commissie.

Artikel 1.2 Taakomschrijving

De commissie voert de volgende taken uit:

1. De commissie is de welstandscommissie van de gemeente, conform de Woningwet art. 1.1 onderdeel n. De commissie adviseert burgemeester en wethouders desgevraagd over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten: (zie bijlage)
De commissie beoordeelt op verzoek van burgemeester en wethouders of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
De commissie is hierbij gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid en baseert welstandsadviezen uitsluitend op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria, of op expliciet als welstandscriteria omschreven criteria in andere – als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgestelde - beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan.
2. De commissie adviseert burgemeester en wethouders tevens gevraagd en ongevraagd over bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, en andere relevante plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
3. De commissie voert onder regie van de gemeente vooroverleg met betrokkenen bij de voorbereiding van plannen.
4. De commissie vormt een klankbord voor ambtenaren en externe deskundigen die betrokken zijn bij de begeleiding en borging van ruimtelijke kwaliteit.
5. De commissie overlegt desgevraagd met de betrokken ambtelijke afdelingen, burgemeester en wethouders en de gemeenteraad over het opstellen van welstandsbeleid en eventueel andere instrumenten voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
6. De commissie levert desgevraagd een bijdrage aan het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het maatschappelijk draagvlak voor welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling

Artikel 2.1 Samenstelling

De commissie bestaat ten minste uit drie leden: een voorzitter en twee architecten.

Voor de voorzitter en architectleden worden bij structurele afwezigheid, op voordracht van de WZNH plaatsvervangers benoemd die hen vervangen.

Artikel 2.2 Voordracht, benoeming, zittingstermijn

Alle leden worden door WZNH als kandidaat aan burgemeester en wethouders voorgedragen ter benoeming door de raad.

1. Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog een maal drie jaar. Omwille van de continuïteit worden de leden van de commissie benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
2. Door WZNH wordt een rooster van aftreden bijgehouden van de leden die door haar worden voorgedragen. WZNH doet drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan burgemeester en wethouders.

Artikel 2.3 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

1. De commissieleden kunnen ten allen tijde kenbaar maken hun benoeming te willen beëindigen. Zij geven hiervan schriftelijk drie maanden tevoren kennis aan WZNH, die dit onverwijld kenbaar maakt burgemeester en wethouders.
2. De gemeenteraad kan in voorkomende gevallen, na overleg met WZNH, de benoeming van een lid of meerdere leden van de commissie voortijdig beëindigen, wanneer het betreffende commissielid of -leden naar zijn oordeel niet naar behoren functioneert of functioneren.

Artikel 2.4 Profielschets van de commissieleden

1. De commissieleden moeten geïnteresseerd zijn in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en deze kennen of willen leren kennen.
2. De commissieleden zijn bereid zich te verdiepen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin van de gemeente en baseren zich bij de beoordeling van plannen op het gemeentelijk beleid.
3. De commissieleden moeten in staat zijn plantekeningen te lezen en cultureel besef en kennis hebben van de (geschiedenis van de) bouwkunst.
4. De commissieleden beschikken over voldoende communicatieve vaardigheden om hun oordeel begrijpelijk te verwoorden, met respect voor allen die bij de advisering een rol spelen.
5. De commissieleden hebben een geheimhoudingsplicht inzake de aan hen voorgelegde plannen en beleidsdocumenten, niet zijnde openbare vergunningaanvragen.
6. De commissieleden zijn onpartijdig, zij mogen geen persoonlijk belang hebben bij de door het bevoegd gezag te nemen beslissingen en zij mogen hun taak niet met vooringenomenheid vervullen.

7. De commissieleden hebben geen professionele binding met de gemeente, zij mogen niet werkzaam zijn bij een bedrijf waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten.

Artikel 2.5 Verantwoordelijkheden van de voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en bewaakt de deugdelijkheid van de advisering in brede zin.
2. De voorzitter geeft leiding aan de vergadering en bewaakt de voortgang van de agenda. In de discussies draagt hij of zij er zorg voor dat alle commissieleden hun mening voldoende naar voren kunnen brengen. Na de discussie geeft de voorzitter een samenvatting van het uit te brengen advies, als basis voor de schriftelijke uitwerking.
3. De voorzitter treedt op als gastheer of –vrouw voor de planindieners, ontwerpers en andere bezoekers.
4. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse, inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden en heeft hiertoe tenminste eenmaal per jaar een evaluerend overleg met de portefeuillehouder. De uitkomsten van het evaluatiegesprek worden opgenomen in het jaarverslag van de commissie.
5. De voorzitter onderhoudt de contacten met de pers en andere belangstellenden en informeert hierover tijdig de gemeente en de directie van WZNH .

Artikel 2.6 Verantwoordelijkheden van de architectleden

1. De architectleden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de welstandsadviezen.
2. Een architectlid is een geregistreerde architect die zich door opleiding en ervaring kwalificeert om zitting te nemen in de commissie.
3. De architectleden hebben een eigen, actieve beroepspraktijk en hebben ervaring met het beoordelen van ontwerpen van (aanstaande) collega's in bijvoorbeeld onderwijssituaties of jury's.

3. Jaarlijkse verantwoording

Artikel 3.1 Jaarverslag

Ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Woningwet stelt de commissie jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het jaarverslag.

Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks vóór 1 juli aangeboden aan de gemeenteraad.

Op verzoek van de raad wordt het jaarverslag gepresenteerd tijdens een raadsvergadering of een andere bijeenkomst.

Het jaarverslag wordt, na aanbieding aan de raad, besproken in een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder.

Termijn van advisering

Artikel 4.1 Termijn van advisering

Bij vergunningaanvragen adviseert de commissie binnen een termijn van 4 weken.

Binnen deze termijnen kan de commissie het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.

3. Indien de commissie niet binnen de termijn als bedoeld in lid 1 tot een advies komt, wordt de commissie geacht positief te adviseren over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
1. Bij adviesvragen waar (nog) geen sprake is van een vergunningaanvraag geeft de commissie aan op welke termijn zij haar advies kan uitbrengen.

Openbaarheid en mondelinge toelichting

Artikel 5.1 Openbaarheid van de vergadering

De commissie vergadert in het openbaar.

Een ieder kan de vergadering van de commissie bijwonen als toehoorder. Toehoorders hebben geen spreekrecht. Belanghebbenden (op grond van artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht) hebben spreekrecht, mits dit voorafgaand aan de vergadering kenbaar is gemaakt aan de voorzitter. Het spreekrecht wordt gegeven voorafgaand aan de beraadslaging door de commissie en bedraagt maximaal 10 minuten.

Artikel 5.2 Mondelinge toelichting

Het geven van een mondelinge toelichting door de indiener van een plan is mogelijk.

Een plantoelichting is bedoeld voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de ruimtelijke en maatschappelijke context en het gemeentelijke beleid. De toelichting wordt gegeven voorafgaand aan de beraadslaging door de commissie en bedraagt maximaal 15 minuten.

De mondelinge toelichting kan namens de indiener van een plan gegeven worden door de ontwerper.

De commissie kan de indiener verzoeken om een mondelinge toelichting.

De gemeentelijke plantoelichter is verantwoordelijk voor de afspraken met betrekking tot mondelinge toelichtingen.

Artikel 5.3 Openbaarheid van de adviezen

De commissie adviseert aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag besluit op welke wijze de adviezen van de commissie openbaar gemaakt worden.

Afdoening onder verantwoordelijkheid

Artikel 6.1 Advisering onder verantwoordelijkheid van de commissie

De commissie kan de advisering onder haar verantwoordelijkheid overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden.

1. Elk architectlid van de commissie is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de commissie de welstandsadviezen over aanvragen van ondergeschikt belang af te doen.
2. Een 'kleine commissie' bestaande uit een architectlid is bevoegd om onder verantwoordelijkheid van de commissie de welstandsadviezen over aanvragen van ondergeschikt belang af te doen.
3. De commissie laat de welstandstoetsing van aanvragen genoemd in de bijlage bij artikel 1.2 lid 1 onderdeel a onder haar verantwoordelijkheid over aan een of meerdere daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren van de gemeente.
4. De commissie kan te allen tijde ad hoc afspraken maken over afdoening onder haar verantwoordelijkheid.

Artikel 6.2 Reikwijdte van de verantwoordelijkheid

Afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie kan plaatsvinden bij positieve beoordeling van een aanvraag.

Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie geldt dat een aanvraag bij enige vorm van twijfel wordt voorgelegd aan de commissie of een daartoe aangewezen commissielid.

Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie wordt de commissie onverwijld schriftelijk in kennis gesteld van de beoordeling.

Voor afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie gelden dezelfde reglementen als voor advisering door de plenaire commissie.

Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Artikel 7.1 Schriftelijke advisering en motivering

De commissie adviseert als volgt:

De conceptadviezen worden binnen vijf werkdagen na de vergadering digitaal ter kennisname aan het bevoegd gezag gezonden. Na waarmerking door de commissie worden de definitieve adviezen aangeboden aan de gemeentelijke plandoelichter.

1. Voor wat betreft de formele welstandsadviezen geldt:
 - a. Het advies geeft aan 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, al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 - b. Het advies geeft aan op welke welstandscriteria de beoordeling is gebaseerd.
 - c. Motivering van het advies gebeurt in ieder geval bij negatieve adviezen; bij positieve adviezen indien er sprake is van een bijzondere situatie waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria, op basis van de algemene welstandscriteria goed te keuren; en bij positieve adviezen indien het bevoegd gezag daarom verzoekt.
 - d. Het welstandsadvies is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht.

- e. Het welstandsadvies kan worden gecombineerd met suggesties voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf.
3. Een advies zal nooit zodanig geformuleerd zijn dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Artikel 7.2 Conclusie van het advies

1. Het advies kan de volgende conclusies hebben:
 - a. **Akkoord:** Het plan voldoet naar mening van de commissie aan de van toepassing zijnde beleidscriteria. Dit advies kan worden gecombineerd met suggesties om het plan op een (nog) hoger niveau te tillen. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan los van de conclusie van het advies zelf.
 - b. **Akkoord op hoofdlijnen:** Wordt gebruikt bij vooroverleg. De commissie staat positief tegenover de ontwikkeling van het schetsplan. Het uit te werken plan moet in een later stadium terugkomen bij commissie voor een definitief advies.
 - c. **Niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden:** Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de beleidscriteria, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden vastgelegd. De indiener krijgt de gelegenheid het plan binnen de termijn aan te passen.
 - d. **Niet akkoord, nader overleg:** Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de beleidscriteria, de commissie wacht een nader overleg of een aangepast plan af. De negatieve beoordeling wordt beargumenteerd op basis van de criteria.
 - e. **Niet akkoord:** Het plan voldoet naar mening van de commissie niet aan de beleidscriteria. Dit betekent dat ingrijpende wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. De negatieve beoordeling wordt beargumenteerd op basis van de criteria.

Artikel 7.3 Toelichting op het welstandsadvies

1. De indiener van een plan kan een mondelinge toelichting vragen op het advies.
2. Deze toelichting wordt in eerste instantie gegeven door de gemeentelijke plantoelichter.
3. Indien de indiener vervolgens een nadere toelichting wenst kan een afspraak worden gemaakt met de commissie.

Vergaderorde en werkwijze

Artikel 8.1 Vergadering

De commissie vergadert tweewekelijks volgens een jaarlijks vast te stellen vergaderrooster waarin ook de vergaderlocatie wordt vastgelegd.

Het vergaderrooster van de commissie wordt elk jaar vóór 1 januari door WZNH opgesteld.

De gemeentelijk plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de adviesaanvragen.

1. De commissiecoördinator verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de vergadering als geheel.

Artikel 8.2 Stemming

1. Alle aanwezige commissieleden dan wel hun plaatsvervangers, brengen één stem uit omtrent het uit te brengen advies.
2. De commissie beslist omtrent het uit te brengen advies bij meerderheid van stemmen.
3. Bij staking van de stemmen vraagt de commissie een second opinion aan de Commissie voor Second Opinions van WZNH. De commissie neemt in dergelijke gevallen het advies van de Commissie voor Second Opinions over.

Artikel 8.3 Vervanging

1. Indien door incidentele verhindering (niet structureel voorkomende afwezigheid wegens andere verplichtingen en onvoorziene afwezigheid wegens overmacht) het quorum ontbreekt, zorgt WZNH voor gekwalificeerde vervangers.

Artikel 8.4 Onderzoek ter plaatse

De commissie stelt een onderzoek ter plaatse in, indien zij bij van oordeel is dat dit onderzoek redelijkerwijs voor de vervulling van haar taak nodig is.

Artikel 8.5 Vooroverleg

1. Vooroverleg leidt tot een preadvies over een voorgenomen plan. Vooroverleg vindt plaats voorafgaand aan een eventuele vergunningaanvraag.
2. Vooroverleg vindt plaats binnen de bestaande beleidscriteria. Als een plan niet binnen deze criteria past wordt dit in het preadvies aangegeven.
3. Vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Het gemeentebestuur kan een besluit over afwijking van het bestemmingsplan mede laten afhangen van het preadvies van de commissie.
4. Vooroverleg is niet openbaar, tenzij de planindieners en het bevoegd gezag geen bezwaar hebben tegen een openbaar vooroverleg.
5. De commissie draagt zorg voor consistente beoordelingen in de verschillende planfasen. Preadviezen worden opgenomen in het dossier. De commissie geeft aan in welke fase het plan werd beoordeeld en op basis van welke beleidscriteria de aanvraag voor een omgevingsvergunning uiteindelijk zal worden beoordeeld.
6. Als een plan tijdens de vooroverlegfase drie keer negatief wordt beoordeeld door de commissie en als er tijdens het proces geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, zal de commissie het bevoegd gezag adviseren het vooroverleg te beëindigen.
7. Beëindiging van het vooroverleg vindt niet plaats indien het plan niet tenminste eenmaal door de plenaire commissie is beoordeeld.
8. Indien het vooroverleg niet binnen 06 maanden na de laatste beoordeling door de commissie, wordt gevolgd door een vergunningaanvraag, wordt de behandeling gesloten. Deze termijn geldt niet indien de commissie en de indiener van het plan een andere termijn overeenkomen. Een afwijkende termijn wordt opgenomen in het advies.

Artikel 8.6 Planbegeleiding

1. Bij het aanstellen van een supervisor, een kwaliteitsteam, een ervenconsulent of vergelijkbare planbegeleiders, zal burgemeester en wethouders zorg dragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen de planbegeleider en de commissie.
2. Burgemeester en wethouders geeft hierbij in ieder geval aan of de planbegeleider volledig zelfstandig opereert; dan wel in nauwe samenwerking met een lid van de commissie dat bevoegd is te adviseren namens de commissie; dan wel wordt benoemd als lid van de commissie met de bevoegdheid te adviseren namens de commissie.

Artikel 8.7 Ontwerpwedstrijden

1. Bij een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie worden de inzendingen beoordeeld door een speciaal aangewezen jury of beoordelingscommissie. Dit kan nooit de commissie als zodanig zijn. Een lid van de commissie kan wel op persoonlijke titel worden aangewezen als lid van een jury of beoordelingscommissie.
2. De inzendingen van een ontwerpwedstrijd of een ontwikkelingscompetitie kunnen voor een preadvies worden voorgelegd aan de commissie.

Oordeel van het bevoegd gezag

Artikel 9.1 Deugdelijkheid van het advies

1. Het bevoegd gezag vergewist zich er van dat het aan haar uitgebrachte advies naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk is.
2. Indien dit naar mening van het bevoegd gezag niet het geval is, vraagt zij de commissie gemotiveerd om een heroverweging.

Artikel 9.2 Afwijken op inhoudelijke grond

1. Het bevoegd gezag kan op inhoudelijke grond afwijken van het advies indien zij tot het oordeel komt dat de commissie de van toepassing zijnde beleidscriteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar haar oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.
2. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komt dan de commissie, dan kan zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen een second opinion vragen aan de speciaal daarvoor bestaande Commissie voor Second Opinions van WZNH.
3. Indien het bevoegd gezag op inhoudelijke grond afwijkt van het welstandsadvies wordt dit in de beslissing op de vergunningaanvraag gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Artikel 9.3 Afwijken van het welstandsadvies om andere redenen

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen ondanks strijdigheid met redelijke eisen van welstand, indien zij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

2. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.
3. Het bevoegd gezag zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

10.Ondersteuning

Artikel 10.1 Gemeentelijk plantoelichter

1. Burgemeester en wethouders wijzen een ambtenaar aan als gemeentelijk plantoelichter.
2. De gemeentelijk plantoelichter ondersteunt de commissie zodanig dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
3. De gemeentelijk plantoelichter is op geen enkele wijze, anders dan informatief, betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de commissie.
4. De gemeentelijk plantoelichter legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan burgemeester en wethouders. _
5. De gemeentelijk plantoelichter is aanwezig bij alle vergaderingen van de commissie en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de commissie.
6. De gemeentelijk plantoelichter onderhoudt de contacten met de ambtelijke diensten, neemt de adviesaanvragen in en bereidt de behandeling van de plannen voor. Hij of zij controleert of de plannen zijn voorzien van de benodigde bescheiden en draagt zorg voor de benodigde informatie over de omgeving, de locatie en het plan, en overigens alle voor de beoordeling relevante informatie.
7. De gemeentelijk plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de adviesaanvragen en draagt er zorg voor dat de commissie kan adviseren binnen de voorgeschreven termijn.
8. De gemeentelijk plantoelichter maakt de afspraken voor mondelinge toelichtingen, in overleg met de commissiecoördinator.
9. De gemeentelijke plantoelichter geeft indieners van plannen een mondelinge toelichting op het advies van de commissie.
10. De gemeentelijke plantoelichter levert desgevraagd gegevens aan voor het jaarverslag van de commissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen de portefeuillehouder en de commissie.

Artikel 10.2 Commissiecoördinator

1. WZNH wijst een commissiecoördinator aan. De commissiecoördinator ondersteunt de commissie zodanig dat deze optimaal kan functioneren bij uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
2. De commissiecoördinator kan zowel een lid van de commissie zijn als een derde. In dat laatste geval is de commissiecoördinator op geen enkele wijze inhoudelijk betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de commissie.
3. De commissiecoördinator legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan de directeur van WZNH.
4. De commissiecoördinator stelt het vergaderrooster op en draagt zorg voor de organisatorische contacten met de gemeente via de gemeentelijk plantoelichter.
5. De commissiecoördinator is verantwoordelijk voor de organisatie van de vergaderingen en is aanwezig bij alle vergaderingen van de commissie.
6. De commissiecoördinator stelt in overleg met de commissieleden, de adviezen op en zorgt voor de administratieve verwerking daarvan.
7. De commissiecoördinator is medeverantwoordelijk voor de deugdelijkheid van de adviezen.
8. De commissiecoördinator zorgt bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de architectleden voor een gekwalificeerde vervanger.
9. De commissiecoördinator verzamelt de gegevens voor het jaarverslag van de commissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen het gemeentebestuur en de commissie.

Artikel 10.3 Adviseur

Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kan burgemeester en wethouders op ad hoc of permanente basis specifieke deskundigen als adviseur van de commissie aanstellen.

Indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kan de commissie op eigen initiatief een specifieke deskundige als adviseur raadplegen.

De adviseur is geen lid van de commissie maar wordt voorafgaand aan de beraadslaging in de gelegenheid gesteld zijn of haar visie op het plan te geven. De adviseur neemt geen deel aan de beraadslaging en heeft geen stem in de eindbeoordeling.

11. Financiële vergoeding

Artikel 11.1 Financiële vergoeding

1. De door WZNH voorgedragen commissieleden genieten een door WZNH te bepalen en te betalen vergoeding en een vergoeding van de reiskosten.

Slotbepaling

Artikel 12.1

Dit Reglement van orde vervangt het Reglement van orde d.d. 28-09-2013

Aldus vastgesteld als bijlage bij de Bouwverordening door de raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude in zijn openbare vergadering van 28 mei 2013.

Gepubliceerd op ..-.-2013

Inwerking getreden op 01-03-2013 _

Bijlage bij artikel 1.2 lid 1 onderdeel a reglement van orde Welstandscommissie Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Uitgangspunten voor het vragen van advies aan de commissie.

Welstandsadvies wordt gevraagd bij alle aanvragen waar een welstandsbeoordeling nodig is

behalve...

bij aanvragen voor plannen die positief beoordeeld kunnen worden op basis van de (sneltoets)criteria voor kleine bouwwerken

bij alle aanvragen gelijk aan een aangewezen trendsetter of standaardplan of gelijk aan een eerder op of bij hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan

bij alle aanvragen die door of namens de commissie eerder een 'niet akkoord, tenzij' advies hebben gekregen en conform de opmerkingen zijn uitgewerkt

bovendien wordt een welstandsadvies aan de onafhankelijke commissie gevraagd:

bij alle aanvragen die ambtelijk niet goedgekeurd kunnen worden

wanneer de aanvrager daarom vraagt

bij handhaving van welstandsaspecten bij eerder afgegeven omgevingsvergunning

bij (mogelijke) aanschrijving bestaande bouwwerken vanwege ernstige strijd met redelijke eisen van welstand

bij gevallen van bezwaar, beroep of verzoek tot heroverweging

bij alle aanvragen die ook beoordeeld moeten worden op basis van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria

bij alle aanvragen die ook beoordeeld moeten worden op basis van de algemene welstandscriteria

Bijlage 10

Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 (brandmeldinstallaties)
(vervallen)

Bijlage 11

Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 (ontruimingsinstallatie)
(vervallen)

BIJLAGE 12

Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)
(vervallen)

BIJLAGE 13

Bebouwde kom als bedoeld in artikel 1.3 lid 2

