

Woningwet

Geldend op 06-04-2016

Artikel 1

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder:
 - a. bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
 - b. slopen: het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;
 - c. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - d. omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. bevoegd gezag: het bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders;
 - f. bestemmingsplan: een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, alsmede een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van die wet;
 - g. rooilijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen van een bouwwerk aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;
 - h. norm: een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
 - i. kwaliteitsverklaring: een schriftelijk bewijs, voorzien van een merkteken, aangewezen door Onze Minister, afgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, aangewezen door Onze Minister, op grond waarvan een bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel een bouw wijze, indien dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze bij het bouwen van een bouwwerk wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan krachtens deze wet aan dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze gestelde eisen;
 - j. Onze Minister: Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie;
 - k. inspecteur: als zodanig bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaar;
 - l. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70;
 - m. fonds: Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, bedoeld in artikel 71;
 - n. welstandscommissie:** 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 om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
 - o. stadsbouwmeester: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
 - p. stedelijke vernieuwing: op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied.
2. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt onder woning mede verstaan een afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd.

3. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt onder bouwwerk mede verstaan de daarvan deel uitmakende installaties.

Artikel 12

- 1 Het uiterlijk van:
 - a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;
 - b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.
- 2 De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
- 3 Voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, leidt tot strijd met het bestemmingsplan, blijven die criteria buiten toepassing.
- 4 De gemeenteraad betreft de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van besluiten krachtens het tweede lid op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

Artikel 12a

- 1 De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:
 - a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 - b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.
- 2 Artikel 12, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de vaststelling of wijziging van de welstandsnota.
- 3 De criteria, bedoeld in het eerste lid:
 - a. hebben geen betrekking op bouwwerken, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van die bouwwerken wordt bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken;
 - b. zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden categorieën bouwwerken;
 - c. kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen.
- 4 Ter bevordering van de eenheid in welstandsnota's kunnen bij algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gegeven omtrent categorieën van bouwwerken als bedoeld in het derde lid en de daarop toe te passen criteria.
- 5 Een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in het vierde lid treedt niet eerder in werking dan twee maanden na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin hij is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld mededeling gedaan aan de beide kamers der Staten-Generaal.

Artikel 12b

- 1 De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester baseert haar onderscheidenlijk zijn advies slechts op de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, doch betreft daarbij, indien van toepassing, het bepaalde in artikel 12, derde lid. De adviezen van de welstandscommissie dan

wel de stadsbouwmeester zijn openbaar. Een advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester inhoudende dat een bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand, wordt schriftelijk uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd.

- 2 De door de welstandscommissie of stadsbouwmeester gehouden vergaderingen zijn openbaar. Een vergadering of gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Wet openbaarheid van bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in artikel 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.
- 3 De welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar onderscheidenlijk hem verrichte werkzaamheden. In het verslag wordt ten minste uiteengezet op welke wijze zij onderscheidenlijk hij toepassing heeft gegeven aan de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.
- 4 **Een voorzitter of ander lid van een welstandscommissie kan voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden benoemd in een welstandscommissie die in de betreffende gemeente werkzaam is. Zij kunnen eenmaal voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden herbenoemd in dezelfde commissie. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing op de stadsbouwmeester.**