



# **Bouwverordening Eemsmond 2014**

Inclusief 14e serie wijzigingen van de Modelbouwverordening 1992

## **INHOUDSOPGAVE**

### **1. Inleidende bepalingen**

### **2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen**

Paragraaf 1	Gegevens en bescheiden
Paragraaf 2	Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning
Paragraaf 3.	Welstandstoetsing
Paragraaf 4	Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem
Paragraaf 5	Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen
Paragraaf 6	Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtroute-aanduidingen
Paragraaf 7	Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

### **3. De melding**

### **4. Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk**

### **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
Paragraaf 2	Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen
Paragraaf 3	Aansluiting op de nutsvoorzieningen
Paragraaf 4	Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

### **6. Brandveilig gebruik**

Paragraaf 1	Gebruiksvergunning
Paragraaf 2	Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar
Paragraaf 3	Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand
Paragraaf 4	Hinder in verband met de brandveiligheid

### **7. Overige gebruiksbepalingen**

Paragraaf 1	Overbevolking
Paragraaf 2	Staken van het gebruik
Paragraaf 3	Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen
Paragraaf 4	Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid
Paragraaf 5	Watergebruik
Paragraaf 6	Installaties

### **8. Slopen**

Paragraaf 1	Omgevingsvergunning voor het slopen
Paragraaf 2	Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen.
Paragraaf 3	Verplichtingen tijdens het slopen
Paragraaf 4	Vrij slopen

### **9. Welstand**

### **10. Overige administratieve bepalingen**

### **11. Handhaving**

### **12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen**

Bijlage 1.	Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning
Bijlage 2.	Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning
Bijlage 3.	Gebruikseisen voor bouwwerken
Bijlage 4.	Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties
Bijlage 5	Opslag brandgevaarlijke stoffen
Bijlage 6	Opslag brandgevaarlijke stoffen
Bijlage 7	Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen
Bijlage 8	Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest
Bijlage 9	Reglement van orde op de welstandscommissie

Bijlage 10	Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 (brandmeldinstallaties)
Bijlage 11	Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 (ontruimingsinstallatie)
Bijlage 12	Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)

## **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 gegeven norm;
- *NVN*: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut gegeven 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. De bebouwde kom is het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994.

## **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:
  - c. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
  - d. (vervallen)
  - e. 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 bruikbare 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.
5. Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

#### **Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouw-vergunning** (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. dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

**Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van 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. Brandblusvoor-zieningen**  
(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 van het Besluit omgevingsrecht, te weten:
  1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
  2. stoepen, stoep treden 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 bij het Besluit omgevingsrecht, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
  - c. laadperrons, stoepen en stoep treden, 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. trappenhuizen, 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 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- 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 b, c en d, 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 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 m<sup>2</sup> hoeft 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 daarbijbehorende 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, voor het 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 de artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. andere onderdelen bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, 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 2.5.3 en 2.5.4, 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.
2. 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 achtergevel-rooilijn 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 achtergevel-rooilijn 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 achtereingang 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 2.5.3 of 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, 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 van niet-ingrijpende aard 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, 2.5.21, eerste en derde lid, 2.5.22, eerste lid, 2.5.23 en 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 de gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 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 derde lid:
  - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

- b. voorzover 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 2.7.4 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)

### **3. De melding**

**Artikel 3.1 De wijze van melden**  
(vervallen)

**Artikel 3.2 Welstandscriteria**  
(vervallen)

#### **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)

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

### *Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen*

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

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

**Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**  
(vervallen)

### *Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen*

**Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtroute-aanduidingen**  
(vervallen)

**Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen**  
(vervallen)

**Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard**  
(vervallen)

**Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen**  
(vervallen)

**Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen**  
(vervallen)

### *Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen*

**Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding**  
(vervallen)

**Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet**  
(vervallen)

**Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet**  
(vervallen)

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

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

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

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

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

**Artikel 5.4.1 Preventie**  
(vervallen)



## **6. Brandveilig gebruik**

### *Paragraaf 1 Gebruiksvergunning*

**Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.3 In behandeling nemen**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning**  
(vervallen)

**Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezig bescheiden**  
(vervallen)

### *Paragraaf 2 Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar*

**Artikel 6.2.1 Gebruikseisen van bouwwerken**  
(vervallen)

**Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen**  
(vervallen)

**Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen**  
(vervallen)

### *Paragraaf 3 Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand*

**Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden van bluswaterwinplaatsen**  
(vervallen)

**Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen**  
(vervallen)

### *Paragraaf 4 Hinder in verband met de brandveiligheid*

**Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid**  
(vervallen)

## **7. Overige gebruiksbepalingen**

### *Paragraaf 1 Overbevolking*

**Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen**  
(vervallen)

**Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens**  
(vervallen)

### *Paragraaf 2 Staken van het gebruik*

**Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid**  
(vervallen)

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

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

### *Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen*

**Artikel 7.3.1 Bepaling aantal personen nachtverblijf**  
(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)

## **8. Slopen**

### *Paragraaf 1 Omgevingsvergunning voor het slopen*

**Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.3 In behandeling nemen**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.6 Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen**  
(vervallen)

**Artikel 8.1.7 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 Uitzonderingen op het vereiste van 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)

## **9. Welstand**

### **Artikel 9.1 De advisering door de commissie**

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan een externe onafhankelijke instelling of partij, die daarvoor de noodzakelijke deskundigheid heeft, hierna te noemen de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria

### **Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie**

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit twee leden, die beiden deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit dan wel cultuurhistorie.
2. Voor de leden worden plaatsvervangers aangewezen.
3. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste twee deskundige leden aanwezig zijn.
4. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.
5. In de welstandscommissie kan een geïnteresseerde burger, anders dan bedoeld in het eerste lid, zitting hebben.

### **Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur (vervallen)**

### **Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording**

De welstandscommissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin ten minste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de welstandscommissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

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

### **Artikel 9.5 Termijn van advisering**

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

### **Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting**

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

### **Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid**

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het

- aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.

**Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht**

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

**Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken**  
(vervallen)

## **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.

## **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)

## **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 treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de nu geldende 'Bouwverordening gemeente Eemsmond' en alle daarin aangebrachte wijzigingen;
3. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Bouwverordening Eemsmond 2014'.



## **Bijlage 1. Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning**

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

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

**Artikel 3 Funderingsplan**  
(vervallen)

**Artikel 4 Constructieve en aanverwante gegevens**  
(vervallen)

**Artikel 5 Bouwveiligheidsplan**  
(vervallen)

**Artikel 6 Eisen ten aanzien van tekeningen**  
(vervallen)

**Artikel 7 Eisen ten aanzien van berekeningen**  
(vervallen)

**Bijlage 2. Gegevens en bescheiden aanvraag 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 Opslag brandgevaarlijke stoffen**  
**Bijlage behorend bij artikel 6.6.2**  
(vervallen)

**Bijlage 6 Opslag brandgevaarlijke stoffen**  
(vervallen)

**Bijlage 7 Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen**  
**Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6**  
(vervallen)

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

## **Bijlage 9 Reglement van orde op de welstandscommissie**

### **Artikel 1 Aanwijzing van de commissie**

De welstandscommissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan B & W advies uitbrengt inzake de welstand conform de Woningwet 2002.

Mede op grond van haar contract met Libau wijst de gemeente de Stichting Libau, welstands- en monumentenzorg Groningen, kortweg Libau, aan als de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de welstandscommissie van de gemeente functioneert.

### **Artikel 2 Taken**

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

wettelijke taken:

1. De welstandscommissie adviseert het bevoegd gezag over de welstandsaspecten van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
2. De welstandscommissie levert de gemeenteraad jaarlijks een verslag van de door haar verrichte werkzaamheden.

niet- wettelijke taken:

1. adviseren over excessen, dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn
2. het onder regie van de gemeente voeren van (voor)overleg met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen
3. het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor reclame
4. het uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde ruimtelijke plannen en andere relevante beleidsstukken
5. gevraagd en ongevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente
6. stimuleren en bijdragen in de ontwikkeling en vormgeving van het welstandsbeleid
7. het voeren van regelmatig overleg met het gemeentebestuur en de betrokken ambtelijke afdelingen
8. het bevorderen van de openbaarheid en het voorzien in voorlichting over ruimtelijke kwaliteit Monumentenzorg. De uitgebreide welstandscommissie adviseert B & W tevens over monumentenaspecten op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

### **Artikel 3 Samenstelling van de commissie**

De welstandscommissie heeft als basis de volgende samenstelling:

1. een voorzitter,
2. een secretaris tevens rayonarchitect van Libau,
3. twee architecten
4. een stedenbouwkundige
5. Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening', een monumentendeskundige, een kunsthistoricus en een landschapsarchitect.
6. de gemeente kan ook een burgerlid in de commissie benoemen

Onder Libau ressorteert tevens de monumentencommissie, deze commissie heeft als basis de volgende samenstelling:

1. een voorzitter
2. een secretaris
3. een architect
4. een monumentenarchitect
5. een stedenbouwkundige
6. een architectuurhistoricus
7. Andere disciplines kunnen al dan niet facultatief aan de commissie worden toegevoegd, bijvoorbeeld een gemeentelijk hoofd 'bouwen en ruimtelijke ordening' en een landschapsarchitect.
8. De gemeente kan maximaal drie vertegenwoordigers vanuit de gemeente aan de commissie toevoegen

De welstandscommissie adviseert op basis van de Woningwet 2002 en de monumentencommissie die in voorkomende gevallen als integrale welstands- en monumentencommissie fungeert tevens op grond van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

#### **Artikel 4 Profiel en Taakomschrijving commissieleden**

##### **Commissieleden**

Van de leden van de commissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit, communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om hun welstandsoordeel adequaat te kunnen verwoorden. Zij moeten over bouwplannen kunnen communiceren en oordelen zonder te vervallen in architectuurkritiek of preoccupaties ten aanzien van stijlen en trends.

De architecten en stedenbouwkundigen in de commissie zijn voor hun vak geregistreerd en dienen kennis te hebben van de geschiedenis van de (steden)bouwkunst en de hedendaagse ontwikkelingen daarvan. Naast primaire eisen van verstandig vakmanschap is sprake van een inkleuring op diverse aspecten van het breder vakgebied, zoals stedenbouwkunde, architectuur, landschapsarchitectuur en monumentenzorg. De commissieleden zijn onafhankelijk en onpartijdig. Indien in een commissievergadering plannen aan de orde komen waarbij een commissielid is betrokken, neemt dit lid geen deel aan de vergadering.

##### **De voorzitter**

De voorzitter is in eerste instantie verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de oordeelsvorming. Daarnaast is bestuurlijke ervaring, inzicht in lokale besluitvormingsprocessen, alsmede kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie Groningen van belang.

De voorzitter treedt op als gastheer of -vrouw voor alle aanwezigen en bewaakt de voortgang van de agenda. De voorzitter draagt zorg voor een voor de aanwezigen heldere samenvatting en conclusie na de inhoudelijke discussie.

##### **De secretaris**

De secretaris, zijnde de rayonarchitect van de gemeente, voert onder regie van de gemeente als gemandateerd commissielid vooroverleg met de planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van de adviesaanvragen in de commissie voor. Tijdens de vergadering introduceert de secretaris de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid, het planologisch kader en dergelijke, voor het betreffende plan c.q. gebied. Onder verantwoordelijkheid van de secretaris wordt de beraadslaging en de conclusie over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies.

#### **Artikel 5 Benoeming en Zittingsduur**

1. De leden van de commissie worden op voorstel van burgemeester en wethouders benoemd en ontslagen door de gemeenteraad. Libau verzorgt voordracht aan het bevoegd gezag.
2. De leden van de commissie kunnen ten hoogste voor een termijn van drie jaar worden benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van ten hoogste drie jaar.
3. Ter wille van de continuïteit geschiedt de benoeming van de commissieleden volgens een alternerend stelsel. Het rooster van aftreden wordt door Libau opgesteld en bijgehouden
4. De nieuw benoemde commissieleden ontvangen hun benoemingsbesluit van Libau.

#### **Artikel 6 Jaarlijkse verantwoording**

##### **De commissie**

De commissie stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad, waarin tenminste aan de orde komt:

- op welke wijze toepassing is gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota;
- de werkwijze van de commissie;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- de aard van de beoordeelde plannen;
- de bijzondere projecten.

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

##### **B & W**

B & W leggen de gemeenteraad jaarlijks en verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de commissie;
- in welke categorieën van gevallen zij tot aanschrijving op grond van art. 13 en 13a WW zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen het ofwel uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats en of zij bij of na de aanschrijving zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van art. 15 WW

#### **Artikel 7**

##### **Termijn van advisering**

1. De commissie dan wel een gemandateerd lid is bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen gebonden aan de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van een advies.

2. Binnen de in de bouwverordening genoemde termijnen voor het uitbrengen van advies kan de welstandscommissie dan wel een gemandateerd lid het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.

#### **Artikel 8 Vooroverleg**

Voorafgaande aan de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen kan vooroverleg plaatsvinden met de welstandscommissie of een door haar gemandateerd lid over de interpretatie van de welstandscriteria met betrekking tot het bouwinitiatief

- Het vooroverleg hoeft niet in de openbare vergadering plaats te vinden.
- Van het vooroverleg wordt een schriftelijk verslag dan wel een advies opgesteld dat in het betreffende dossier wordt opgenomen.
- De commissie draagt zorg voor een consistente beoordeling in de verschillende fasen van de planontwikkeling

#### **Artikel 9 Openbaar vergaderen**

Openbaarheid

De behandeling van aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen door de commissie dan wel door de haar gemandateerde leden is openbaar tenzij de gemeente op grond van het gestelde in de Wet Openbaarheid van Bestuur gronden aanwezig acht om de behandeling besloten te doen plaatsvinden

Agenda

De behandeling van de bouwplannen wordt op de voor de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Libau bericht zo spoedig mogelijk, uiterlijk de eerste dag van de week die volgt op het reguliere rayonbezoek, aan de gemeente welke plannen wanneer en waar en op welke wijze worden behandeld. De plannen worden in principe in Pakhuis Libau te Groningen behandeld door de zogenaamde grote of kleine commissie. Deze informatie is tevens terug te vinden op de Website van Libau.

Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid geboden om plannen toe te lichten door belanghebbenden als opdrachtgevers, ontwerpers en gemeentelijke vertegenwoordigers.

De voorzitter bepaalt de duur van de spreektijd, die in principe beperkt is. De commissieleden krijgen de mogelijkheid tot het stellen van vragen aan de sprekers. Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en begint de beraadslaging van de commissie waarna het advies wordt geformuleerd.

#### **Artikel 10 Procedure**

Vergunningverlening, Handhaving en Toezicht (VTH)

Inname van bouwplannen geschiedt door VTH. Daar worden aanvragen geselecteerd. Ten behoeve van de behandeling inzake welstand- en monumentenzorg wordt nagegaan of de aanvraag van de nodige gegevens en bescheiden is voorzien, conform Regeling omgevingsrecht (Mor) en Bouwverordening.

De rayonarchitect van Libau bezoekt de gemeente tenminste eens per veertien dagen. Hij neemt met een vertegenwoordiger van VTH de ingekomen bouwplannen van de afgelopen periode door en handelt de plannen waarvoor hij gemandateerd is af met een positief advies. Er worden achtergronden ingewonnen met betrekking tot de adviesaanvragen eventueel door middel van overleg met de initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomsten op een vast tijdstip en op een vaste plaats kunnen belanghebbenden hun plannen toelichten, overleggen over reeds behandelde bouwplannen en informatie krijgen over de interpretatie van de welstandscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk. Het rayonbezoek fungeert kortom tevens als spreekuur.

De rayonarchitect

Indien een bouwplan ter plaatse niet positief geadviseerd kan worden en ook na oriëntatie ter plaatse niet tot een positief advies kan worden besloten of wanneer de afhandeling van de aanvraag buiten zijn mandaat valt, neemt de rayonarchitect het bouwplan mee ter behandeling in de commissie.

De rayonarchitect bezoekt dan de betreffende locatie ten behoeve van nadere informatie. Hij maakt foto's van het object, de locatie en de omgeving ten behoeve van behandeling in de commissie en spreekt in voorkomende gevallen met de direct betrokkenen over het hoe en waarom van de aanvraag.

Kleine commissie

De kleine commissie vergadert in principe eens per week.

De kleine commissie bestaat uit ten minste twee rayonarchitecten van Libau, zijnde gemandateerde leden van de welstandscommissie, hier de zogenaamde grote commissie.

De kleine commissie heeft als taak om:

- a. adviesaanvragen te beoordelen waarvan de mening van de commissie op grond van eerdere ervaringen bekend verondersteld kan worden;
- b. adviesaanvragen te beoordelen die in het kader van gebiedsgerichte criteria geen discussie oproepen;
- c. vervolgplannen te beoordelen die eerder door de commissie zijn behandeld;

- d. adviesaanvragen te selecteren die aan de "grote" welstandscommissie van externe deskundigen worden voorgelegd;
- e. (voor)overleg te voeren met de aanvrager;
- f. met in acht name van de welstandscriteria de afstemming van adviezen in de verschillende rayons te bevorderen. In geval van twijfel wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen alsnog voorgelegd aan de grote commissie van externe deskundigen.

#### Grote commissie

De grote commissie van externe deskundigen vergadert in de regel eens per veertien dagen, zoveel mogelijk gekoppeld aan de week waarin de gemeenten worden bezocht.

#### Rooster en publicatie

Libau hanteert in principe een veertiendaagse cyclus waarbij in de eerste week alle gemeenten bezocht worden en in de tweede week de plannen worden afgehandeld. Indien de gemeente na het bezoek van de rayonarchitect ten gemeentehuis en op haar website de in de respectievelijke commissies te behandelen plannen bekend maakt, kan de planafhandeling in de eerste cyclus van veertien dagen plaatsvinden.

Indien een en ander in de geëigende media wordt aangekondigd vindt afhandeling aan het eind van de tweede veertiendaagse cyclus plaats.

### Artikel 11 Mandaat

Mandaat namens de welstandscommissie

1. De commissie kan de advisering over een aanvraag om advies mandateren aan één of meer daartoe aangewezen leden. Bouwplannen waarvan volgens deze leden het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld worden door de aangewezen leden geadviseerd.
2. In elk geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de commissie.
3. De behandeling van bouwplannen onder mandaat is openbaar.

### Artikel 12 Het welstandsadvies

#### 1. Inhoud

Conform artikel 12, lid 1 van de WW 2002 wordt in het welstandsadvies door de commissie uitgesproken of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. De commissie baseert zich daarbij op de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota.

Het advies spreekt zich uit over de welstandsaspecten van het ingediende bouwplan, daarbij kunnen dus geen andere argumenten worden aangevoerd dan die welke de welstand raken. In een welstandsadvies moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen bezwaren die ondervangen dienen te worden of suggesties die de kwaliteit van het plan ten goede kunnen komen.

Naar aanleiding van een bepaalde bouw aanvraag kunnen adviezen ook meer algemene beleidszaken betreffen. In adviezen zal echter steeds de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen als uitgangspunt worden genomen. Persoonlijke voorkeuren van commissieleden alsook opmerkingen die de persoon van de aanvrager of de ontwerper raken horen in een welstandsadvies niet thuis.

#### 2. Het schriftelijk advies

Het welstandsadvies wordt altijd schriftelijk uitgebracht in begrijpelijke taal. Een negatief advies is altijd voorzien van een leesbare en deugdelijke motivatie. Wanneer een positief advies aanvankelijk niet expliciet gemotiveerd is, kan daarin bijvoorbeeld op verzoek van B & W in een later stadium worden voorzien. Een positief advies is altijd schriftelijk gemotiveerd indien er sprake is van afwijking van de criteria uit de nota. De commissie geeft dan aan waarom er in dit bijzondere geval reden is om van de criteria af te wijken. Het advies vormt de basis van elk overleg met betrokkenen. Uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkenen kunnen in een vervolgstadium geen nieuwe opmerkingen meer worden ingebracht, die in een eerder stadium al onderkend hadden kunnen worden, tenzij wijzigingen in het bouwplan daartoe aanleiding geven.

Het advies kent de volgende opzet, waarbij niet alle elementen in elk advies aan de orde hoeven komen.

- in voorkomende gevallen: kort overzicht of verwijzingen naar eerdere fasen en adviezen in de procedure;
- in voorkomende gevallen: beknopt verslag van de inbreng van de planindieners korte kenschets van de omgeving en de aard van de bouwactiviteit in dat verband;
- verwijzing naar de bij de beoordeling toegepaste welstandscriteria;
- het feitelijke advies waarbij achtereenvolgens de situatie, de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en de detaillering en kleuren en materialen aan de orde kunnen komen;
- in voorkomende gevallen: vrijblijvende suggesties die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

#### 3. Uitkomst van het advies

Het welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

1. voldoet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand; er kunnen vrijblijvende suggesties worden gedaan die de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk ten goede kunnen komen.

2. Voldoet mits

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria op een aantal punten in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij de geformuleerde bezwaren worden ondervangen. In het advies wordt aangegeven of de commissie de gekozen aanpassingen nog wil beoordelen of dat deze door Bouw- en Woningtoezicht kan worden afgedaan.

3. Voldoet niet

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde criteria in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het plan behoeft een ingrijpende wijziging in uitwerking of uitgangspunten om aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen.

4. Aanhouden

De commissie kan het advies aanhouden wanneer zij meer informatie of toelichting noodzakelijk acht om tot een adequate beoordeling te kunnen komen. Een en ander in overleg met Bouw- en Woningtoezicht in verband met de beschikbare termijnen.

#### 4. Toelichting op het advies

De planindieners kunnen te allen tijde verzoeken om een toelichting op het advies. In eerste instantie is het gemeentelijk spreekuur tijdens het rayonbezoek daartoe het meest aangewezen. Wanneer dit naar het oordeel van de initiatiefnemers niet volstaat kan men uiteraard ook bij de commissie terecht.

#### 5. Second opinion

Alvorens een second opinion in te winnen biedt het bevoegd gezag eerst de commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies, waarbij wordt aangegeven op welke punten naar de mening van het bevoegd gezag de houdbaarheid van het advies mogelijk in het geding is. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit ter kennis gebracht van de commissie. Bij een second opinion wordt de adviesaanvraag voorgelegd aan een elders in Nederland functionerende welstandscommissie.

#### Artikel 13 Uitvoering door het bevoegd gezag

Het bevoegd gezag heeft een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, zoals dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria.

1. Het bevoegd gezag volgt in principe het advies van de welstandscommissie; Zij kan van dit advies afwijken,
  - a. op inhoudelijke gronden, omdat zij van mening is dat de commissie niet juist heeft geïnterpreteerd of niet de juiste criteria heeft toegepast of omdat zij op inhoudelijke gronden tot een ander oordeel komt dan de commissie. In dat geval volgt zij de procedure als beschreven onder second opinion.
  - b. om zwaarwegende andere redenen, omdat het plan weliswaar strijdig wordt geacht met redelijke eisen van welstand, maar dat op grond van artikel 44 lid d van de WW 2002 het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard.
2. Het bevoegd gezag kan ook afwijken van de welstandscriteria, hiervan kan sprake zijn indien bouwplannen niet voldoen aan de in de nota genoemde gebiedsgerichte of objectgerichte criteria, maar wel aan de algemene criteria en indien de architectonische en ruimtelijke kwaliteiten niettemin in bijzondere mate bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De afwijking geschiedt op grond van een daartoe strekkend gemotiveerd advies van de welstandscommissie.

#### Bezwaren

Binnen zes weken na het besluit van het bevoegd gezag omtrent de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen deze beslissing. In de bezwaarschriftenprocedure heroverweegt het bevoegd gezag het besluit na advies te hebben ingewonnen van de Commissie Bezwaar- en Beroepsschriften. Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan. Wanneer de initiatiefnemers of derde belanghebbenden bezwaren hebben tegen het welstandsoordeel dient men zich tot het bevoegd gezag te richten. Zij immers oordelen over de welstandsaspecten.

Dat het bevoegd gezag in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie volgt, doet niet af aan zijn specifieke eigen verantwoordelijkheid in deze. Uiteraard kan het bevoegd gezag de eigen of een tweede welstandscommissie om een second opinion vragen. Lopende de procedure kunnen de initiatiefnemers de welstandscommissie om een toelichting vragen of overleg voeren. Hoor en wederhoor kan leiden tot een bijstelling van het welstandsadvies.

**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 (vluchtrouteaanduidingen)**  
(vervallen)