

BIJLAGEN

Bijlage Reglement van orde van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Reglement op de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In dit reglement worden de instelling, de samenstelling, de benoeming en de werkwijze van de commissie vastgesteld. Dit reglement dient als bijlage van de gemeentelijke Bouwverordening.

Inhoud:

1. Begripsbepalingen
2. Aanwijzing van de commissie
3. Benoeming van de commissie
4. Taken van de commissie
 - a. Taakomschrijving
 - b. Wettelijke taken
 - c. Niet wettelijke verplichte taken
5. Taakomschrijving commissieleden
6. Werkwijze gemeente
7. Werkwijze van de commissie
 - a. Centrale en lokale commissie
 - b. Gemandateerde behandeling
 - c. Openbaarheid, locatie en publicatie Commissievergadering
 - d. Vooroverleg
8. Spreekrecht
9. Advies
10. Afwijken van het advies/vragen van een “second opinion
11. Jaarverslag Commissie

1. Begripsbepalingen

- a. Het college: het college van burgemeester en wethouders
- b. De GR hûs en hiem: de Gemeenschappelijke Regeling hûs en hiem
- c. De commissie: de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, i.c. de Welstands- en/of Monumentencommissie en/of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- d. Aanvraag: een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (ex artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
- e. Advies: advies als bedoeld in de artikelen 2.26, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.2, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht en in de van toepassing zijnde regelgeving in de gemeentelijke verordeningen.

2. Aanwijzing van de Commissie

De gemeente wijst de GR hûs en hiem aan als Welstandscommissie die aan het college advies uitbrengt over de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag voor bouwen is ingediend, in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

De gemeente wijst de GR hûs en hiem aan als commissie, die het college advies uitbrengt over de vraag of een aanvraag is ingediend niet in strijd is met de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening.

De commissie kent de volgende samenstelling:

1. een voorzitter
2. een secretaris, de adviseur ruimtelijke kwaliteit van hûs en hiem
3. ten minste twee architecten
4. ten minste één monumentenarchitect
5. ten minste één stedenbouwkundige
6. ten minste één architectuurhistoricus
7. ten minste één gemeentelijke bouwtechnisch deskundige
8. ten minste één burgerlid
9. en facultatief andere disciplines, zoals bijv. landschapskunde en dergelijke welke voor een adequate beoordeling van belang worden geacht.

De gemeente wijst de GR hûs en hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg aan als monumentencommissie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, functionerend als integrale Welstandscommissie, Monumentencommissie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en adviseert zowel op welstandsaspecten op basis van de Woningwet, als op monumentenaspecten op basis van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke en provinciale monumentenverordening/erfgoedverordening. In het geïntegreerde advies komt duidelijk naar voren welke aspecten betrekking hebben op welstand, welke op de aanvraag om van de Monumentenwet 1988 en welke op de overige ruimtelijke kwaliteitsvragen. De (integrale) commissie kent als vaste bezetting ten minste de disciplinaire samenstelling die voor een adequate beoordeling van de welstands-, van de monumenten en van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten relevant worden geacht. De Commissie hanteert als toetsingskader de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsgerichte - en objectgerichte criteria.

3. Benoeming van de commissie

De GR hûs en hiem doet voor elke zittingstermijn een voordracht voor commissieleden en hun plaatsvervangers aan het college. Indien gewenst vindt hierover vooroverleg plaats tussen de gemeente en de GR hûs en hiem.

De voorzitter, de secretaris en de overige leden van de commissie en hun plaatsvervangers worden op voorstel van het college benoemd en ontslagen door de gemeenteraad.

4. Taken

4.1 Taakomschrijving Commissie

De Commissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De taken van de commissie worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke en provinciale monumentenverordeningen/erfgoedverordening. De Commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

4.2 Wettelijke taken

Toetsing van vergunningplichtige bouwwerken.

De commissie is bevoegd om het college te adviseren over de welstandsaspecten van een bouwwerk overeenkomstig artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 12 en 12a van de Woningwet, artikel 11 van de Monumentenwet 1988 en aanvragen waarop de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing is. Vergunningplichtige bouwaanvragen worden in de regel binnen twee weken na behandeling van een welstandsadvies voorzien.

4.3 Niet wettelijk verplichte taken.

De Commissie kan de opdracht krijgen om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- a. Beoordeling van aanvragen voor reclames (inzake de gemeentelijke Algemene plaatselijke verordening);
- b. Onder de regie van de gemeente en op verzoek van de gemeente of de aanvrager, noodzakelijk geacht overleg voeren met betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen;
- c. Desgevraagd advies uitbrengen over de herziening van de welstandsnota;
- d. Desgevraagd adviezen uitbrengen aan het college over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken;
- e. Desgevraagd adviseren over stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- f. Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn;
- g. Voorlichting inzake ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

5 Taakomschrijving commissieleden

De leden van de commissie (voorzitter, secretaris en overige leden) worden geselecteerd op de noodzakelijk geachte materiedeskundigheid en hun onafhankelijkheid.

De voorzitter en/of secretaris voert/voeren onder regie van de gemeente namens de commissie het (eerste) vooroverleg met de planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt/verzamen relevante informatie en bereidt/bereiden de behandeling van de adviesaanvragen in de commissie voor.

De secretaris stelt in samenspraak met de voorzitter en de behandelend ambtenaar van de gemeente de agenda voor de commissievergadering op. Tijdens de commissievergadering introduceert de secretaris de bouwplannen en verstrekt gegevens over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende pand en/of gebied. Onder de verantwoordelijkheid van de secretaris wordt de beraadslaging en de conclusie(s) over een bouwplan uitgewerkt in een schriftelijk advies, dat in beginsel binnen twee weken na de commissievergadering verzonden wordt.

De voorzitter, een materiedeskundige met bestuurlijke ervaring, is verantwoordelijk voor functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij/zij ziet toe dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijke welstandsbeleid.

Tijdens de vergadering treedt de voorzitter op als gastheer/gastvrouw voor alle aanwezigen. Hij/zij licht de vergaderorde toe en informeert wie van de aanwezigen bij een agendapunt wil toelichten. Indien een plan in vooroverleg is besproken doet de voorzitter c.q. de secretaris verslag van hetgeen in dat stadium van het planproces is besproken.

Na de fase van de toelichtingen (secretaris/gemeente/externe toelichters) wordt deze afgerond en vangt de fase van de beraadslaging aan, een fase waaraan alleen de leden van de commissie deelnemen.

De voorzitter draagt er zorg voor dat na de inhoudelijke discussie een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven, resulterend in een conclusie. De voorzitter bewaakt de voortgang van de agenda.

De voorzitter c.q. secretaris onderhoudt de contacten met het gemeentebestuur en de relevante gemeentelijke diensten. Indien een adviesaanvraag niet is voorzien van de in artikel 6 genoemde bescheiden en hierdoor een afgewogen advisering niet mogelijk is, neemt de voorzitter c.q. secretaris de adviesaanvraag niet voor behandeling in de commissie aan.

De voorzitter ziet er op toe dat, in het geval dat één van de leden van de commissie op een of andere wijze een zakelijke binding heeft met een bouwplan, dit lid in voorkomend geval niet zal deelnemen aan de beraadslagingen en zo mogelijk zal worden vervangen.

Bij het overleg met de gemeente en de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijk evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijkse verslag van de commissie.

6. Werkwijze gemeente

Een advies kan worden gevraagd voor alle plannen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de commissie inzicht heeft of het plan in overeenstemming is met de vereisten in de bouwverordening en in de planologische aanvaardbaarheid van het plan en indien strijdig in de aard van de strijdigheid.

Ten behoeve van de welstands- en monumententoets beoordeelt de gemeente of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden zoals omschreven in de Regeling omgevingsrecht, onder hoofdstuk 2, artikel 2.5 inzake redelijk eisen van welstand en onder hoofdstuk 5 inzake activiteiten met betrekking tot een beschermd monument. Deze betreffen in ieder geval:

- Tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
- Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing
- Opgave van de toe te passen bouwmaterialen en kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de

gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking;

- De tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit zijn voorzien van een duidelijke maatvoering.

7. Werkwijze van de commissie

7.1 Centrale en lokale commissie

De commissie kent een tweetal werkwijzen, één op locatie bij de gemeente (lokale commissie) en één op het bureau van hûs en hiem (centrale commissie).

7.2 Gemandateerde behandeling

De secretaris van de centrale commissie, de adviseur ruimtelijke kwaliteit van hûs en hiem, die tevens de rol van voorzitter van de lokale commissie vervult, heeft een mandaat om adviesaanvragen betreffende bouwplannen waarvan het oordeel over de welstands-, monumenten- en de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van de commissie als bekend mag worden verondersteld te behandelen en van een advies te voorzien.

7.3 Openbaarheid, locatie en publicatie commissievergadering

De commissie vergadert in de regel eenmaal per twee weken. De vergaderingen vinden plaats ofwel in het gemeentehuis, dan wel op een andere vaste locatie binnen de gemeente (lokale commissie), en/of centrale locatie (centrale commissie). De behandeling van de adviesaanvragen 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. De behandeling van bouwplannen in mandaat is evenzeer openbaar met dezelfde uitzonderingsclausule op grond van de Wet Openbaar Bestuur. De gemeente informeert op verzoek van de aanvrager van een omgevingsvergunning waar en wanneer behandeling van de commissie plaatsvindt. Voor zoveel mogelijk zal de agenda van de lokale commissie op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd en worden gepubliceerd in het lokale huis-aan-huisblad alsook onderdeel vormen van de gemeentelijke website.

Hûs en hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg, informeert op verzoek van de aanvrager van een omgevingsvergunning, van de gemeente, dan wel van andere belangstellenden waar en wanneer behandeling in de centrale commissie plaatsvindt. De agenda voor de centrale commissie wordt daarnaast gepubliceerd op de website van hûs en hiem.

7.4 Vooroverleg

De gemeente kan een nog niet formeel ingediende aanvraag ter advisering voorleggen aan de commissie. Het vooroverleg vindt, als de aanvrager daarom verzoekt, in beslotenheid plaats. Een vooroverleg mondt uit in een schriftelijk advies aan het college.

Het in het vooroverleg tot stand gekomen schriftelijke advies maakt onderdeel uit van de bespreking in de openbare planbehandeling van de formele adviesaanvraag.

8. Spreekrecht

Tijdens de vergadering van de commissie wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden, in die zin dat opdrachtgevers, ontwerpers, gemeentelijke vertegenwoordigers en andere belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld de vergadering bij te wonen en de planvoornemens toe te lichten. De commissieleden en toelichtende partijen krijgen daarna de gelegenheid tot het stellen van vragen. Na beantwoording daarvan wordt de toelichtende fase afgesloten en vangt de beraadslaging van de commissie aan, waarna het advies wordt geformuleerd.

9. Het advies

De commissie brengt heldere en goed beargumenteerde schriftelijke adviezen uit aan het college over de vraag of “het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk”, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 12, lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld van de hand van de criteria die daartoe door de gemeenteraad zijn vastgesteld. En welstandsadvies kan de volgende conclusie hebben:

Niet strijdig

De commissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria en/of monumentenbelangen niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en/of monumentenzorg. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

Niet strijdig mits

De commissie is van oordeel dat het plan op onderdelen strijdig is met de toetsingscriteria, tenzij

tegemoet gekomen wordt aan de geformuleerde bezwaren op die punten. De commissie omschrijft nauwkeurig welke onderdelen van het plan bezwaarlijk zijn. In het geval het college het advies overneemt, krijgt de aanvrager voor zover dit nog past binnen de beschikbare vergunningstermijn, de gelegenheid om de plannen te wijzigen en aan de bezwaarpunten tegemoet te komen. Het college kan ook besluiten om de voorwaarden van het advies op te nemen in de omgevingsvergunning.

Strijdig

De commissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met de redelijke eisen van welstand en/of monumentenzorg en/of ruimtelijke kwaliteit. Een negatief standpunt houdt in dat indien het college het advies overneemt, het (bouw)plan ingrijpend zal moeten worden gewijzigd. Adviseert de commissie negatief dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze omvat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en/of monumentenbelangen en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Aanhouden

De commissie kan het advies aanhouden - waarbij de gemeente aangeeft of en hoe lang dit mogelijk is binnen de resterende vergunningstermijn - wanneer

- meer informatie en/of een andere toelichting van de opdrachtgever/ontwerper noodzakelijk is voor een goede beeldvorming en een afgewogen oordeel;
- de commissie van oordeel is dat bijzondere omstandigheden, andere dan die gelden voor de toepassing van de hardheidsclausule, opgenomen in de welstandsnota, nopen tot afwijking van het gemeentelijk welstandsbeleid. Zij geeft dan gemotiveerd aan op grond waarvan afwijken gerechtvaardigd is.
- Daarnaast is er sprake van het (in formele zin) aanhouden van een advies, wanneer het een voorlopige planbeoordeling betreft, zoals van toepassing bij een zogenaamd pre-advies.

10. Afwijken van het advies/ het vragen van een second opinion

Het college kan bij het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het advies van de commissie, indien hij van mening is dat de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toepast. De redenen voor het afwijken worden bij het bekendmaken van het besluit vermeld. Alvorens definitief te beslissen kan het college de commissie de mogelijkheid van heroverweging bieden.

Het college heeft op grond van artikel 2.10, lid 1d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om bij strijdigheid van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand toch een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, indien hij van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd.

Het college kan eventueel op advies van de commissie gemotiveerd afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota vastgelegde welstandscriteria. Dat kan in het geval dat een bouwplan strijdig is met de welstandscriteria, maar niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand. In die gevallen moet in het advies worden gemotiveerd waarom het verantwoord is af te wijken van de van toepassing zijnde welstandscriteria.

Indien het college zich niet kan verenigen met het advies van de commissie, kan hij een second opinion inwinnen. Alvorens een second opinion te vragen, biedt het college eerst de commissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies, waarbij wordt aangegeven op welke punten naar de mening van burgemeester en wethouders de houdbaarheid van het advies mogelijk in het geding is. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit ter kennis van de commissie gebracht. Bij een second opinion wordt de adviesaanvraag voorgelegd aan een elders in Nederland functionerende commissie. De gemeente neemt daartoe contact op met de Federatie Welstand.

11. Jaarverslag commissie en college

De commissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag zet de commissie tenminste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria en de overige, vastgestelde, gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsuitgangspunten. Tenminste eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de commissie. Het college brengt aan de gemeenteraad jaarlijks verslag uit over de uitvoering van het welstandsbeleid. Voor de aspecten die in dit verslag tenminste aan de orde moeten komen, wordt verwezen naar artikel 12b van de Woningwet.

De gemeenteraad beslist op grond van de jaarverslagen over eventuele aanvullingen en/of aanpassingen van de gemeentelijke welstandsnota.

Handreiking voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest

Asbestcementproducten en overige producten waarin asbest in hechtgebonden vorm voorkomt (N.B. De aanduiding "hechtgebonden" geldt voor het nieuwe product. Door slijtage kan de hechtgebondenheid van deze producten in de loop der tijd afnemen.)

Product	Mogelijk toegepast in	Mate waarin het is toegepast	Uiterlijk
Asbestcement, vlakke plaat	Gevels, dakbeschot, rondom schoorstenen	Vaak	Grijze plaat van 3 tot 8 mm dik, vaak aan een kant 'wafelstructuur"
Asbestcement, vlakke gevelplaat met coating	Decoratieve buitengevels, galerij	Vrij algemeen in flats	Als vlakke plaat maar met aan een kant gekleurde geëmailleerde of gespoten coating
Asbestcement, schoorsteen of luchtkanaal	Bij kachel of CV-installatie, ventilatiekanalen	Vaak	Rond of vierkant kanaal, verder als vlakke plaat
Asbestcement, bloembak	Zowel buiten als binnen, balkons	Vaak	In diverse vormen, verder als vlakke plaat, meestal dunner dan betonnen bak
Asbestcement, golfplaat	Daken van schuren en garages	Vaak	Als golfplaat, in diverse dikten
Asbestcement met cellulosevezels (asbestboard)	Alleen geschikt voor binnentoepassingen, aftimmeringen, inpandige kasten	Soms	Geelbruine, dunne plaat, lijkt op hardboard
Asbestcement, dakleien	Imitatieleien	In Nederland weinig toegepast	Vlakke plaatjes, aan één zijde gecoat
Asbestcement, standleidingen	Afvoer toilet	Vaak	Als luchtkanaal, maar dikker
Asbestcement, imitatiemarmer	Vensterbanken en schoorsteenmantels	Soms	Als marmer, in breuk of zaagvlakken zijn witte vezels zichtbaar
Harde	Toiletten, keukens	Soms, meestal bij de	Harde tegel met

asbesthoudende vinyltegels		bouw gelegd	meestal een wit gevlamd motief
-------------------------------	--	-------------	-----------------------------------

Producten waarin asbest in een niet-hechtgebonden vorm voorkomt.

Afdichtkoord	Afdichting schoorstenen kachelruitjes en deurtjes, in oude haarden en allesbranders,	Regelmatig	Wit tot vuilgrijs pluizig koord
Asbesthoudend stucwerk	Op (vochtige) muren en plafonds	Nauwelijks	Vezelige korrelstructuur
Brandwerend board	Onder CV-ketels, wanden CV-kast, stoppenkast, plafonds, trapbeschot	Regelmatig, vooral in flats en grotere complexen	Lichtbruin tot geel, zachtboardachtig
Asbestkarton	Bekleding zoldering	Weinig	Lichtgrijs, kartonachtig
Vinylzeil met asbesthoudende onderlaag	Keukens, trappen enz., geproduceerd voor 1983	Zeer vaak	Zeer divers, alleen te herkennen door analyse onderlaag

Toelichting tabel

Herkennen van asbest

Alleen in een laboratorium kan met 100 procent zekerheid worden vastgesteld of een materiaal of een product asbest bevat. Wel kunt u materialen herkennen waarin mogelijk asbest zit. Het bovenstaande overzicht helpt daarbij. Dit overzicht is niet volledig.

Voor de herkenning van vinylvloertegels en vinylvloerbedekking (in de volksmond zeil) waarin mogelijk asbest zit, kan de volgende informatie worden gegeven:

- Asbesthoudende vinylvloertegels

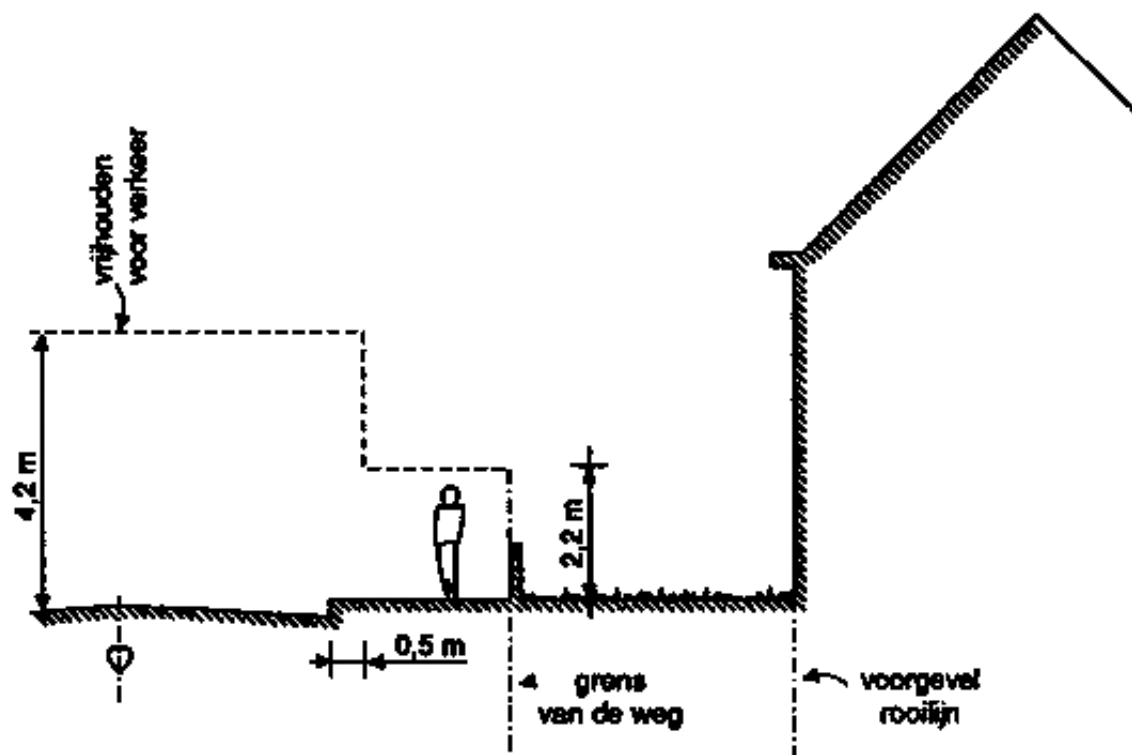
Tot omstreeks 1985 waren vinylvloertegels te koop, die verstevigd zijn met asbest. Meestal zijn deze kunststoftegels al tijdens de bouw gelegd. Vinylvloertegels zijn veelal toegepast in vochtige ruimten, zoals toiletten en keukens. Vinylvloertegels zijn hard en een beetje glanzend, vaak met een wit "gevlamde" decoratie.

-Asbesthoudende vinylvloerbedekking

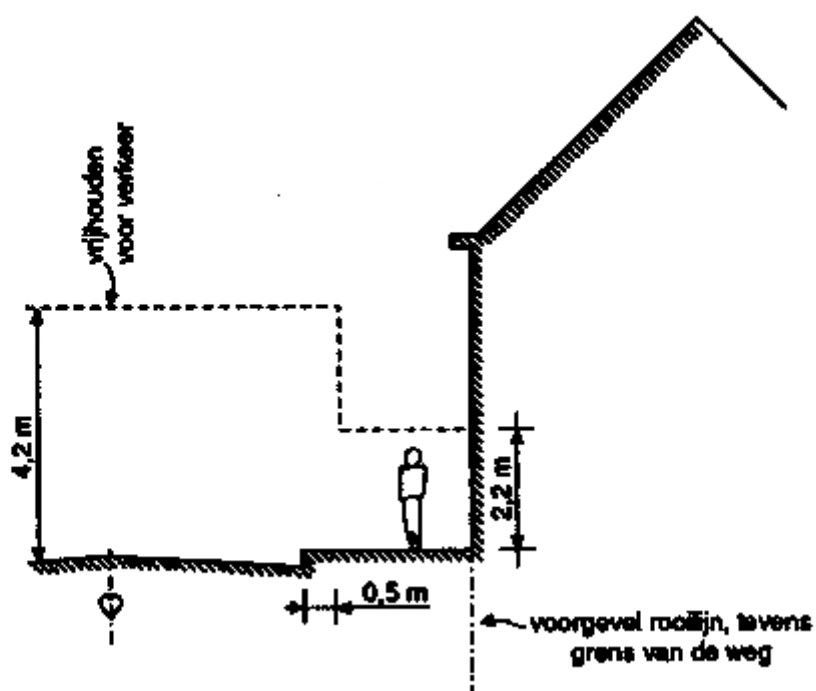
Vinylvloerbedekking met asbest was tussen 1968 en 1983 te koop. Het is veel gebruikt in keukens en op trappen. De toplaat is van PVC en in de onderlaag zit asbest. Deze viltachtige onderlaag lijkt op karton en is lichtgrijs tot lichtbeige en soms lichtgroen.

Asbest zit bijna nooit in de volgende soorten vloerbedekking: vloerbedekking van textiel (tapijt); ondertapijt van vilt; breekbaar, dun zeil met een doffe, zwarte of wijnrode onderkant; stijve, zeilachtige vloerbedekkingen met een harde, ruwe onderzijde met daarin een grofmazig juteweefsel, zoals linoleum; buigzaam zeil met een dikke, bruine, harige onderzijde; soepel zeil met een onderkant van kunststof (plastic) of foam (schuim).

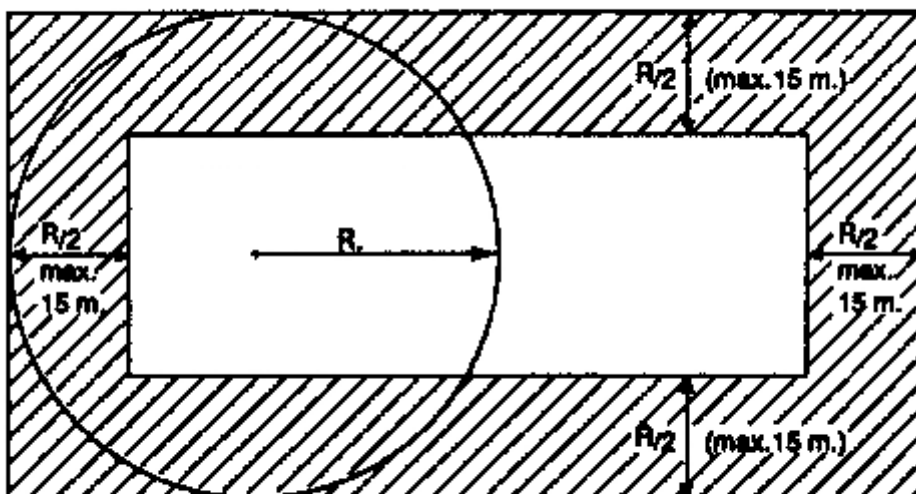
Ten slotte is het van belang het volgende te weten: Toepassing en verkoop van asbest is sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sinds enkele jaren zijn ook asbestvrije cementplaten (bijvoorbeeld golfplaten) op de markt. De in Nederland gefabriceerde asbestvrije cementplaten zijn te herkennen aan de opdruk NT aan de onderzijde van de plaat.



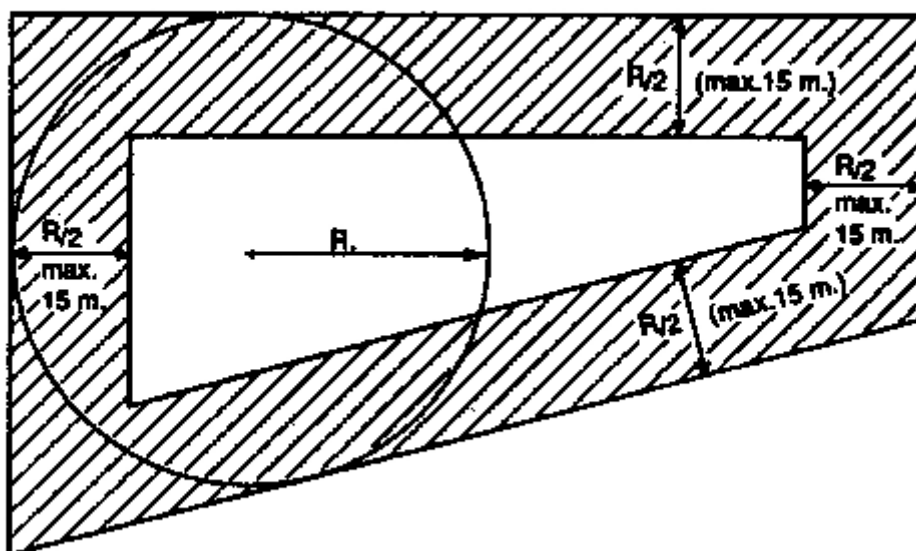
Figuur 1 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



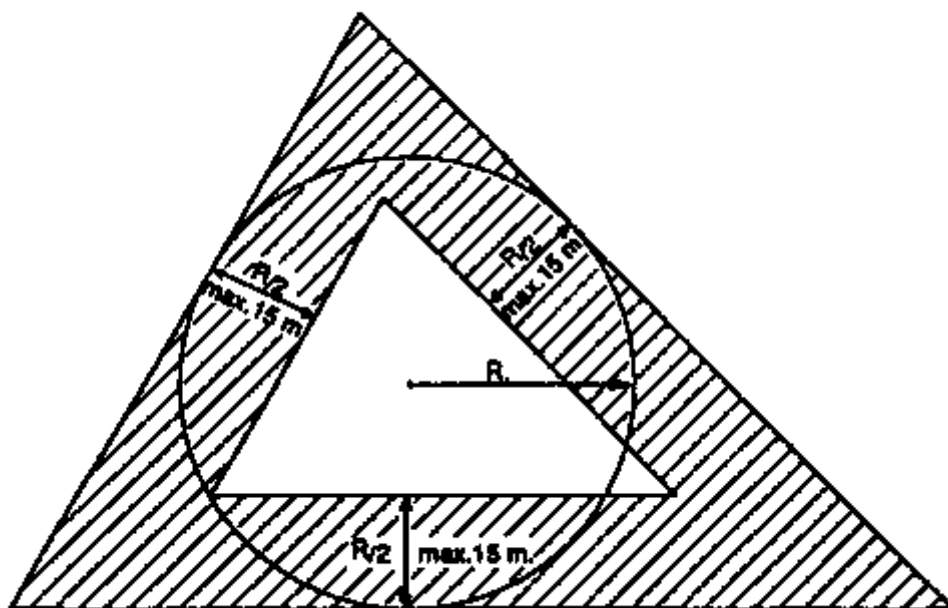
Figuur 2 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikelen 2.5.7 en 2.5.8)



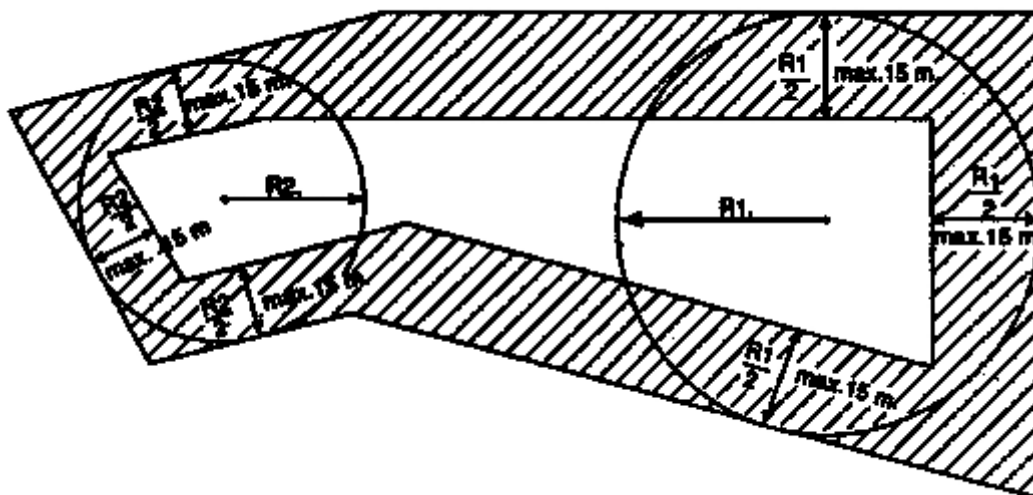
Figuur 3 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



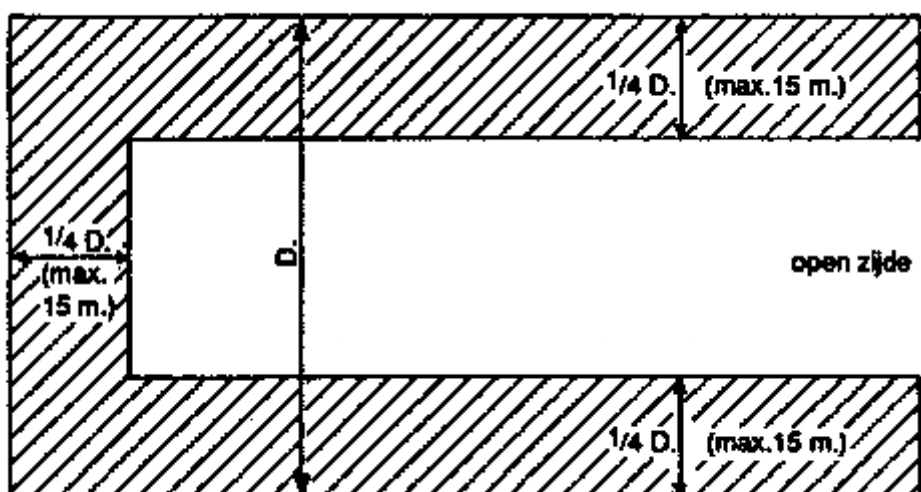
Figuur 4 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



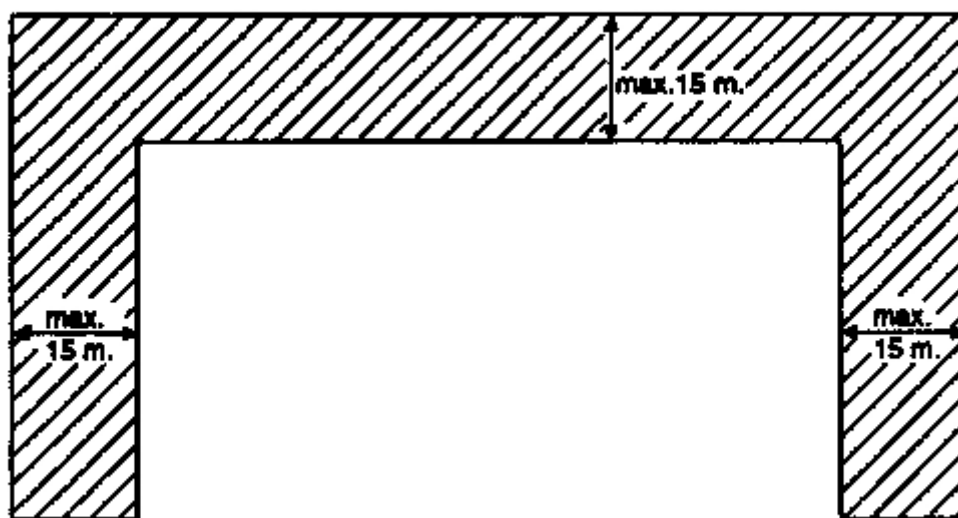
Figuur 5 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



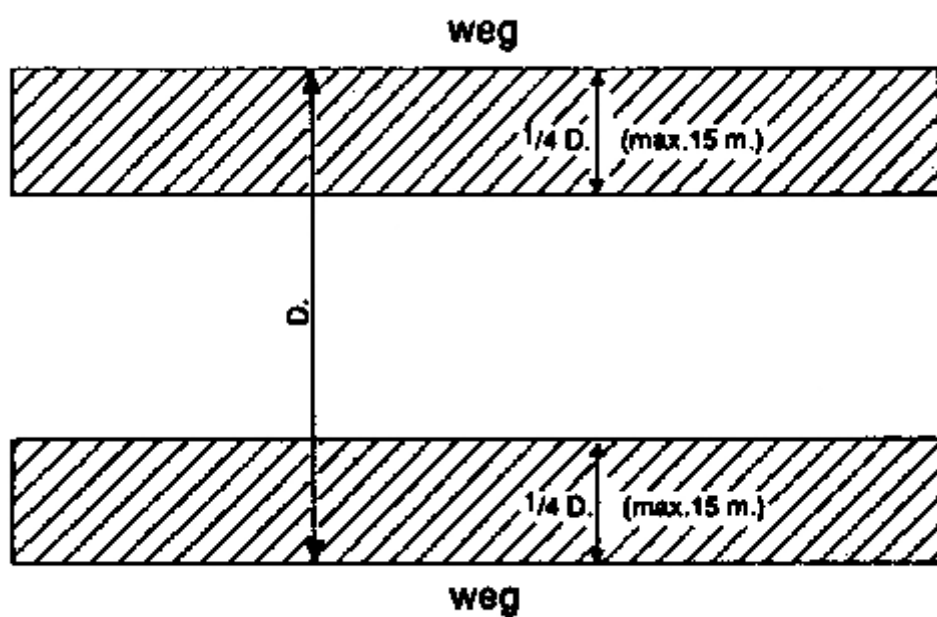
Figuur 6 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder b)



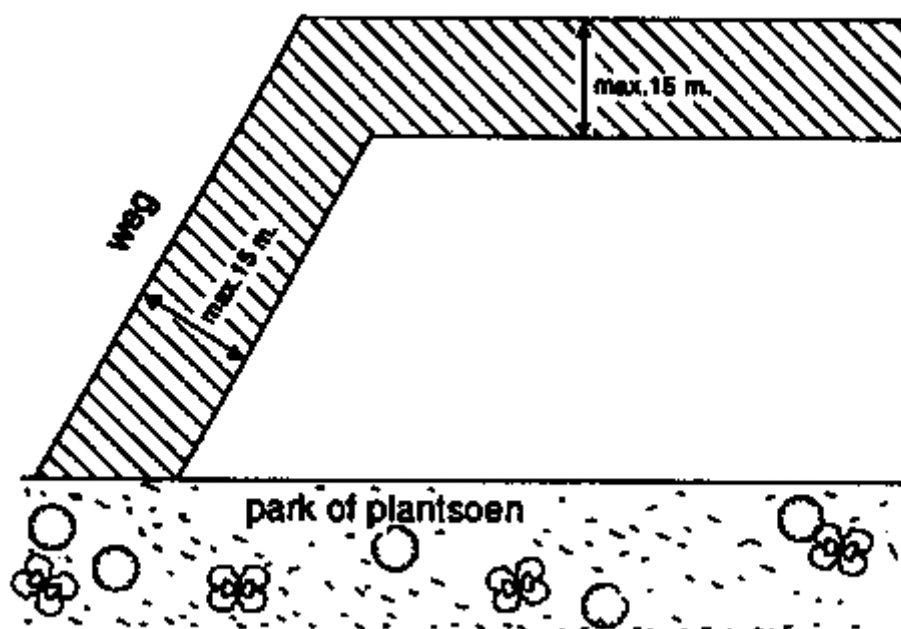
Figuur 7 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



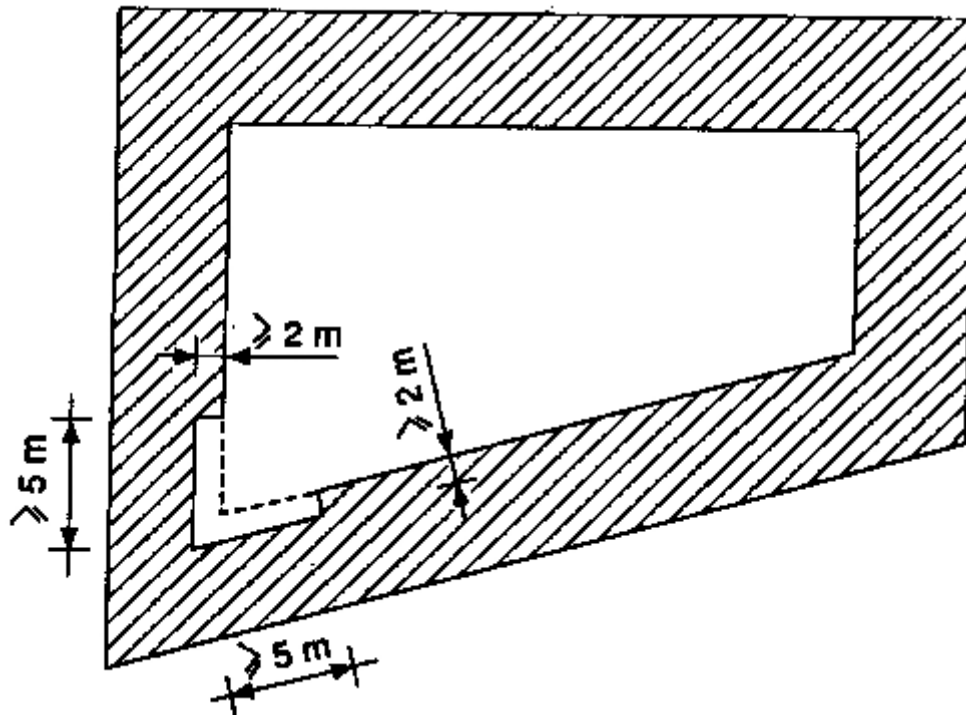
Figuur 8 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



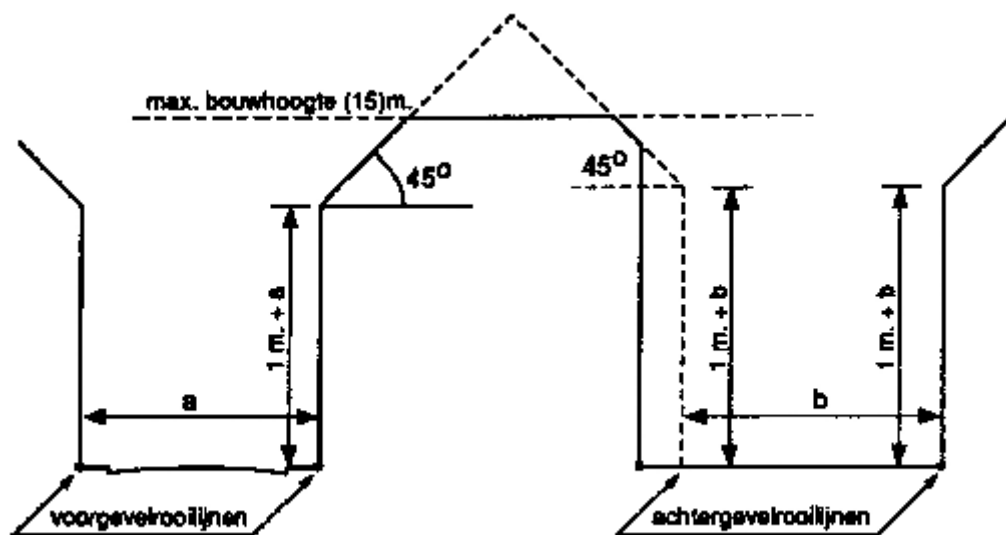
Figuur 9 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder d)



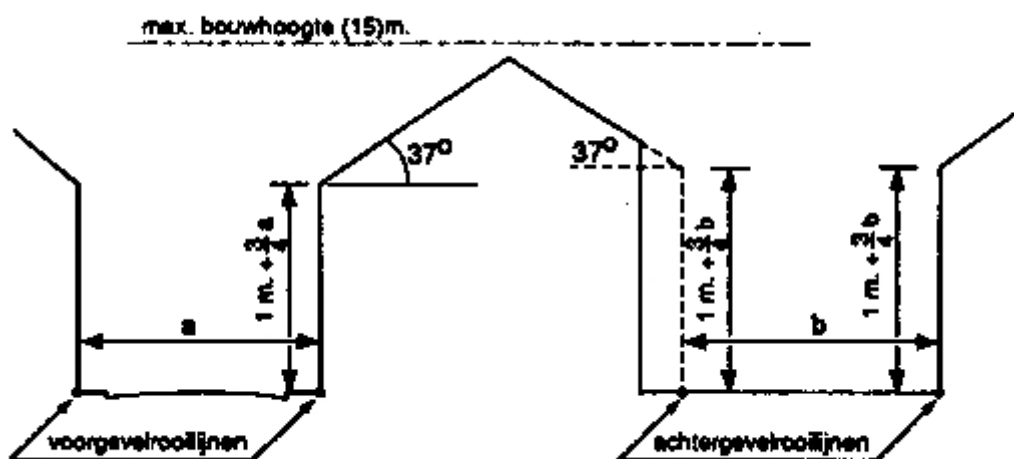
Figuur 10 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder e)



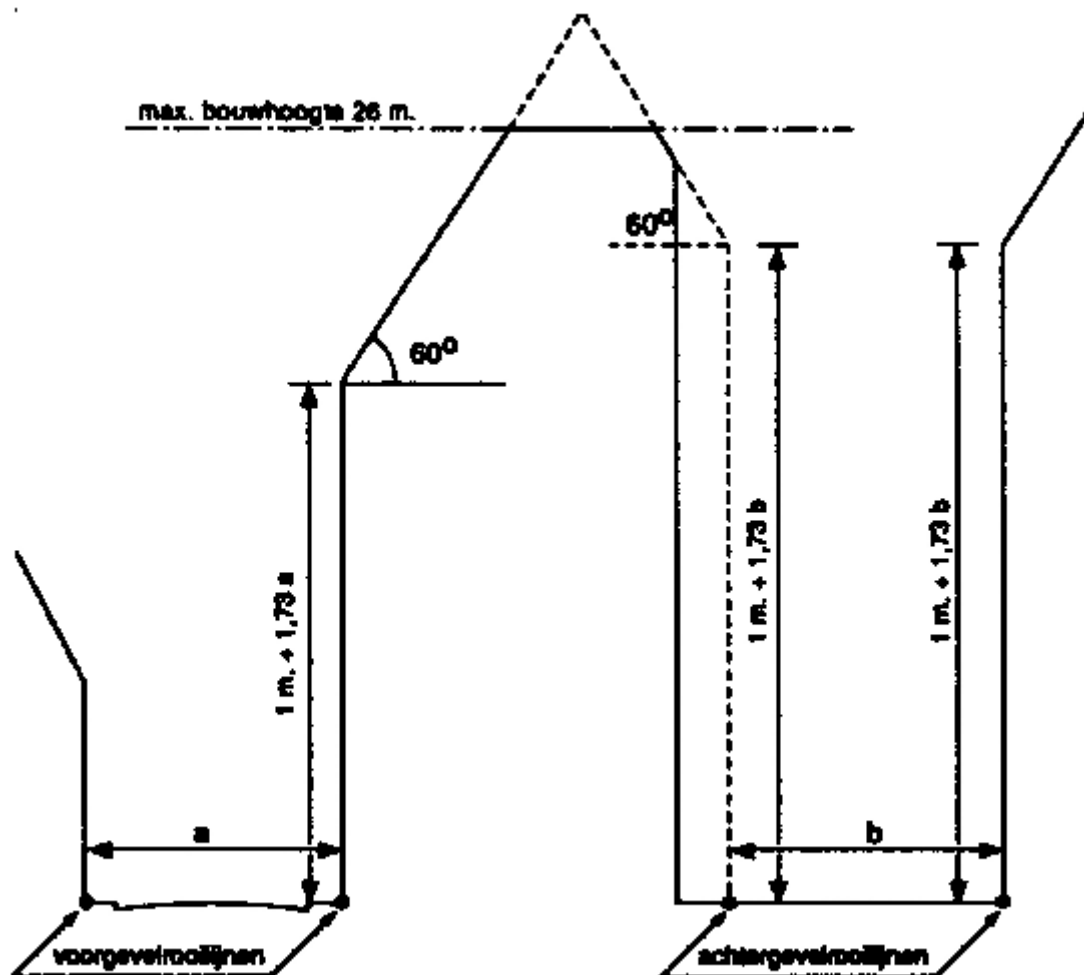
Figuur 11 Teruglegging met het oog op de daglicht toetreding van achtergevelrooilijn die een scherpe hoek met elkaar vormen (ingevolge artikel 2.5.11, lid 2)



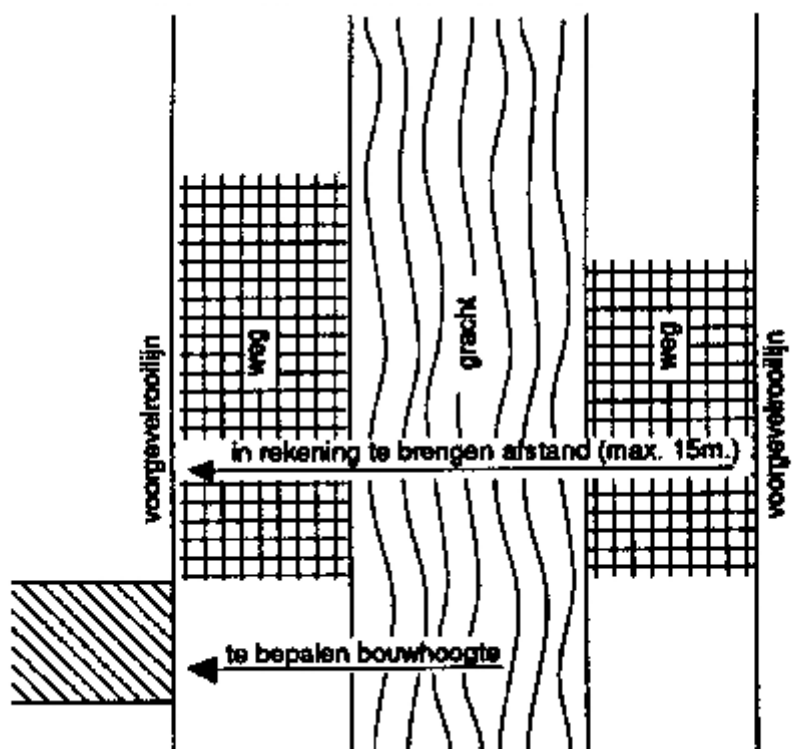
Figuur 12 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Binnen de bebouwde kom



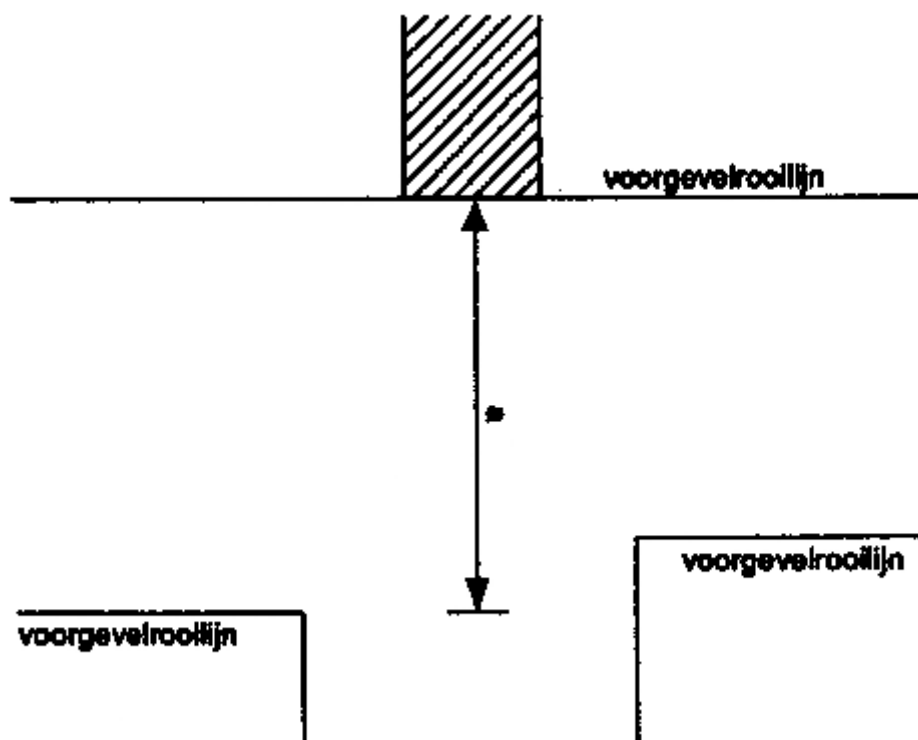
Figuur 13 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Buiten de bebouwde kom



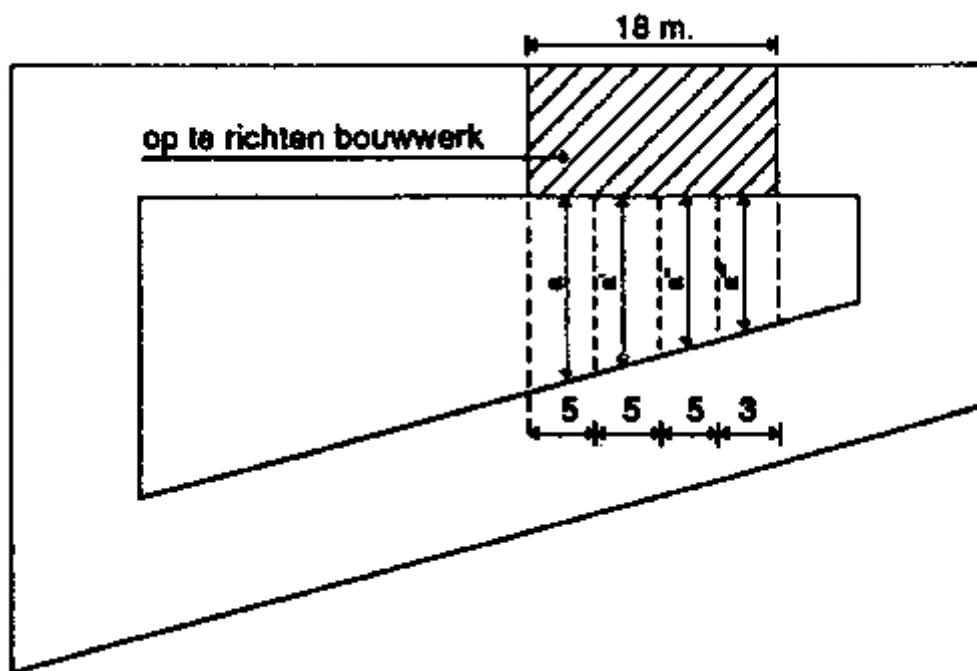
Figuur 14 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.24, alternatief 2). Binnen grootstedelijke delen van de bebouwde kom



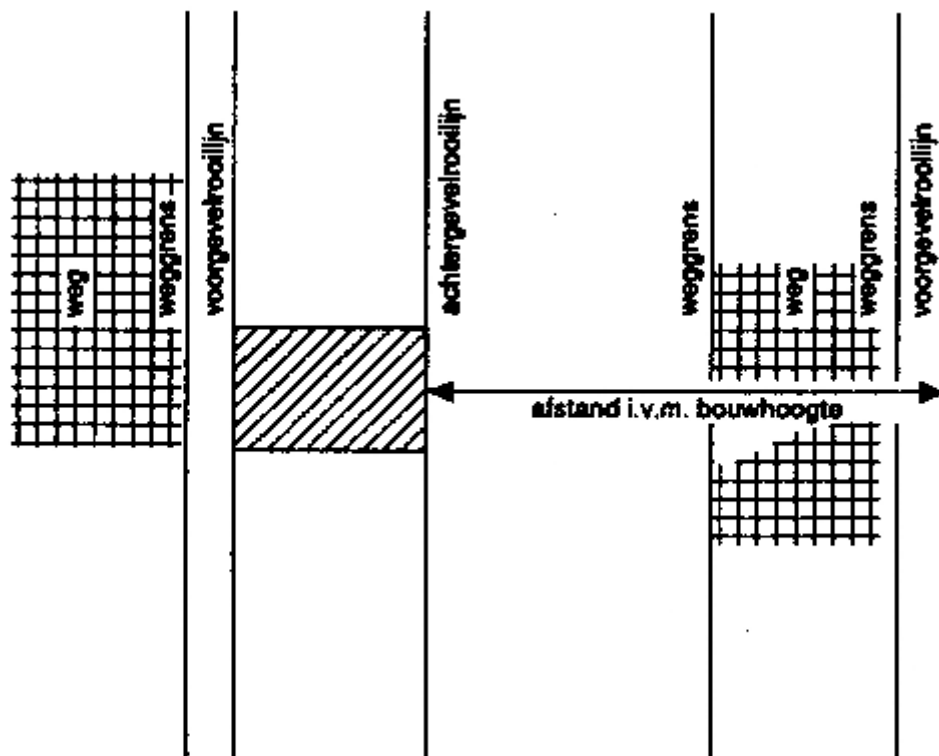
Figuur 15 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, eerste alinea)



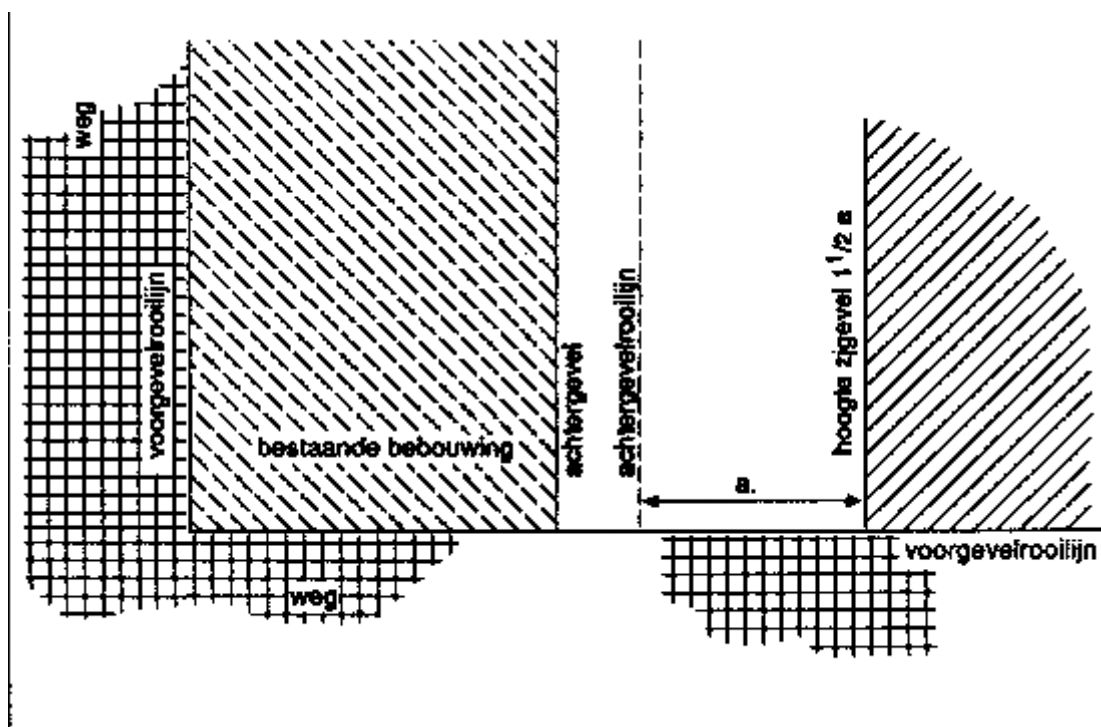
Figuur 16 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, tweede alinea)



Figuur 17 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.21, tweede lid, eerste alinea)



Figuur 18 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.20, tweede lid, tweede alinea)



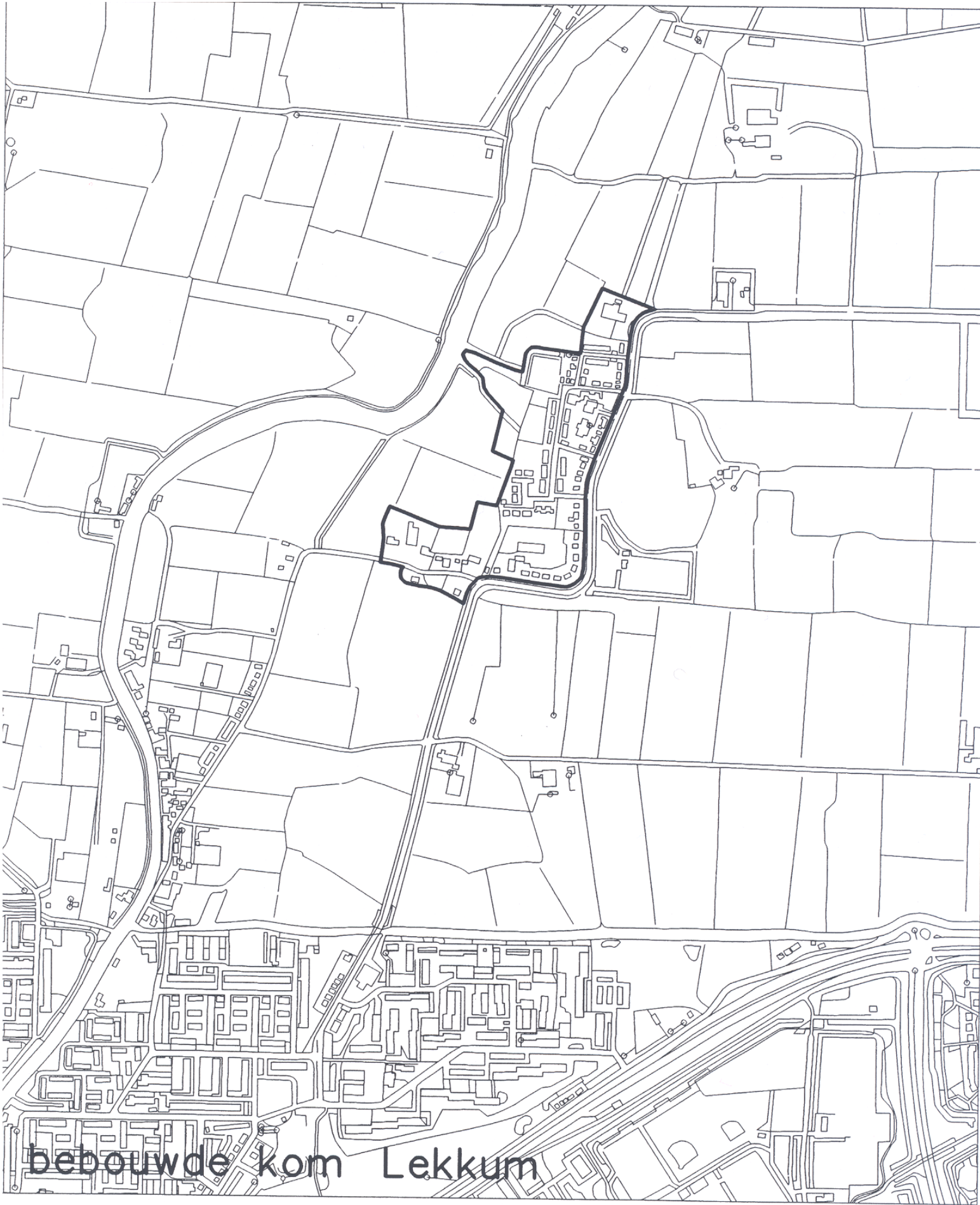
Figuur 19 Hoogte van een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.22)

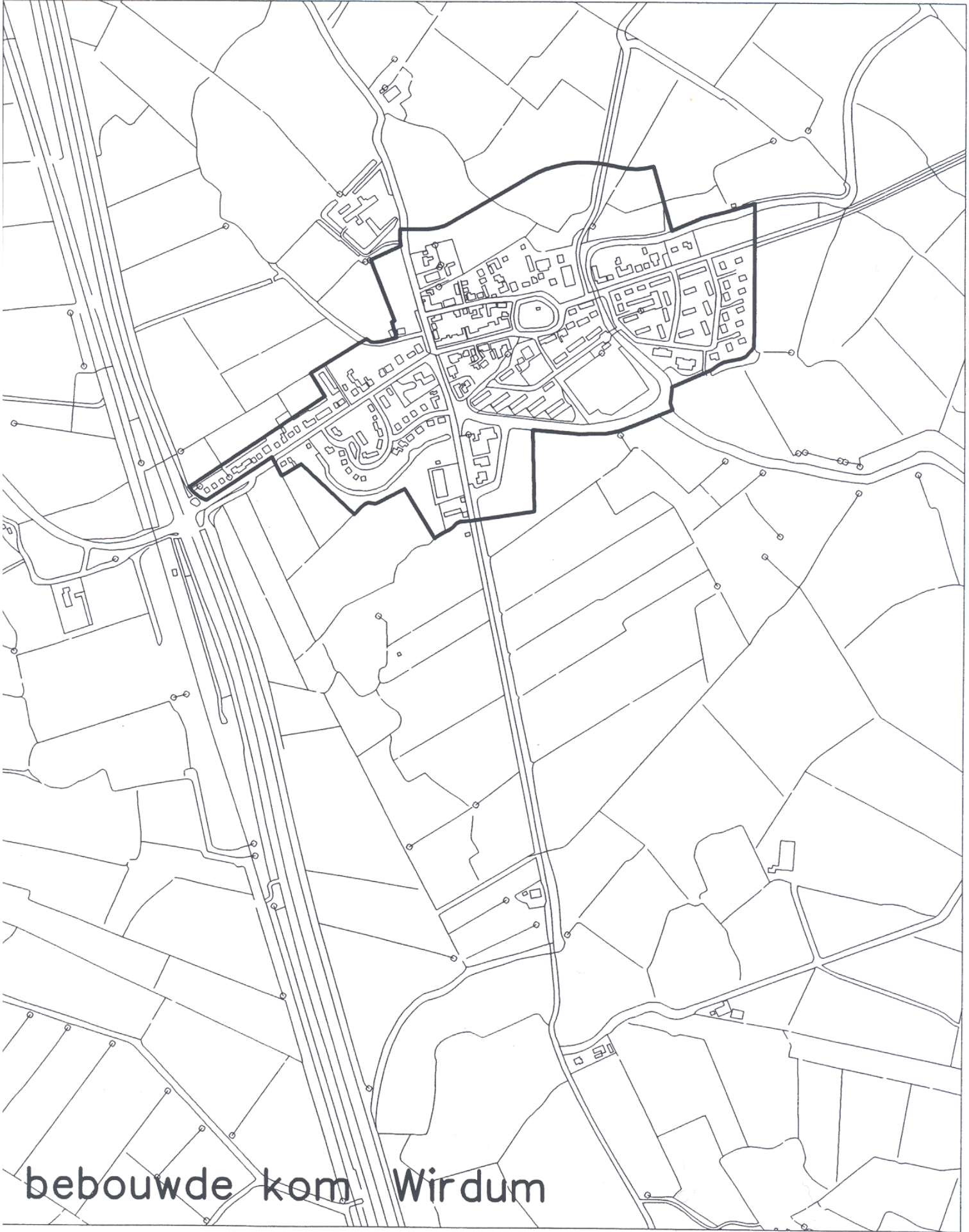
Bijlagen behorende bij artikel 1.3





bebouwde kom Hempens-Teerns





bebouwde kom Wirdum

