

BOUWVERORDENING 2015

Inhoud

BOUWVERORDENING 2015	1
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	4
Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen	4
Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente	5
Hoofdstuk 2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen	5
Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden	5
Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging	5
Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond	6
Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem	6
Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen	6
Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard	6
Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling	6
Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn	6
Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn	6
Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn	6
Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn	7
Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg	7
Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken	8
Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn	8
Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn	9
Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn	9
Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn	9
Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen	10
Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen	10
Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken	11
Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen	11
Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen	11
Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn	11
Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn	12
Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn	12
Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen	12

Artikel 2.5.24	Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken	13
Artikel 2.5.25	Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen	13
Artikel 2.5.26	Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken	13
Artikel 2.5.27	Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte	13
Artikel 2.5.28	Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte	13
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	14
Artikel 2.5.30	Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	14
Hoofdstuk 7.	Overige gebruiksbepalingen	17
Paragraaf 3	Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	17
Artikel 7.3.1	Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming (artikel 352 MBV oud)	17
Hoofdstuk 9.	Welstand	17
Artikel 9.1	De advisering door de welstandscommissie	17
Artikel 9.2	Samenstelling van de welstands- en monumentencommissie	18
Artikel 9.3	Jaarlijkse verantwoording	18
Artikel 9.4	Termijn van advisering	18
Artikel 9.6	Afdoening onder verantwoordelijkheid	19
Artikel 9.7	Vorm waarin het advies wordt uitgebracht	19
Artikel 9.8	Nadere regeling	20
Hoofdstuk 10.	Overige administratieve bepalingen	20
Artikel 10.6	Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften	20
Hoofdstuk 12.	Straf-, overgangs- en slotbepalingen	20
Artikel 12.6	Slotbepaling	20
BOUWVERORDENING TOELICHTING		20
Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen	20
Artikel 1.1	Begripsomschrijvingen	20
Artikel 1.3	Indeling van het gebied van de gemeente	21
Hoofdstuk 2.	De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen	21
Paragraaf 1	Gegevens en bescheiden	22
Artikel 2.1.5	Bodemonderzoek	22
Paragraaf 4	Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond	24
Artikel 2.4.1	Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem	24
Artikel 2.4.2	Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen	26
Paragraaf 5	Voorschriften van stedenbouwkundige aard	27
Artikel 2.5.2	Anti-cumulatiebepaling	28
Artikel 2.5.5	Ligging van de voorgevelrooilijn	28
Artikel 2.5.6	Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn	28
Artikel 2.5.7	Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn	28

Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn	29
Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg	29
Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken	29
Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn	29
Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn	30
Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn	30
Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn	30
Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen	30
Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen	31
Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken	31
Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen	31
Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen	32
Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn	32
Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn	33
Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn	33
Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen	34
Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken	34
Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen	34
Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken	34
Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte	34
Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte	34
Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid	35
Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	36
Hoofdstuk 7. Overige gebruiksbepalingen	40
Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	40
Artikel 7.3.1 (Artikel 352 MBV oud) Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming	40
Artikel 352 MBV 1965	41
Hoofdstuk 9. Het welstandstoezicht	41
Algemeen	41
Welstandscriteria en welstandsnota	42
Relatie bestemmingsplan en welstand	42
Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie	42
Artikel 9.2 Samenstelling van de welstands- en monumentencommissie	43

Artikel 9.3 Jaarlijkse verantwoording	43
Artikel 9.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting	44
Mondelinge toelichting	44
Spreekrecht	44
Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie	45
Artikel 9.6 Afdoening onder verantwoordelijkheid	45
Geen mandatering	45
Artikel 9.7 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht	45
Artikel 9.8 Nadere regeling	45
Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen	46
Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften	46
Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen	46

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder
 - bevoegd gezag: bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders;
 - bouwbesluit: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
 - bouwtoezicht: degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is met het bouw- en woningtoezicht;
 - bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
 - gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
 - omgevingsvergunning voor het bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld;
 - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
 - NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
 - 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 1.3 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.

Hoofdstuk 2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
 - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
 - b. (vervallen);
 - c. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als 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, of de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs mag worden opgevoerd. De voorwaarden voor het toepassen van de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden verwoord in de "Toelichting op de bodemkwaliteitsklassenkaart van de gemeente Zwolle
4. Het bevoegd gezag kan 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.

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

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

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c. 1. dat de grond raakt, of
2. waaraan 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 de beoogde functie maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar het bodembeleidsplan van de gemeente Zwolle.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard

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 2.5.5 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 artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij 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. trappenhuisen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
 - f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken.
 - g. bouwwerken aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.
2. Voor het bouwen boven een weg kan alleen afwijking worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
 - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg; en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

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

- a. gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in artikel 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, ander 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 m² behoeft te zijn.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
 - a gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
 - b gebouwen op handels- en industrieterreinen;
 - c vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
 - d bijgebouwen, anders dan de in artikel 2, onderdeel 3 of artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;
 - e gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de 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 van de 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 vergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3, 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.
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 dichtstbij gelegen tegenoverliggende rooilijn. Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verstverwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
 - a in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
 - b buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
2. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk. Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen. Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de maximale hoogte van een bouwwerk in het vlak door de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de maximale hoogte in de aangrenzende 5 meter van een aanliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
4. Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in het eerste lid bedoelde hoogte worden verminderd met een maat, gelijk aan het verschil tussen het straatpeil en het peil van het onderhavige terrein ter plaatse van de achtertoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

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

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 mag een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, tussen de voor- en de achtergevelrooilijn niet hoger reiken dan tot de vlakken die de verticale vlakken door de voorgevelrooilijn en door de achtergevelrooilijn snijden op de krachtens de artikelen 2.5.20 en 2.5.21 maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
 - a 45 graden in de bebouwde kom;

- b 37 graden buiten de bebouwde kom.
- 2. Indien een bouwwerk nabij een kruising van wegen een zijgevel heeft die gelegen is tegenover een achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, mag dit bouwwerk bovendien niet hoger reiken dan tot het vlak dat het verticale vlak door die zijgevel snijdt ter hoogte van de krachtens artikel 2.5.22 maximale bouwhoogte en dat met het horizontale vlak een hoek vormt van 56 graden.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

- 1. De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- 2. Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagstgelegen 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 als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- c. topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het produkt 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 van 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 winkeldoeleinden, 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 hoogte-afmetingen andere hoogte-afmetingen 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. Dit artikel verstaat onder:
 - a. De binnenstad: het gebied begrensd door de Achtergracht, Schuttevaerhaven en Stadsgracht.
 - b. Het centrumgebied: de A-locatie-Centrum en de B-locatie-centrum.
 - c. De A-locatie Centrum: het gebied begrensd door IJsselallee, Nieuwe Veerallee, Willemskade, Emmawijk, Burgemeester van Roijensingel, Van Karnebeekstraat, Van Karnebeektunnel even huisnummers, spoorlijn Zwolle-Meppel tot aan fiets- en voetgangerstunnel Hortensiatunnel.
 - d. De B-locatie Centrum: het gebied begrensd door de A28, Middelweg, Bisschop Willebrandlaan, Vechtstraat, Hanekamp, Luttenbergstraat, Wethouder Alferinkweg,

Hortensiastraat, spoorlijn Zwolle-Meppel, Van Karnebeekstraat, oneven huisnummers, Groot Weezenland, Burgemeester van Roijensingel, Emmawijk, Willemskade, Rieteweg, spoorlijn Zwolle-Kampen.

- e. De B-locatie Oosterenk: het gebied begrensd door de Ceintuurbaan, Kuyterhuislaan, Westerveldse Aa evenwijdig aan Ceintuurbaan aansluitend op de Nieuwe Vecht ter hoogte van de kruising Boerendanserdijk/ Rechterland en Nieuwe Vecht.
- f. De B-locatie Voorsterpoort/A28 zone: het gebied begrensd door de A28, Blaloweg, Zwartewaterallee en Middelweg.

De genoemde straten behoren met de adressen aan weerszijden van die straat (of dat straatdeel) tot de gebieden waarvan zij de grens vormen, met uitzondering van de straten die de grens vormen tussen de A- en B-locatie Centrum. Daar vormt de middenas van de straat de grens.

2. Indien een gebouw gelegen is in een deel van de gemeente dat is aangeduid op de - in de hierboven vermelde definities en/of bij deze bouwverordening behorende - kaart als zijnde een gebied:

- a. waarin de bereikbaarheid per openbaar vervoer nu of in de toekomst uitstekend (A-locatie) of goed (B-locatie) is of zal zijn; en
- b. waarin tevens, totdat die verbeterde bereikbaarheid is verwezenlijkt, van gemeentewege voor aanvullende parkeer- of stallingsbehoefte wordt zorg gedragen; moet, afhankelijk van de omvang en de bestemming van het gebouw, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, worden aangebracht conform de volgende normen:

A-locatie

- kantoor/bedrijf 20 parkeerplaatsen (pp) per 2500 m² bvo op eigen terrein
- winkel/horeca/e.d. 40 pp per 2500 m² bvo op eigen terrein

B-locatie

- kantoor/bedrijf 40 pp per 2500 m² bvo op eigen terrein
- winkel/horeca/e.d. 100 pp per 2500 m² bvo op eigen terrein

Voor het realiseren van bed and breakfast in een woning in de binnenstad, waarvan de horecafunctie minder is dan 30% van de woning, wordt geen (aanvullende) parkeernorm gesteld.

Bij ontwikkelingen die meerdere functies omvatten waar sprake is van dubbelgebruik wordt een samengestelde parkeernorm vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages volgens de CROW publicatie 317.

Het aantal parkeerplaatsen behorende bij een gebouw, dat door een ontwikkeling of bouwplan, wordt verminderd, moet worden gecompenseerd.

3. Voor het gebied dat gelegen is buiten de gebieden zoals vermeld in het tweede lid en voor grondgebruik en functies waarvan de parkeernormen niet genoemd zijn in het tweede lid, wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend conform de lijst "parkeernormen Gemeente Zwolle 2010" die bij deze bouwverordening hoort. De indelingen in stedelijk, matig stedelijk, niet stedelijk, historische binnenstad en schil worden in het daarbij behorende kaartbeeld aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen dit kaartbeeld wijzigen vooruitlopend op de verwachte adresdichtheid van toekomstige nieuwbouwlocaties. Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, worden aangelegd conform de parkeerkencijfers, met de reductiefactoren voor zover die van toepassing zijn en zoals die op de bij deze bouwverordening horende lijst "Parkeernormen Gemeente Zwolle 2010" vermeld zijn.

4. De - in de voorgaande leden bedoelde - ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten in het geval van lengterichting aan het trottoir (langsparkeren) bij een manoeuvreerruimte van minimaal 3 meter ten minste 1,80 meter breed bij 5,50 meter lang bedragen en in het geval van haaksparkeren ten minste 2,30 meter breed bij 5,00 meter lang en voor zowel langs- en haaksparkeren ten hoogste 3,25 meter breed bij 6,00 meter lang bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte bij lengterichting aan een trottoir ten minste 3,50 meter breed bij 6,00 meter lang bedragen en bij haaksparkeren met een uitstapstrook langs het parkeervak ten minste 3 meter breed en zonder uitstapstrook ten minste 3,50 meter breed en ten minste 5 meter lang bedragen.
5. 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 het gebouw behoort.
6. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in de voorgaande leden:
 - a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in het parkeergereguleerde gebied (ook) rekening gehouden met de parkeerdruk in de invloedssfeer van het gebouw/bouwplan;
 - b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - wat de toepassing van het tweede, het derde en vierde lid betreft - in elk geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw; of
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van een of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid; of
 - een bestemming van het gebouw als garage dan wel garagebedrijf.
7. Bedrijven die gevestigd zijn op een A of B-locatie met meer dan 50 werknemers op deze locatie moeten een bedrijfsvervoerplan opstellen en tevens aangeven hoe dit wordt geïmplementeerd in de organisatie. Dit bedrijfsvervoerplan moet bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingeleverd. Het bedrijfsvervoerplan omvat:
 - een beschrijving van het bedrijf (type en grootte) met het aantal werknemers (inclusief ambulante) en bezoekers van het bedrijf;
 - het aantal werknemers en hun woonplaatsen, een overzicht van de woon-werk-verplaatsingen van de werknemers van en naar het bedrijf, hun werktijden en -ritmes en de wijze waarop werknemers doorgaans naar het werk reizen;
 - bereikbaarheid van het bedrijf per fiets, openbaar vervoer en auto;
 - mate van zakelijk auto- en fietsgebruik, waaronder bezoekersaantallen, woonplaatsen en autogebruik;
 - het totale aantal reizigerskilometers van alle werknemers na uitvoering van het bedrijfsvervoersplan;
 - criteria voor de uitgifte van de parkeerplaatsen op eigen terrein bij het bedrijf, zoals wie komen er voor een parkeerplaats in aanmerking, onder welke voorwaarden en hoe wordt de uitgifte geregeld;
 - hoe wordt het carpoolen gefaciliteerd;

- wat wordt de werknemers geboden die niet met de auto naar het bedrijf mogen komen aan faciliteiten voor het gebruik van fiets en openbaar vervoer, waaronder fietsvergoeding, fietsenstalling en faciliteiten voor omkleden, douchen e.d., tegemoetkoming in het gebruik van openbaar vervoer (trajectkaarten) en aanvullend bedrijfsvervoer tussen station en bedrijf;
- hoe wordt het parkeerbeheer geregeld en eventuele overlast in de omgeving beperkt en voorkomen;
- hoe wordt het telewerken gefaciliteerd;
- een communicatieplan waarin staat hoe het bedrijfsvervoersplan wordt geïmplementeerd;
- kosten van bovengenoemde maatregelen en faciliteiten zowel éénmalig als jaarlijks.

Hoofdstuk 7. Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming (artikel 352 MBV oud)

1. Zolang bij een bestemmingsplan, tot stand gekomen als uitbreidingsplan of als voorschriften ex artikel 43 van de Woningwet 1901, hetzij vóór, hetzij na inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1962, 286) geen voorschriften zijn gegeven omtrent het gebruik van de in die plannen of voorschriften begrepen bouwwerken, open erven of terreinen en geen aanpassing aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden, is het verboden die bouwwerken, open erven of terreinen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dat plan of die voorschriften voortvloeiende bestemming, nadat de bij het bestemmingsplan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.
2. Het is verboden niet in een bestemmingsplan begrepen bouwwerken en hun aanhorigheden te gebruiken in strijd met de bestemming, die zij blijkens hun constructie dan wel inrichting hebben.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op een gebruik dat tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening niet onwettig was en zolang in dat gebruik geen wijziging wordt gebracht.
4. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Hoofdstuk 9. Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de stichting "Het Oversticht" te Zwolle, die personen voordraagt als lid en plaatsvervangend lid van de commissies, hierna gezamenlijk te noemen, de welstands- en monumentencommissie.
2. De welstands- en monumentencommissie adviseert over de welstands- en monumentenaspecten van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstands- en monumentencommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstands- en monumentencommissie

1. Tot de welstands- en monumentencommissie worden benoemd: een voorzitter en een plaatsvervanger, een secretaris en een plaatsvervanger en minimaal 5 deskundige commissieleden. De leden zijn in ieder geval deskundig op het terrein van architectuur en landschapsarchitectuur of stedenbouw en op het terrein van architectuurhistorie of cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg, en restauratietechniek of bouwhistorie.
2. Aanvragen worden behandeld in de grote of de kleine welstands- en monumentencommissie, of onder verantwoordelijkheid van de welstands- en monumentencommissie.
3. Tijdens de vergadering bestaat de grote commissie in ieder geval uit een (plaatsvervangend) voorzitter, een (plaatsvervangend) secretaris en drie deskundige leden. Een van de leden is in ieder geval deskundig op het terrein van architectuur en landschapsarchitectuur of stedenbouw en twee leden op het terrein van architectuurhistorie of cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg, en restauratietechniek of bouwhistorie.
4. De grote commissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste twee leden aanwezig zijn, onder wie de (plaatsvervangend) secretaris, en waarvan ten minste twee leden beschikken over deskundigheid op het gebied van architectuur en landschapsarchitectuur of stedenbouw. Bij de advisering over monumentenplannen dienen twee deskundige leden aanwezig te zijn met de deskundigheid architectuurhistorie of cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg, en restauratietechniek of bouwhistorie.
5. Tijdens de vergadering bestaat de kleine commissie in ieder geval uit een voorzitter (zijnde de plaatsvervangend secretaris), een secretaris en twee leden. De leden zijn in ieder geval deskundig op het terrein van architectuur en landschapsarchitectuur of stedenbouw en op het terrein van architectuurhistorie of cultuurhistorie, in het bijzonder monumentenzorg, en restauratietechniek of bouwhistorie.
6. De kleine welstands- en monumentencommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste een (plaatsvervangend) secretaris en een lid aanwezig is met deskundigheid op het gebied van architectuur en stedenbouw. Bij advisering over monumentenplannen dient ten minste een (plaatsvervangend) secretaris en een lid met deskundigheid op het terrein van monumentenzorg en bouwhistorie aanwezig te zijn.
7. De leden van de commissie zijn onafhankelijk van het gemeentebestuur.

Artikel 9.3 Jaarlijkse verantwoording

1. De welstands- en monumentencommissie stelt jaarlijks een verslag op voor de gemeenteraad van haar werkzaamheden, waarin tenminste aan de orde komt:
 - op welke wijze toepassing is gegeven aan de criteria uit de welstandsnota;
 - de werkwijze van de welstands- en monumentencommissie;
 - op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
 - de aard van de beoordeelde plannen;
 - de bijzondere projecten.
2. De welstands- en monumentencommissie 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 9.4 Termijn van advisering

1. De welstands- en monumentencommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning uit binnen drie weken nadat daarom door of namens het college van burgemeester en wethouders is verzocht.

2. De welstands- en monumentencommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning, 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. De secretaris van de welstands- en monumentencommissie kan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om een langere termijn dan genoemd in dit artikel, voor het uitbrengen van het welstandsadvies.

Artikel 9.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De agenda voor de vergadering van de welstands- en monumentencommissie wordt minimaal twee dagen voor de vergadering bekendgemaakt op de website van "Het Oversticht". De vindplaats van, dan wel een link naar de pagina op de website van "Het Oversticht" met de agenda, wordt wekelijks vermeld in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze.
2. De behandeling van bouwplannen door of onder de verantwoordelijkheid van de welstands- en monumentencommissie, waaraan een formeel verzoek ten grondslag ligt, is openbaar.
3. Indien het college van burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager – een verzoek doet tot niet-openbare behandeling, dan dient het college 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 advisering.
4. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning hierom bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft verzocht, wordt deze door of namens de welstands- en monumentencommissie in staat gesteld een toelichting te geven op het bouwplan.
5. In het geval het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en een verzoek tot het geven van een toelichting is gedaan, ontvangt de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
6. Er is tijdens de commissievergadering geen spreekrecht voor anderen dan de aanvrager of de gemachtigde.

Artikel 9.6 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De welstands- en monumentencommissie kan de advisering over een aanvraag, in afwijking van artikel 9.2., onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan één of meerdere daartoe aangewezen leden, de (plaatsvervangend) secretaris daaronder begrepen. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstands- en monumentencommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

Artikel 9.7 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

1. Een advies inhoudende dat een plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand wordt schriftelijk uitgebracht en gemotiveerd.
2. Een advies inhoudende dat een plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand wordt op verzoek of in het kader van zienswijzen en/of bezwaar- of beroepsprocedures schriftelijk gemotiveerd. Zodra het advies wordt uitgebracht, wordt het door of namens burgemeester en wethouders gevoegd bij de (aanvraag om een) omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9.8 Nadere regeling

In bijlage 9 bij deze verordening zijn de dienstverleningsovereenkomst met de stichting “Het Oversticht”, de “Werkwijze welstand- en monumentenadvisering 2015” en het “Reglement van orde welstand- en monumentenadvisering 2015” opgenomen. In deze documenten is de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstands- en monumentencommissie nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

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

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12.6 Slotbepaling

1. Deze verordening treedt in werking drie dagen na de vaststelling ervan.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de eerder vastgestelde bouwverordening, met uitzondering van artikel 7.3.1 (oud artikel 352).
3. Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming of een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór inwerkingtreding van deze verordening en waarop op dit tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de nieuwe bouwverordening van toepassing, zoals die luiden na deze wijziging, tenzij de aanvrager aangeeft dat de bepalingen van de Bouwverordening 2012 moeten worden toegepast.
4. Deze verordening kan worden aangehaald als bouwverordening 2015.

BOUWVERORDENING TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Bouwtoezicht

De Woningwet geeft in artikel 92 expliciet de opdracht aan burgemeester en wethouders om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met IV van de Woningwet. Op grond van artikel 5.10, lid 3 Wabo wijzen burgemeester en wethouders ambtenaren aan die belast zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met III van de Woningwet.

Artikel 5.10 Wabo heeft betrekking op alle vormen van toezicht (op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau). Alle bestuurslagen kunnen in beginsel bevoegd gezag zijn onder de Wabo. Dit werkt ook door in de toezichtbevoegdheden. Ook ambtenaren op provinciaal of op rijksniveau kunnen onder omstandigheden als “bouwtoezicht” worden aangemerkt. De Wabo is, zoals de Woningwet dit al vele jaren is, een lex specialis ten opzichte van de Awb. De Wabo-toezichthouders moeten ambtenaren

zijn, zoals dit ook het geval is met de Woningwet. De ingehuurd toezichthouders die geen ambtenaar zijn, zijn onrechtmatig aangewezen. Zij verrichten hun werkzaamheden voor de gemeente onrechtmatig, wat consequenties heeft voor hun bevoegdheden, het bewijsrecht e.d. Artikel 1.2, lid 1, onder g van de Collectieve arbeidsvoorwaardenregeling en de Uitwerkingsovereenkomst (CAR-UWO) maakt het echter mogelijk om toezichthouders die aangesteld moeten zijn als ambtenaar om hun toezichthoudende taken te mogen uitoefenen, onbezoldigd aan te stellen zonder dat de CAR-UWO op hen van toepassing wordt. Op basis daarvan kunnen gemeenten dus toezichthouders inhuren via particuliere bureaus en aanstellen als onbezoldigd ambtenaar. De toezichthouder kan een aanstelling als buitengewoon opsporingsambtenaar krijgen, als deze voldoet aan de daartoe gestelde eisen. Zie hiervoor: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitengewoon-opsporingsambtenaar>. Zie over dit onderwerp ook de [VNG-ledenbrief: Uitbreiding art. 1:2 CAR](#): (Lbr.07/17, CvA/LOGA 07/04) (5 april 2007)

Bouwwerk en gebouw

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt momenteel bepaald door de begripsomschrijving in de bouwverordening en de jurisprudentie. De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In afwijking van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet op grond van de nieuwe wet ook een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de bebouwde kom. Ook bestaat de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen, indien voor het betreffende gebied geen grote veranderingen worden verwacht. Een beheersverordening vervangt een bestemmingsplan. Op grond van overgangsrecht dient uiterlijk op 1 juli 2013 een bestemmingsplan nieuwe stijl of beheersverordening te gelden voor alle gebieden van de gemeente. De bouwverordening voorziet in hoofdstuk 2 in de stedenbouwkundige bepalingen voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt. Artikel 9 van de Woningwet bevat een afstemmingsregeling tussen bestemmingsplan en bouwverordening. Zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening voor de bebouwde kom van kracht is, kan artikel 1.3 worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Regeling omgevingsrecht

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

Wet Bibob

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stb. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb. 2003, 216) en nadien gewijzigd, laatstelijk in 2011. Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, door het bevoegd gezag wordt beoordeeld of omtrent de aanvrager een integriteitsadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau

ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager – zowel natuurlijke als rechtspersonen – en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor het bevoegd gezag aanleiding zijn de omgevingsvergunning te weigeren. Het vragen van een advies door het bevoegd gezag is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen met maximaal acht weken op (4 weken + verlening 4 weken; artikelen 15 en 31 Wet Bibob).

Algemene wet bestuursrecht

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. De Awb is bij de voorbereiding van besluiten van belang voor de te volgen procedure. Dit geldt onder meer voor de gevallen waarin Afdeling 3.4 over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Invoeringswet Wro gaf aanleiding tot discussie over het al dan niet kunnen voortbestaan van stedenbouwkundige voorschriften uit paragraaf 5 van dit hoofdstuk. Dit betreft het zgn. parkeerartikel (2.5.30). Twijfel bestaat of een even effectieve en flexibele regeling (parkeren) in een bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Besloten is dat artikel 9.1.4, vijfde lid van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking treedt. Het gevolg hiervan is dat de stedenbouwkundige voorschriften van dit hoofdstuk vooralsnog blijven bestaan. De artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 Woningwet blijven bestaan totdat het gemelde probleem is opgelost.

WOB en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van art. 3.8 Wabo voor een ieder ter inzage. Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen kan de aanvrager gemotiveerd verzoeken bepaalde gegevens niet openbaar ter inzage te leggen. De gegevens die op grond van de Wabo ter inzage liggen zijn de zakelijke gegevens die nodig zijn bij de beoordeling van het ingediende bouwplan. De gegevens die de gemeente inwint op grond van de Wet BIBOB liggen niet ter inzage. Deze gegevens hebben een persoonlijk karakter. Zij betreffen de antecedenten van de aanvrager, van degene die bouwt en van degene die in het te bouwen bouwwerk bepaalde activiteiten onderneemt. Deze gegevens zijn gevoelig voor misbruik en liggen niet ter inzage.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) introduceert de omgevingsvergunning. De bouwvergunning maakt deel uit van de omgevingsvergunning en wordt in de verordening aangeduid als omgevingsvergunning voor het bouwen (art. 2.1. Wabo). De Wabo heeft gevolgen voor de vergunningen en ontheffingen van de bouwverordening. De bouwverordening is met de 13e serie van wijzigingen zgn. Wabo-proof gemaakt. De gefaseerde behandeling van een vergunningaanvraag en de vergunningverlening zoals bekend onder de Woningwet, is ook onder de Wabo mogelijk ten aanzien van de omgevingsvergunning.

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de bouwverordening hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen. .

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het verkennend onderzoek eerst een vooronderzoek volgens NVN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.

Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente. De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Lid 3

In plaats van de ontheffing, die voorheen in dit lid stond, is nu een bevoegdheid tot het afwijken opgenomen. De afwijking vindt plaats door deze op te nemen in de omgevingsvergunning. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen.

Het begrip 'bruikbare onderzoeksresultaten' houdt in dat in ieder geval een onderzoek heeft plaatsgevonden en dat dit recent is.

Met het in werking treden van het nieuwe bodembeleidsplan (21 januari 2010) en de bodemkwaliteitsklassenkaart (december 2009) van de gemeente Zwolle is de regelgeving ten aanzien van de verplichting tot het indienen van een bodemonderzoek bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en ten aanzien van het bouwen op verontreinigde grond gewijzigd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen geldt voortaan dat van de onderzoeksplicht kan worden afgeweken, wanneer er reeds onderzoeksgegevens aanwezig zijn, en ook wanneer de bodemkwaliteitskaart als bewijs kan worden opgevoerd. Voor de geldigheid van de bodemkwaliteitskaart verwijzen wij naar de toelichting op de bodemkwaliteitskaart en het bodembeleidsplan. Bij het beoordelen van de geschiktheid van de bodem voor de gewenste functie wordt niet altijd meer getoetst aan de interventiewaarde zoals tot nu toe gebruikelijk was. Met het inwerking treden van het Besluit bodemkwaliteit zijn functie-afhankelijke risico-grenswaarden geïntroduceerd voor de functies 'wonen' en 'industrie'. Voor een toelichting op deze waarden

verwijzen wij naar het Besluit bodemkwaliteit en de toelichting op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zwolle. De gemeente heeft in het bodembeleidsplan vastgelegd dat bij aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen waar een woonfunctie wordt gerealiseerd in principe moet worden getoetst aan de maximale waarde 'wonen'. Kleinschalige bouwprojecten worden van deze regel uitgezonderd om te voorkomen dat burgers met onevenredige saneringsmaatregelen worden belast. Voor de beschrijving van 'grootschalig' en 'kleinschalig' verwijzen wij naar het bodembeleidsplan.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd.

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan. De indieningsvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht. Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn. Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen. Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus

de Regeling omgevingsrecht. De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, kan de schade voor het milieu geen motief zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat. Met de inwerkingtreding van de Wabo is dit onderscheid minder van belang. Deze wet verenigt in een overkoepelend vergunningstelsel milieueisen, bouw- en sloopeisen. Zie artikel 6.2, sub c van de Wabo.

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

De inhoud van dit artikel zal met de eerste wijziging (2013) van het Bouwbesluit 2012 in het Bouwbesluit worden opgenomen. Thans wordt bezien hoe het begrip 'waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven' kan worden geconcretiseerd. Het doel van de voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat. Wat verstaan moet worden onder bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of –zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr.5, p. 6) wordt naar aanleiding van kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Bouwwerken die de grond niet raken

Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige in pandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde gezag voor de vraag of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd. Gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de gemeenten, die daartoe zijn aangewezen, zijn het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen, indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond. Bij Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming (Besluit van 12 december

2000) zijn gemeenten aangewezen die voor de toepassing van delen van deze wet worden gelijk gesteld met een provincie (art. 88, zevende lid Wet bodembescherming). Het gevolg is dat de provincie bevoegd gezag is en dat de vier grote steden op grond van de Wbb plus nog 25 aangewezen gemeenten bevoegd gezag zijn krachtens genoemd Besluit. Met de invoering van de Waterwet is het waterbodembeheer van de Wet bodembescherming overgegaan naar de Waterwet.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de aanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingsgraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen in deze gevallen formeel kan weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van de bouwverordening. Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudings-verplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen. In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en - in relatie tot de bouw - op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:

- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden. Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

Zie ook de toelichting onder 2.1.5, waarin verwezen wordt naar het bodembeleidsplan van de gemeente Zwolle. Het bodembeleidsplan 2009 is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 januari 2010.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard

Algemeen

Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Invoeringswet Wro gaf aanleiding tot discussie over het al dan niet kunnen voortbestaan van stedenbouwkundige voorschriften uit paragraaf 5 van dit hoofdstuk. Dit betreft het zgn. parkeerartikel (2.5.30). Twijfel bestaat of een even effectieve en flexibele regeling (parkeren) in een bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Besloten is dat artikel 9.1.4, vijfde lid van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking treedt. Het gevolg hiervan is dat de stedenbouwkundige voorschriften van paragraaf 5 van hoofdstuk 2 vooralsnog blijven bestaan. De artikelen 8, vijfde lid, 9 en 10 Woningwet blijven bestaan totdat het gemelde probleem is opgelost. Het parkeren regelen in een bestemmingsplan is nu ook mogelijk. Gemeenten die dit nu doen, kunnen hiermee door gaan. Voor zover planologische onderwerpen zijn geregeld in een bestemmingsplan, treedt voor die onderwerpen de bouwverordening terug (artikel 9 Woningwet).

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

Artikel 9 van de Woningwet is hier van groot belang. Dit betekent dat deze paragraaf van de bouwverordening alleen dan geldt indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet-vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Gedacht kan worden aan een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken. Soms is het moeilijk te bepalen of het desbetreffende bestemmingsplan exclusief wil zijn ten opzichte van de bouwverordening. Sinds 1992 geeft de Woningwet wel enige duidelijkheid in artikel 9, lid 2 (slot): '....., tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.' Het primaat ligt bij het bestemmingsplan. De Woningwet gaat er echter eenvoudigweg van uit dat bestemmingsplannen voor wat dit onderwerp betreft volstrekt duidelijk zijn. Dit is echter niet altijd het geval. Indien er sprake is van onduidelijkheid zal een en ander van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief het afwijken hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.

Alvorens in een concreet geval tot aanvullende werking van de bouwverordening wordt geconcludeerd, dient een drieledige toets te worden uitgevoerd:

- a. bevat het bestemmingsplan voorschriften met betrekking tot een onderwerp dat tevens in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld of,
- b. het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden bezien of,
- c. de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien in de bouwverordening dan wel in een bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze bepaling blijkt vooral in het buitengebied betekenis te hebben.

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

Het bepaalde onder b kan desgewenst variëren naar gelang van de zone waarin de weg is gelegen. Ook kan per zone een vaste maat worden genoemd. Indien in gebieden van de gemeente waarvoor geen bestemmingsplan geldt, wegen zouden voorkomen van meer dan 30 meter breed zonder bestaande bebouwing, dan verdient het de voorkeur om het onder b bepaalde als volgt te redigeren:

- b langs een wegbreedte waarlangs geen bebouwing, als onder a bedoeld, aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van ten minste 30 meter de lijn gelegen op een afstand van de halve wegbreedte, gemeten uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte die minder dan 30 meter, maar ten minste 10 meter bedraagt, 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

Hoewel het begrip rooilijn algemeen gedefinieerd wordt als de lijn die behoudens toegelaten afwijkingen bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden, is om misverstand te voorkomen een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn opgenomen. Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het bestemmingsplan, zie artikel 3.25 Wro.

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Door de verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken kan in toenemende mate samenloop ontstaan tussen vergunningvrije en vergunningplichtige werken. In onderdeel a komt de keuze tot uitdrukking voor de 'totaal- benadering' zoals die ook uit de wetsgeschiedenis is af te leiden. Dit betekent dat een vergunningvrij bouwwerk niet vergunningvrij is als het onderdeel uitmaakt van een (meeromvattend) vergunningplichtig bouwplan. Deze 'totaal-benadering' houdt echter niet in dat de vergunning dan ook mag worden geweigerd louter op dat onderdeel dat op zichzelf beschouwd vergunningvrij zou zijn. In geval van samenloop gaat het zwaarste regime voor, maar zonder dat daarmee de essentie van vergunningvrij bouwen wordt aangetast (TK, 1999-2000, 26 734, nr. 6, p. 18). De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kent betreft een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Bij het aanbrengen van de daar bedoelde veranderingen mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Elke vergroting van een bouwwerk, waardoor een bestaande afwijking van de rooilijnvoorschriften zou toenemen, blijft dus vergunningplichtig.

Zie de figuren 1 en 2 in de bijlage die bij deze Toelichting behoort. De bedoelde figuren illustreren dat in het algemeen als veranderingen als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, kunnen worden beschouwd:

1. uitsteeksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bijvoorbeeld gevelversieringen,

waaronder pilasters en gevelijsten, plinten, enigszins uitstekende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;

2. uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bijvoorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten, uithangbordjes en kleine luifels.

Indien uitsteeksels aan gebouwen de voorgevelrooilijn verder overschrijden dan hiervoor onder 1 en 2 aangegeven, zal het bevoegd gezag dus in het algemeen overwegen daartegen repressief op te treden.

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

Naast de afwijkingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van afwijking voor het geval, dat er een bestemmingsplan of beheersverordening in voorbereiding is en geen van de omstandigheden als genoemd in artikel 3.3 Wabo aan de orde is.

Lid 1, ad b

Deze bepaling maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn als het gaat om het op het eigen voorterrein plaatsen van beeldhouwwerk, vitrines e.d.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

Artikel 2.5.9 is afgestemd op artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De vermelding van artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikel 2.5.9 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht uit te sluiten.

Zie voor het bouwen over de weg overigens artikel 2.5.8.

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

Lid 4, onder a

Bij deze afwijking van het bouwverbod kan worden gedacht aan bijvoorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangenissen.

Lid 4, onder f

Hieronder vallen bijvoorbeeld aangebouwde garages, terugliggende zolderverdiepingen e.d.

Lid 4, onder g

Deze afwijking van het bouwverbod is in het algemeen van toepassing voor gebouwen, die een ruim voorterrein vragen.

Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn

Zie de figuren 3 t/m 12, in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Lid 1, onder a

Deze bepaling kan voor langgerekte, taps toelopende bouwblokken tot achtergevelrooilijnen in het smalle deel van het bouwblok leiden die elkaar dicht naderen. Dit behoeft echter geen bezwaar te vormen, omdat artikel 2.5.21 de bouwhoogte dan evenredig beperkt.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen wordt gedefinieerd als 'de lijn die - behoudens toegelaten afwijkingen - bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is - om misverstand te voorkomen - een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn opgenomen.

Het geheel achter de achtergevelrooilijn bouwen moet overigens opgevat worden als een - verboden - overschrijding van de achtergevelrooilijn. Indien gebouwd wordt aan of bij een beschermd monument of in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn normaliter vergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering vergunningplichtig op grond van de artikel 5, Bijlage II van het Bor. Zie tevens artikel 2.5.14, lid 1.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Artikel 2.5.13 is afgestemd op bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De redenering is dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk vergunningvrij aangebracht kunnen worden (artikel 2 Bijlage II van het Bor) met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om vergunning, is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

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

Naast de afwijkingssmogelijkheden in het onderhavige artikel 2.5.14 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid tot afwijking in zeer speciale gevallen.

Artikel 2.5.14 is afgestemd op artikel 2, Bijlage II van het Bor. De vermelding hiervan is vooral van belang om het misverstand dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken die vergunningvrij zijn, uit te sluiten.

Wanneer ingevolge de bepalingen van dit artikel wordt afgeweken van het verbod om de achtergevelrooilijn te overschrijden, dient artikel 2.5.2 in acht te worden genomen, mede in het belang van omwonenden. Voorts ware er aandacht aan te besteden, of een bouwwerk voor de brandweer bereikbaar moet blijven.

Ad a en g

Voor deze bedrijven kan tot op zekere hoogte tegemoet worden gekomen aan op bedrijfstechnische gronden gebaseerde verlangens. Met de onder g bedoelde bouwstrook (of bouwblok), geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend, wordt niet beoogd een bouwstrook (of bouwblok) met winkelbebouwing.

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

Het erf, bedoeld in dit voorschrift, mag niet worden verward met de "buitenruimte" in de zin van het Bouwbesluit. Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het ruimschoots voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht. Het vrijelijk ramen in de achtergevel kunnen aanbrengen is tevens het motief voor het bepaalde in het eerste lid, onder b. Het (gedeeltelijk) samenvallen van de achtergevel met de erfgrans vormt hiervoor immers een beletsel.

Lid 3 b, onder 1

Deze afwijkingsmogelijkheid is onder meer bedoeld voor patiowoningen.

Lid 3 b, onder 2

Indien één van de in dit lid genoemde situaties zich voordoet en er dus open ruimte achter een gebouw is, zij het dat deze niet bij het gebouw behoort en het gebouw overigens over voldoende 'uitloop' beschikt, zou kunnen worden afgeweken van de voorgeschreven erfgruotte.

Lid 3 b, onder 3

Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een verbetering van de bestaande toestand zal een verkleining van het erf tot geringere oppervlakte dan volgens dit artikel is vereist slechts aanvaardbaar zijn ten behoeve van het opheffen van onbevredigende situaties in het gebouw waarvoor binnen het gebouw geen oplossing kan worden gevonden. In die gevallen zal een verbetering van het gebouw tegen een verslechtering van het erf moeten worden afgewogen. Hiertoe zal in het bijzonder aandacht moeten worden geschonken aan de functie van het erf als onderdeel van de vluchtweg bij brand en aan de bereikbaarheid van het pand door de brandweer.

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenenrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrrens en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Lid 2, onder a en b

Wanneer wordt afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, moet onder meer rekening moeten worden gehouden met de ligging in het gebouw van eventuele dienstwoningen. Bovendien dient onderscheid te worden gemaakt tussen de gevallen, waarin het gaat om een bouwblok of een bouwstrook waarin geen woningen voorkomen en een bouwblok waarin bij voorbeeld naast bedrijfsgebouwen ook woningen voorkomen. Indien de laatste omstandigheid zich voordoet zal minder ver mogen worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, dan in het andere geval.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een opening in de zijgevel van het gebouw,

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

Artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek geeft iedere terreineigenaar het recht om zijn erf te omheinen. Uiteraard moet hij daarbij de eventuele beperkingen in de gemeentelijke voorschriften in acht nemen. Laatstgenoemde voorschriften spelen echter meestal slechts een bescheiden rol, want een erfafscheiding is in principe een vergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2, Bijlage II, Bor, althans indien de daarin vermelde beperkingen ten aanzien van onder meer de hoogtematen in acht worden genomen. Hogere erfafscheidingen vallen vanzelfsprekend onder de vergunningplicht en behoeven derhalve preventieve toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan of het onderhavige artikel van de bouwverordening. Eventueel kan het bevoegd gezag op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het verbod

als bedoel in het eerste lid. Daarbij kan gedacht worden aan het bouwen van bijvoorbeeld een gevangensmuur of een hek ter omheining van een terrein dat geen erf, behorend bij een gebouw, is.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

Het eerste lid strekt tot bescherming van het vergunningplichtige bouwwerk en de veiligheid van de bewoners of gebruikers daarvan. Het tweede lid ziet meer op de openbare veiligheid. De ondergrondse hoofdtransportleiding kan zowel dienen voor elektriciteit als voor aardgas, olie, chemische producten e.d.

Omdat het wenselijk is om van geval tot geval te kunnen bepalen, in hoeverre het bouwen nabij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden, is het artikel geredigeerd als een verbod, waarvan eventueel kan worden afgeweken. Redenen om af te wijken zullen in het algemeen zijn gericht zowel op de veiligheid van de gebruikers van het bouwwerk als op het voorkomen van storingen in de goede werking van de lijnen en leidingen ten gevolge van de bouw en de aanwezigheid van het bouwwerk. Indien het onderhavige artikel moet worden toegepast, verdient het aanbeveling om overleg te plegen met de beheerder van de hoogspanningslijn of de hoofdtransportleiding. Langs privaatrechtelijke weg heeft menige eigenaar/beheerder een recht van opstal gevestigd, als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Meestal betreft dit een gebied van 2 x 30 meter, dus een strook van 60 meter, waar niet mag worden gebouwd, met uitzondering van bepaalde bouwwerken zoals installaties e.d.

Indien in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft een dergelijk recht van opstal is gevestigd - zie hiervoor het kadaster - dan geldt de daarin vastgelegde afstand en heeft een geringere afstand in een bestemmingsplan geen betekenis. In veel bestemmingsplannen zijn voor uiteenlopende doeleinden zones vastgelegd, die elkaar (deels) kunnen overlappen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het [Besluit externe veiligheid buisleidingen \(Bevb\)](#) en de bijbehorende [Regeling externe veiligheid buisleidingen \(Revb\)](#) zijn op 1 januari 2011 [in werking getreden](#). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het [Besluit externe veiligheid inrichtingen \(Bevi\)](#). De besluiten gaan voor op de gemeentelijke bouwverordening.

Het Bevb regelt onder andere dat de gemeenteraad er zorg voor draagt dat binnen vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van het Bevb een bestemmingsplan in overeenstemming is met dit besluit. Wanneer de betreffende buisleidingen correct in bestemmingsplannen zijn opgenomen, vervalt de werking van deze stedenbouwkundige bepaling uit de bouwverordening. Voor niet in een bestemmingsplan geregelde leidingen, blijft deze bepaling uiteraard onverkort van kracht. Dit vloeit voort uit artikel 9 Woningwet. Zie hierover de algemene toelichting bij paragraaf 5.

Zie voor meer informatie over het Bevb, Revb en Bevi:

www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/veiligheid/buisleidingen

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

Dit en de volgende artikelen bevatten een samenhangend stelsel van voorschriften voor de maximumhoogten van bouwwerken in relatie tot de afstanden tot tegenoverliggende bouwwerken. Voor de duidelijkheid is aangegeven, dat het stelsel alleen voor vergunningplichtige bouwwerken is bedoeld.

Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysische gegevens op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn. Tevens wordt in het voorschriftenstelsel de onderste meter boven straatpeil van eventuele raamoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringshoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringshoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)

Met het oog op de in het algemeen wenselijke stedenbouwkundige ordening is wel gedifferentieerd naar bebouwingsdichtheden voor enerzijds de bebouwde kom (belemmeringshoek: maximaal 45 graden) en anderzijds daarbuiten (belemmeringshoek: maximaal 37 graden). Zie de figuren 12, 13 en 14 in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

Een voorgevelrooilijn kan ontbreken op de plaatsen, waar bij voorbeeld een vaart, een gracht, een park of een plantsoen langs de weg ligt. Veelal zal een tegenoverliggende rooilijn dan te ver weg liggen om een beperkende invloed op de maximumhoogte van het bouwwerk te hebben. Langs een smalle gracht is dit echter niet ondenkbaar (zie figuur 15). Een plaatselijke onderbreking van een voorgevelrooilijn komt bij voorbeeld voor bij de uitmonding van een dwarsweg (dwarsstraat) (zie figuur 16).

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

Zie ook de toelichting op artikel 2.5.20.

Lid 2

De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de achtergevelrooilijnen is. Het komt voor, dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt. De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

Lid 4

Bij achterterreinen die - door de ligging in geaccidenteerd gebied of anderszins - niet op straatpeil liggen, leidt bepaling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn op de in het eerste t/m derde lid voorgeschreven wijze niet tot de juiste hoogte-diepteverhouding van het binnenterrein van gesloten bouwblokken. Dit mede in verband met het feit dat krachtens het bepaalde in artikel 2.5.26 bij het bouwen aan een weg ten opzichte van het straatpeil moet worden gemeten. Ter ondervanging van het genoemde bezwaar is het onderhavige vierde lid opgenomen.

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

Zie figuur 19.

Lid 2

Indien uit het bepaalde in het eerste lid voor een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn een lagere hoogte volgt dan voor de - op die zijgevel aansluitende - voorgevel toelaatbaar is dan kan het in

overigens verlichtingstechnisch gunstige omstandigheden verantwoord zijn om af te wijken van de in het eerste lid bepaalde maximale hoogte voor het laten optrekken van de zijgevel tot de hoogte van de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Lid 2

De hier genoemde hoek van 56 graden correspondeert met de hoogte-diepteverhouding uit het eerste lid van artikel 2.5.22.

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

De maximumbouwhoogte van 15 meter komt - bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte - overeen met 5 à 5,5 bouwlaag.

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

Het onderhavige artikel wordt vooral gehanteerd voor bouwwerken op binnenterreinen van gesloten bouwblokken. Een zadeldak is een dak, bestaande uit twee schuine vlakken die elkaar in het hoogste punt snijden, de zgn. nok, en vandaar beide naar beneden lopen tot hun goot.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Zie artikel 1.1 voor de definitie van "straatpeil".

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Ad a

De strekking van dit voorschrift is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de toegelaten hoogte. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Ad b

Deze niet-van-toepassingverklaring geldt uiteraard, mits de te vernieuwen of te veranderen delen niet worden verhoogd. Dit zou namelijk de vergroting van een bouwwerk betreffen. Voor de vergroting van een bouwwerk zijn de artikelen 2.5.20 t/m 2.5.24 onverkort van toepassing, zij het behoudens vrijstelling ingevolge artikel 2.5.28, onder e.

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

De vermelding van artikel 3, onderdeel 7 en artikel 2, onderdelen 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uit te sluiten. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden uit dit lid dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het bepaalde in artikelen 2.5.2. Daarbij kunnen ook welstandsoverwegingen worden betrokken.

Ad e, onder 1

Afgeweken zou kunnen worden wanneer het een gebouw betreft, dat aansluit bij bestaande bebouwing, die onder vigeur van vroegere voorschriften hoger is dan thans is toegelaten. Door de afwijking van de toegestane bouwhoogte kan dan een gaaf straatbeeld worden verkregen.

Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid

Artikel 2.5.29 is, in relatie met de overige stedenbouwkundige afwijkingen uit dit hoofdstuk, te vergelijken met de relatie tussen enerzijds de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en anderzijds de afwijkingsregels die zijn gelegen buiten het bestemmingsplan. Paragraaf 2.5 van de bouwverordening is te beschouwen als een bestemmingsplan vervangende regeling met derhalve ook de behoefte aan regels inzake afwijking wanneer nieuw ruimtelijk beleid wordt voorbereid. Bedoeld is een net zo eenvoudige afwijkingsregeling voor bouwen en gebruiken te hebben voor de verplichtingen uit de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening als van die uit een bestemmingsplan.

Sub a.

Wellicht ten overvloede is hier nogmaals vermeld dat deze bepaling alleen van toepassing is indien er geen bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit van kracht is. Aangezien er dan geen strijd kan zijn met een bestemmingsplan, vloeit uit artikel 3.10 Wabo dat de reguliere procedure van 3.9 Wabo van toepassing is.

Sub b. aanhoudingsvoorwaarden uit artikel 3.3. Wabo

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet in een aantal gevallen worden aangehouden. In art. 3.3 Wabo wordt bepaald wanneer daarvan sprake is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er geen reden is de aanvraag te weigeren, maar er voor de dag van aanvraag een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd of een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. In een dergelijke situatie vervallen de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, waaronder deze.

Sub c. Welk toekomstig ruimtelijk beleid is zoal relevant?

Voor een afwijking als bedoeld in dit artikel geldt zoals voor alle besluiten de eis van een voldoende motivering (art. 3:46 Awb). Deze motivering zal in het onderhavige geval in ieder geval betrekking moeten hebben op toekomstig planologisch beleid. Daarom is hier expliciet de eis opgenomen dat het bouwplan waar wordt afgeweken van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte 'in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd ruimtelijk beleid'.

'Vastgesteld en bekendgemaakt ruimtelijk beleid' is een mogelijkheid om de afwijking te onderbouwen. Denk bijvoorbeeld aan een structuurplan, structuurvisie of -nota, beleidsnota, beleidsregels (een nota dakkapellen, bijgebouwen e.d.) en een sectorale nota. Zoals uit het gestelde bij sub b. blijkt, vallen hieronder *niet* de situaties zoals vermeld in art. 3.3 Wabo, zoals bijvoorbeeld een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Ook een vastgesteld voorbereidingsbesluit voor bijvoorbeeld een bouwlocatie kan daarom *geen* basis vormen.

Sub d.

De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangesloten bij de terminologie dit wordt gebruikt en de betekenis die daaraan wordt toegekend in de Wabo. Bij dat begrip wordt rekening gehouden met milieu, cultuurhistorische, ecologische en natuurlijke en landschappelijke waarden. Voor wat betreft de milieuwwaarden zijn de afstanden ten opzichte van hinderveroorzakende activiteiten dan van groot belang. De relevante afstanden treft u aan in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Sub e.

In het kader van een goede motivering wordt hier gevraagd om een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook hier is aangesloten bij de terminologie uit de Wabo.

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

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoort het onderwerp parkeren te worden geregeld in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Als uitwerking hiervan is in artikel 8.17 van de Invoeringswet Wro bepaald dat artikel 8, vijfde lid van de Woningwet vervalt. In verband met wetstechnische problemen is besloten dit deel van de Invoeringswet Wro vooralsnog niet in werking te doen treden. Een nieuwe datum van inwerkingtreding is niet bepaald. Dit betekent dat onder meer het 'parkeerartikel' uit de bouwverordening blijft bestaan, ook indien op grond van de nieuwe Wro een bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarin niet is voorzien in een regeling over het parkeren.

Lid 2

In het werkdocument Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen dat in mei 1989 door de Ministeries van VROM, van V & W en van EZ is gepubliceerd en dat respectievelijk is onderschreven door de Ministeries van WVC en van O & W, alsmede het IPO en de VNG is de A-locatie globaal als volgt omschreven: Locaties van het type A zijn optimaal door het openbaar vervoer ontsloten. Deze locaties liggen nabij het knooppunt van openbaar-vervoerlijnen op agglomeratie- en nationaal niveau. In de steden die zijn aangesloten op het intercity- of het eurocity-net van de spoorwegen (IC/EC-net), behoort in ieder geval de omgeving van een IC/EC-station tot locatietype A. In de vier grote steden kunnen hieraan de knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer (= metro of sneltram) worden toegevoegd, waar een snelle aansluiting op het landelijk openbaar-vervoernet is gewaarborgd. In andere steden is veelal de omgeving van het (hoofd)station de A-locatie. De ontsluiting van de A-locatie voor het autoverkeer is van ondergeschikt belang en behoort niet tot het programma van eisen van de lokatie. Bij een A-locatie behoort een stringent parkeerbeleid om het gebruik van de auto in het dagelijkse woon-werkverkeer zoveel mogelijk te beperken. A-locaties dienen wel een goede openbaar-vervoersverbinding te hebben met aan de rand van de stad gelegen park-and-ride-voorzieningen. De inrichting van het gebied is zodanig dat er goede voorwaarden bestaan voor het gebruik van openbaar vervoer en de fiets. De aantrekkelijkheid van de locatie is onder meer gelegen in de goede, snelle en frequente verbindingen per openbaar vervoer met andere stedelijke centra in binnen- en buitenland. De voorzieningen (winkels e.d.) in de omgeving van het station hebben een (groot)stedelijke allure, zodat er sprake is van een aantrekkelijke verblijfs- en werkomgeving. In hetzelfde werkdocument zijn de B-locaties eveneens globaal omschreven, en wel als volgt: Locaties van het type B liggen op een knooppunt van openbaar-vervoerlijnen op stedelijk of stadsgewestelijk niveau. In de (grote) steden betreft het voorstadhaltes van het spoorwegnet of andere knooppunten van het metro- en (snel)tramnet. In de kleinere steden zonder voorstadhaltes gaat het om belangrijke knooppunten van het busvervoer. B-locaties liggen tevens aan een stedelijke hoofdweg of in de nabijheid van de afslag van een autosnelweg. Er is sprake van beperkingen van de parkeerfaciliteiten voor langparkeerders, afgestemd op het type bedrijven dat in aanmerking komt voor vestiging op deze locaties. De inrichting van de locatie is zodanig dat het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt aangemoedigd. De aantrekkelijkheid van de locatie ligt zowel in de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer als in een redelijke bereikbaarheid per auto.

Voorschriften over de aanwezigheid en de minimumgrootte van de fietsenstallingen die bij de nieuwbouw of verbouwing van utilitaire gebouwen moeten worden aangebracht, zijn achterwege gelaten, omdat het Bouwbesluit in één en ander voorziet.

Lid 3 Parkeernormen

In de oude bouwverordening waren parkeernormen en kencijfers opgenomen. Dat zat als volgt in elkaar: Op basis van de 'vierde nota ruimtelijke ordening extra' zijn in de stad A- en B-locaties aangewezen. In die gebieden golden parkeernormen voor woningen, kantoren en winkel/horeca.

Indien initiatieven niet in deze categorieën vielen, was een lijst met kencijfers toegevoegd. Deze opzet is vergelijkbaar met degene die in deze bouwverordening is opgenomen. De cijfers die gebruikt worden zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW (CROW-publicatie 182 parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering en CROW publicatie 317: kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het landelijk locatiebeleid bestaat niet meer met het vaststellen van de 5e nota Ruimtelijke Ordening en het Nationale Verkeers- en vervoersplan (NVVP), het staat gemeenten wel vrij de parkeernormen hier op te baseren. De nieuwe situatie wordt dat voor gedefinieerde A- en B- locaties stringente normen gelden voor kantoren en winkels/horeca. Voor het overige, dus ook voor woningen, wordt verwezen naar de lijst met parkeernormen Gemeente Zwolle 2010. De lijst maakt een geografisch onderscheid (centrum, schil en overig) én er is een onderscheid in stedelijkheidsgraden. Het gaat daarbij om adressendichtheid per km² uitgerekend per buurt. Het bijgevoegde kaartje maakt een en ander inzichtelijk.

Lid 4

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van de leden 2, 3 en 5. De verplichting in die leden om een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of onder eigen dak) aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto, respectievelijk het grootste type vrachtauto te maken. Ook het bouwbesluit 1992 sprak in het – niet in werking getreden – artikel 218, lid 1 over “parkeerplaatsen van voldoende afmetingen”. Het Bouwbesluit laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 5

De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

Lid 6

Ad a

De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de eis in het tweede, derde en vijfde lid om een beperkte parkeergelegenheid op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor het geval dat in de nabijheid een gemeenschappelijke of openbare parkeergarage aanwezig is. De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de eis in de voorgaande leden om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor omgevingsvergunningsplichtige verbouwingen van winkels e.d. in het centrumgebied.

Parkeerdruk

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in het parkeergereguleerde gebied ook rekening gehouden met de parkeerdruk in de invloedssfeer van het gebouw/bouwplan. In Zwolle zijn vier verschillende systemen aanwezig om het parkeren in de openbare ruimte te reguleren:

- Combinatie van vergunninghouders en betaald parkeren. Dit geldt in de binnenstad en de Stationsbuurt;
- Dubbelgebruik parkeren. Op alle openbare parkeerplaatsen is betaald parkeren van toepassing. Bewoners parkeren met een vergunning op betaalde parkeerplaatsen en bezoekers parkeren met een bezoekerspas. Dit geldt in de meeste schilwijken rondom de

binnenstad en op een aantal plekken in de binnenstad (Van Nahuysplein, Potgietersingel en Thorbeckegracht)

- Parkeerverbodszone gecombineerd met parkeren op eigen terrein. Dit is toegepast in Hanzeland en Oosterenk.
- Blauwe zone. Dit is toegepast in een klein aantal straten in de wijk Schelle.

De gemeente Zwolle meet de parkeerdruk van de openbare parkeerplaatsen in het parkeergereguleerde gebied om de twee jaar. De gemeente Zwolle meet de parkeerdruk van de openbare parkeerplaatsen in het parkeer gereguleerde gebied om de twee jaar. Op een aantal momenten per week (donderdag overdag, donderdagavond/-nacht en zaterdagmiddag) wordt geteld hoeveel motorvoertuigen zijn geparkeerd. Als elke parkeerplaats bezet zou zijn, is er sprake van een parkeerdruk van 100% en als er van de 100 parkeerplaatsen 40 bezet zouden zijn, is de parkeerdruk 40%. Hierdoor ontstaat een beeld van de verdeling van de parkeerdruk door de week heen. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt binnen het centrum van Zwolle een parkeerdruk hoger dan 80% als grenscriterium gehanteerd. Bij een parkeerdruk van 80% of meer in de invloedssfeer van het gebouw/bouwplan moet de initiatiefnemer voorzien in de extra parkeervraag die zijn/haar bouwplan genereert. Als door het bouwplan de parkeerdruk naar verwachting boven de 80% komt, moet voor het gedeelte dat de parkeerdruk hierboven komt, extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Iedere 2 jaar wordt op basis van de uitkomst van de parkeerdrukmetingen wanneer nodig het grenscriterium aangepast.

Maatgevende parkeerdruk

Om de hoogte van de parkeerdruk in een gebied te bepalen, wordt gekeken worden naar de voor die voorziening meest maatgevende parkeerdruk. Deze maatgevende parkeerdruk verschilt per voorziening. Zo is het voor een woonfunctie belangrijk om te kijken naar de parkeerdruk tijdens een doordeweekse nacht, omdat de meeste bewoners dan thuis zijn. Voor bedrijven en kantoren is de parkeerdruk op een werkdag overdag maatgevend. Voor winkels, culturele instellingen en horeca is de parkeerdruk tijdens hun openingstijden belangrijk. En voor andere instellingen, zorg bijvoorbeeld, moet gekeken worden naar verschillende doelgroepen en tijden en dit levert een wisselend beeld op in aanwezigheidspercentages. In de CROW-publicatie 317 staat een tabel waarin de parkeerbehoefte is weergegeven per voorziening, per periode van de dag, gebaseerd op de aanwezigheidspercentages. Op basis hiervan kan per parkeervoorziening het moment van de maatgevende parkeerdruk worden bepaald. In Zwolle wordt elke twee tot drie jaar op een aantal momenten per week de parkeerdruk geteld. Dat is op een werkdagochtend, werkdagmiddag, werkdagnacht en een zaterdagmiddag.

Funcies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag- nacht	Zaterdag middag
Woningen bewoners	50%	50%	100%	60%
Woningen bezoekers	10%	20%	0%	60%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	0%	100%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	0%	100%
Supermarkt	30%	60%	0%	100%
Sportfuncties binnen	50%	50%	0%	100%
Sportfuncties buiten	25%	25%	0%	100%

Bioscoop/theater/podium, enzovoort	5%	25%	0%	40%
Sociaal medisch: arts, maatschap, therapeut, consultatiebureau	100%	75%	0%	10%
Verpleeg-, verzorgings-tehuis, aanleunwoning, verzorgingsflat	50%	50%	25%	100%
Ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	5%	60%
Ziekenhuis medewerkers	75%	100%	25%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	0%	0%

Ook kan op basis van deze tabel in een gebied met gecombineerd gebruik de parkeervraag per periode worden bepaald door de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies met elkaar te confronteren. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de eerdergenoemde CROW-publicatie 317.

Loopafstanden bepalen de invloedsfeer

Een parkeerplaats moet op een redelijk beloopbare afstand van de functie liggen. Wat de invloedsfeer is van een bouwplan/gebouw wordt bepaald aan de hand van de functie en gebruikers, doelgroepen ervan. De acceptatie van die loopafstand hangt af van de parkeerduur en van het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres. De acceptatie van loopafstanden vertoont marges. Deze marges worden onder andere bepaald door

- de aantrekkelijkheid van de looproute;
- de parkeerordening en prijsstelling;
- de concurrentiekracht van de alternatieven van een functie, bijvoorbeeld: voor een winkel in dameskleding/elektronica/etc van een minder bekende keten zal een kleinere loopafstand acceptabel zijn dan voor een winkel van een zeer bekende keten.

Een woning voor senioren zal een kleinere invloedsfeer kennen dan bijvoorbeeld studentenhuisvesting en voor een zorginstelling met een regionale doelgroep zal met een groter gebied rekening moeten worden gehouden dan voor een zorginstelling met een zeer lokale doelgroep. Bezoekers die van verre komen voor een dagje funshoppen, accepteren een langere loopafstand dan bezoekers die hun dagelijkse boodschappen doen.

Op basis van de CROW-publicatie 317 gelden voor Zwolle de volgende acceptabele loopafstanden voor een aantal hoofdfuncties:

Tabel Loopafstanden/invloedsfeer

Functie	Acceptabele loopafstand
Wonen	200 tot 600 meter
Winkelen en ontspanning	200 tot 800 meter
Werken, gezondheidszorg en onderwijs	400 tot 800 meter

Deze tabel is in bijlage 13 opgenomen.

Rekenvoorbeelden:

- Voor een winkel met regionale uitstraling, in een gebouw in de Diezerstraat, kan rekening worden gehouden met de parkeerdruk in een invloedsfeer van 800 meter, zodat ook de parkeeraccommodaties aan de randen van de stad hier binnen vallen;
- Voor een eventueel nieuw te bouwen appartementsgebouw voor senioren aan de rand van het Van Nahuysplein, dient rekening te worden gehouden met een invloedsfeer van 200

meter. Binnen deze 200 meter van het gebouw zal aan de parkeervraag moeten worden voldaan.

- Een pand, gelegen op de Koestraat heeft nu de bestemming kantoor/wonen en bestaat uit 1 woning (150 m²) en een kantoor (aantal vierkante meters bruto vloer oppervlak: 100). De aanvrager wil zijn pand in zijn geheel als winkel gaan gebruiken zonder het bestaande pand uit te breiden. De daarbij behorende berekening vergelijkt de huidige situatie met de nieuwe situatie, waarbij het verschil moet worden gerealiseerd.

Theoretisch aanwezig in de huidige situatie:

- 1 dure woning: 1,3 parkeerplaats
- kantoor van 100 m² bvo: 1,6 parkeerplaats (40 parkeerplaatsen per 2500 m² bvo)
- totaal theoretisch aanwezig: 2,9 parkeerplaatsen

Benodigd aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie:

- totaal aantal m² bvo van het pand: 250
- winkel van 250 m² bvo: 4 parkeerplaatsen

In de toekomstige situatie zijn 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. In theorie liggen er echter al 2,9 parkeerplaatsen. De aanvrager moet er daarom voor zorgen dat er 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd wordt of de aanvrager vraagt toepassing van de afwijking aan. Voor het bepalen van of er kan worden afgeweken, wordt gekeken naar de parkeerdruk in de binnenstad zoals hierboven omschreven. Anno 2014 is er voldoende parkeerruimte overdag in de binnenstad van Zwolle. De vergunning kan daarom in afwijking op de parkeernorm worden verleend.

Ad b

Het eerste bolletje gaat om het aanleggen van meer gehandicaptenparkeerplaatsen dan nodig is op basis van de normen. Het tweede bolletje gaat ook om het afwijken van de normen omdat het aantal bezoekers meer dan normaal is en er dus meer parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Dat geldt ook voor het laatste bolletje. Bij een garage of garagebedrijf is er vaak ook meer parkeerruimte nodig dan vereist is volgens de normen. In dat geval is er een bevoegdheid om de aanleg van meer parkeerplaatsen te eisen dan volgens de normen nodig zou zijn

Lid 7

Bedrijfsvervoerplan

Het bedrijfsvervoerplan geeft de concrete invulling van het woon-werkverkeer van en naar het bedrijf, met de daaruit voortvloeiende kosten voor de maatregelen en faciliteiten voor zowel de investering als de jaarlijkse lasten (vergoedingen e.d.) en een communicatieplan om het vervoerplan te implementeren in de organisatie.

Hoofdstuk 7. Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 (Artikel 352 MBV oud) Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming

Op 11 februari 1993 heeft de voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State een waarschuwing tot het toepassen van bestuursdwang wegens overtreding van artikel 7.3.1 geschorst, omdat naar het oordeel van de voorzitter artikel 8 van de Woningwet geen grond biedt voor een dergelijke bepaling.

De tekst van artikel 7.3.1 was gelijk aan de tekst van artikel 352 MBV.

Artikel 352 was gebaseerd op artikel 168 van de gemeentewet. De Woningwet van 1991 geeft in artikel 8 een limitatieve opsomming van in de bouwverordening te regelen onderwerpen. Dit betekent dat er in de bouwverordening geen plaats meer is voor een op artikel 168 gemeentewet gebaseerde bepaling. De opvolger van artikel 352 MBV moest dus worden ondergebracht bij de opsomming van artikel 8 van de Woningwet. De Voorzitter van de Afdeling rechtspraak kwam in vorengenoemde uitspraak tot het oordeel dat de Woningwet van 1991 geen grondslag biedt voor een gebruiksvoorschrift als opgenomen in artikel 7.3.1. Hierdoor mist artikel 7.3.1 verbindende kracht. De mogelijkheid om de ondeugdelijke grondslag te repareren sluit de voorzitter in de uitspraak nadrukkelijk uit. Overeenkomstig eerdere jurisprudentie wordt uitgesloten dat een eenmaal ingetrokken artikel 352 MBV opnieuw wordt vastgesteld. In de onderhavige casus had de gemeente bij invoering van de nieuwe bouwverordening de oude bouwverordening en dus ook artikel 352 ingetrokken. Hoewel de uitspraak op één gemeente betrekking heeft, strekt de betekenis van een onverbindendverklaring zich uit over alle gemeenten met een identieke bepaling. Nu gebleken is dat er geen bodemprocedure loopt en derhalve in deze kwestie geen uitspraak van de Afdeling rechtspraak volgt, heeft het materieel geen waarde artikel 7.3.1 te handhaven. Bij een formele benadering kan als nadeel worden genoemd dat door te schrappen een andere mogelijk andersluidende uitspraak wordt voorkomen. Er bestaan geen aanwijzingen dat in de toekomst een ander oordeel is te verwachten. Vooralsnog mag worden aangenomen dat in de gemeenten waar artikel 352 MBV niet is ingetrokken, dit artikel de rechtskracht heeft behouden en herleeft op het moment dat artikel 7.3.1 onverbindend moet worden geacht of is ingetrokken. In de Zwolse situatie is artikel 352 MBV oud niet ingetrokken, maar vernummerd in artikel 7.3.1. Omdat in een aantal gemeenten artikel 352 MBV nog bestaat volgt hierna de toelichting die daarop betrekking heeft.

Artikel 352 MBV 1965

Dit artikel vormt gedurende de tijd dat de bedoelde bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een noodzakelijk complement op de artikelen 10 en 12 van die wet. Deze artikelen bepalen namelijk, dat bij een bestemmingsplan regelingen, c.q. voorlopige regelingen, mogen worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en de zich daarop bevindende opstallen. In de toekomst kan het gebruik van gronden en opstallen zo nodig in een bestemmingsplan worden geregeld. De bouwverordening geeft dus als het ware een overgangsregeling. Indien een plan of voorschriften, als in de aanhef van het eerste lid bedoeld, in overeenstemming worden gebracht met de Wet op de Ruimtelijke Ordening, treedt voor het gebied, dat in dat plan is begrepen, artikel 352 buiten werking. De aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet ingevolge de Overgangswet binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van laatstbedoelde wet geschieden. Nog steeds zijn niet alle bestemmingsplannen aangepast, zodat deze overgangsregeling vooralsnog nodig blijft. Dit artikel houdt uitsluitend voorschriften in over ander gebruik dan bouwen en kan daarom geen grond zijn voor het weigeren van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 9. Het welstandstoezicht

Algemeen

In hoofdstuk 9 van de bouwverordening zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. In bijlage 9 van de bouwverordening is de dienstverleningsovereenkomst met de stichting "Het Oversticht" opgenomen, alsmede de "Werkwijze welstand- en monumentenadviesing

2015” en het “Reglement van orde welstand- en monumentenadviesing 2015”. Juridisch gezien hoeven deze documenten niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

Welstandscriteria en welstandsnota

Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstands- en monumentencommissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand’ aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor zijn in de welstandsnota opgenomen. De welstandsbeoordeling c.q. -adviesing dient gebaseerd te worden op de in de welstandsnota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria ‘zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen’. Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dan dient dit per concreet geval deugdelijk door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd.

Relatie bestemmingsplan en welstand

De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het welstandscriterium is sinds 1991 omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119). In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen thans uitdrukkelijk geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstands- en monumentencommissie deze voorrangregeling moet betrekken bij de adviesing. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren. Naar valt aan te nemen is de voorrangregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

Artikel 9.1 De adviesing door de welstandscommissie

Onder het regime van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor) is het bevoegd gezag in beginsel de aangewezen partij om te beoordelen of een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het bevoegd gezag

kan de beoordeling echter ook over laten aan een welstandscommissie (artikel 6.2 Bor). De gemeente Zwolle heeft ervoor gekozen om de alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor advies voor te leggen aan de welstandscommissie. De gemeente Zwolle heeft daartoe een overeenkomst gesloten met de stichting "Het Oversticht". De welstandscommissie adviseert over alle vergunningplichtige bouwwerken en het bevoegd gezag beslist.

Artikel 9.2 Samenstelling van de welstands- en monumentencommissie

Onafhankelijkheid

Voor elk afzonderlijk lid van deze commissie geldt het onafhankelijkheidsvereiste. De leden van de commissie zijn niet ondergeschikt aan het gemeentebestuur.

Deskundigen en burgers

In de welstands- en monumentencommissie behoeven niet uitsluitend 'deskundigen' zitting te hebben. De welstands- en monumentencommissie van "Het Oversticht" die adviezen uitbrengt over bouwplannen in de gemeente Zwolle bestaat slechts uit deskundige leden. Deskundige leden zijn leden die zich door ervaring en opleiding kwalificeren om zitting te nemen in de welstandscommissie. Van deskundige commissieleden mag worden verwacht dat zij vanuit een eigen, actieve beroepspraktijk kunnen oordelen over plannen van collega's.

Artikel 9.3 Jaarlijkse verantwoording

Jaarverslag welstandscommissie

Een jaarverslag is bij uitstek geschikt om te signaleren waar de welstandsnota als beleidskader onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en kan tevens dienen ter verantwoording waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid. De jaarlijkse verslagverplichting van de welstands- en monumentencommissie vloeit voort uit artikel 12b, derde lid van de Woningwet. Het jaarverslag kan voor de gemeenteraad aanleiding zijn voor bijstelling van het gemeentelijk welstandsbeleid door aanpassing van de gemeentelijke welstandsnota. Om die reden wordt gestreefd naar het uitbrengen van het jaarverslag tijdig vóór de beleids- en begrotingscyclus in de gemeente.

Jaarverslag burgemeester en wethouders

Teneinde de politieke verantwoordelijkheid voor de uitoefening van het welstandstoezicht te verstevigen en de betrokkenheid van de raad bij de welstandszorg te vergroten, is ook aan burgemeester en wethouders ingevolge artikel 12c van de Woningwet de verplichting opgelegd jaarverslagen omtrent de toepassing van het welstandsbeleid voor te leggen aan de gemeenteraad. In dit jaarverslag zou ten minste aan de orde dienen te komen:

- op welke wijze burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen;
- in welke categorieën van gevallen burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom op grond van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 13a van de Woningwet en na dat besluit tot uitvoering daarvan zijn overgaan.

Voornoemd verslag kan tevens deel uitmaken van een algemeen jaarverslag over ruimtelijke ordening en bouwregelgeving.

Tezamen met het jaarverslag van de welstands- en monumentencommissie wordt hierdoor het gemeentelijk welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt en het publieke debat bevorderd.

Artikel 9.4 Termijn van advisering

De termijnen voor de behandeling van bouwplannen ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen staan in de Wabo. Deze termijnen zijn beduidend korter dan voorheen in de Woningwet. Hierdoor ontstaat voor de welstandsadvisering een korte periode. In dit artikel is de advisering binnen de Wabotermijn vastgelegd in een voorschrift. De mogelijkheid van beoordeling van een zgn. schetsplan in een informele voorprocedure blijft mogelijk, omdat de termijnen pas aanvangen bij de ontvangst van verzoek om vergunning. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, ten aanzien waarvan een discussie over alternatieven kan worden verwacht, is het raadzaam gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging van de beslistermijn of opschorting van de beslistermijn in overleg met de aanvrager.

Artikel 9.5 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat voor de welstands- en monumentencommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstands- en monumentencommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren. De openbaarheid van elstandsvergaderingen draagt bij aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien draagt de openbaarheid van welstandsvergaderingen bij aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

Mondelinge toelichting

Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden. Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstands- en monumentencommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag

toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan – indien nodig – wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

Spreekrecht

Er is alleen spreekrecht voor de aanvrager en/of diens gemachtigde. Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering alleen spreekrecht wordt geboden aan de aanvrager, wordt voorkomen dat allerlei personen die tijdens de vergadering van de welstands- en monumentencommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen ‘recht van spreken’ hebben. De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstands- en monumentencommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is. De

verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulering verdient.

Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie

Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstands- en monumentencommissie wordt gewerkt (artikel 9.6 van de bouwverordening), vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen.

Artikel 9.6 Afdoening onder verantwoordelijkheid

In de praktijk bestaat, gelet op de korte beslistermijnen, behoefte aan het onder verantwoordelijkheid van de welstands- en monumentencommissie afdoen van het welstandsadvies. Het gaat dan om de welstandsadvisering bij plannen waarvan de mening van de welstands- en monumentencommissie als bekend mag worden verondersteld. In geval van twijfel wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie.

Geen mandatering

Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Artikel 10:1 van de Algemene wet bestuursrecht definieert mandaat immers als: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen. De welstands- en monumentencommissie is geen bestuursorgaan. Bovendien neemt het geen besluiten (in de zin van de Awb) maar adviseert de commissie het college.

Artikel 9.7 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Het eerste lid van artikel 9.7 legt een algemeen bestuursrechtelijk uitgangspunt vast, namelijk het motiveringsbeginsel dat in artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is opgenomen. In de praktijk is het niet ongebruikelijk dat bij positieve welstandsadvisering een expliciete motivering achterwege blijft. Om die reden is vastgelegd dat, conform artikel 12b, eerste lid van de Woningwet, een negatief advies gemotiveerd wordt uitgebracht. Daarnaast wordt een welstandsadvies gemotiveerd indien er een zienswijze, een bezwaarschrift, dan wel een beroepschrift wordt ingediend waarbij de redelijke eisen van welstand aan de orde worden gesteld.

Artikel 9.8 Nadere regeling

Aangezien het te ver voert om in hoofdstuk 9 van de Bouwverordening de gemaakte afspraken met de stichting "Het Oversticht" met betrekking tot de inrichting, instelling en werkwijze tot in detail op te nemen, is er voor gekozen de dienstverleningsovereenkomst met de stichting "Het Oversticht", alsmede de "Werkwijze welstand- en monumentenadvisering 2015" en het "Reglement van orde welstand- en monumentenadvisering 2015" als bijlage 9 op te nemen bij de bouwverordening. Juridisch gezien hoeven deze documenten niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen,

maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening en om die reden middels een besluit van de raad aan de bouwverordening te worden gekoppeld.

Hoofdstuk 10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's).

Hoofdstuk 12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Alle artikelen van deze verordening op overtreding waarvan straf is gesteld steunen op artikel 7b van de Woningwet juncto artikel 1a, onder 20 van de Wet op de economische delicten.