

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
		Nieuwe regeling	21 maart 2017	

Inhoudsopgave

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen	6
Artikel 1.2 Termijnen	6
Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente	6

2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning	7
Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens	7
Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden	7
Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen	7
Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek	7
Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning	8
Artikel 2.1.7 Bouwregistratie	8
Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen	8

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag	8
Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening	8
Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen	8
Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening	8
Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek	8
Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning	8

Paragraaf 3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria	8
---------------------------------	---

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem	8
Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen	9

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen	9
Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling	9
Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen	9
Artikel 2.5.3A Brandweeringang	9
Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	9
Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn	9
Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn	9
Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn	10
Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn	10
Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg	11
Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van Straathoeken	11
Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn	12
Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn	12
Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn	12
Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn	13
Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen	14
Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen	14
Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken	15
Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen	15
Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen	15

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn	15
Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn	16
Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn	16
Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen	16
Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken	17
Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen	17
Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken	17
Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte	17
Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte	18
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	18
Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	19
Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen	
Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties	19
Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties	19
Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties	19
Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties	19
Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties	19
Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties	19
Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties	20
Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen	20
Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen	20
Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen	20
Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid	20
Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten	20
Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen	
Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding	20
Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet	20
Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet	20
Artikel 2.7.3A (facultatief) Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming	20
Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering	20
Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering	20
Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen	20
Artikel 2.7.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen	20
3. De melding	
Artikel 3.1 De wijze van melden	20
Artikel 3.2 Welstandscriteria	20
4. Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk	
Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden	21
Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden	21
Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie	21
Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw	21
Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden	21
Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken	21
Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten	21
Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein	21
Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein	21
Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder	21
Artikel 4.11 Bouwafval	21
Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden	21
Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen	21
Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming	21
5. Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte	
Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen	
Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen	21

Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen	22
Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	22
Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen	
Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen	22
Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen	22
Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard	22
Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen	22
Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen	22
Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen	
Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding	22
Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet	22
Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet	22
Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering	22
Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering	22
Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen	22
Artikel 5.3.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen	22
Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	
Artikel 5.4.1 Preventie	22
6. Brandveilig gebruik	
Paragraaf 1 Gebruiksvergunning	
Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk	23
Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning	23
Artikel 6.1.3 In behandeling nemen	23
Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing	23
Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning	23
Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning	23
Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezig bescheiden	23
Paragraaf 2 Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar	
Artikel 6.2.1 Gebruikseisen van bouwwerken	23
Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen	23
Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen	23
Paragraaf 3 Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand	
Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden van bluswaterwinplaatsen	23
Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen	23
Paragraaf 4 Hinder in verband met de brandveiligheid	
Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid	23
7. Overige gebruiksbepalingen	
Paragraaf 1 Overbevolking	
Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen	23
Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens	24
Paragraaf 2 Staken van het gebruik	
Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid	24
Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne	24
Artikel 7.2.3 Staken van het gebruik van een woonwagen	24
Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	
Artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf	24
Artikel 7.3.2 Hinder	24
Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	
Artikel 7.4.1 Preventie	24

Paragraaf 5 Watergebruik	
Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water	24
Paragraaf 6 Installaties	
Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties	24
8. Slopen	
Paragraaf 1 Omgevingsvergunning voor het slopen	
Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen	24
Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning	24
Artikel 8.1.3 In behandeling nemen	24
Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing	24
Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen	25
Artikel 8.1.6 Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen	25
Artikel 8.1.7 Intrekken omgevingsvergunning voor het slopen	25
Paragraaf 2 Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen	
Artikel 8.2.1 Sloopmelding	25
Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen	25
Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen	
Artikel 8.3.1 Veiligheid op sloopterrein	25
Artikel 8.3.2 Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden	25
Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen	25
Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloop	25
Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest	25
Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen	25
Paragraaf 4 Vrij slopen	
Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen	25
9. Welstand	
Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie	25
Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie	26
Artikel 9.3 Zittingsduur	26
Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording	26
Artikel 9.5 Termijn van advisering	26
Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting	27
Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid	27
Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht	27
Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken	27
10. Overige administratieve bepalingen	
Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning	28
Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen	28
Artikel 10.3 Overdragen vergunningen	28
Artikel 10.4 Overdragen mededeling	28
Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen	28
Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften	28
11. Handhaving	
Artikel 11.1 Stilleggen van de bouw	28
Artikel 11.2 Overtreding van het verbod tot ingebruikneming	28
Artikel 11.3 Stilleggen van het slopen	28
Artikel 11.4 Onderzoek naar een gebrek	28
12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen	
Artikel 12.1 Strafbare feiten	28
Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek	28
Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen	28

Artikel 12.4	28
Artikel 12.5 Overgangsbepaling sloopmelding	29
Artikel 12.6 Slotbepaling	29
Bijlage 1	29
Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning	
Artikel 1 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.3 van de bouwverordening	
Artikel 2 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.6 van de bouwverordening	
Artikel 3 Funderingsplan	
Artikel 4 Constructieve en aanverwante gegevens	
Artikel 5 Bouwveiligheidsplan	
Artikel 6 Eisen ten aanzien van tekeningen	
Artikel 7 Eisen ten aanzien van berekeningen	
Bijlage 2	29
Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning	
Bijlage 3	29
Gebruikseisen voor bouwwerken	
Bijlage 4	29
Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet-gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties	
Bijlage 5	29
Opslag brandgevaarlijke stoffen	
Bijlage behorend bij artikel 6.2.2	
Bijlage 6	29
Opslag brandgevaarlijke stoffen	
Bijlage 7	29
Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen	
Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6	
Bijlage 8	30
Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest	
Bijlage 9	30
Reglement van orde van de welstandscommissie	
Bijlagen 10	39
Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties	
Bijlage 11	39
Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsinstallaties	
Bijlage 12	39
Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtroute aanduidingen	
Bijlage 13	39
Plattegrond behorende bij artikel 2.5.30 Parkeer gelegenheid	

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;
- erfgoed-lid: lid van de welstandscommissie, benoemd op grond van artikel 12.3 van de Erfgoedcommissie Schagen 2013
- gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
- hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
- NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
- Omgevingsvergunning voor het bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
- straatpeil:
 - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

2. In deze verordening wordt mede verstaan onder:

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

Artikel 1.2 Termijnen

(vervallen)

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

(niet in gebruik)

2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning

(vervallen)

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

(vervallen)

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

(vervallen)

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen

(vervallen)

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in [artikel 8, vierde lid, van de Woningwet](#) bestaat in ieder geval uit:
 - a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1.
 - b. (vervallen).
 - c. Als 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 5707:2015 nl.
2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in [artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht](#) geldt niet als het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in de [artikelen 2 en 3 van bijlage II](#) van het Besluit omgevingsrecht. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het [de artikelen 2 en 3 van bijlage II](#) van het Besluit omgevingsrecht.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in [artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht](#) toe, als voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, bedoeld in [artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht](#), toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn als bedoeld in [artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) en [artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht](#), als uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is of dat de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl niet rechtvaardigen.
5. Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

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

(vervallen)

Artikel 2.1.7 Bouwregistratie

(vervallen)

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

(vervallen)

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag

(vervallen)

Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening

(vervallen)

Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen

(vervallen)

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening

(vervallen)

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek

(vervallen)

Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning

(vervallen)

Paragraaf 3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria

(vervallen)

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem

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

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

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in [artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht](#), kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het [tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming](#) goedgekeurde saneringsplan bedoeld in [artikel 39, eerste lid, van die Wet](#) van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

Artikel 2.5.1 Richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen

(vervallen)

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

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

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen

(vervallen)

Artikel 2.5.3A Brandweeringang

(vervallen)

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

(vervallen)

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing; de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

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

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

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

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

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

1. In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:
 - a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in [artikel 2, onderdeel 9, 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#), die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
 - c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
 - d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
 - e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
 - f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
 - g. bouwwerken aan of bij een monument - als bedoeld in de [Monumentenwet 1988](#) dan wel in de provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening - voor zover dat 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 met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in [artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#);
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in [artikel 2, onderdeel 18, sub b, c en d, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#);
- c. vrijstaande winkel- of reclamevitruines;
- d. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- e. andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

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

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

- f. gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
- g. gevallen, waarin de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat.

Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn

1. De achtergevelrooilijn is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt zich:
 - a. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen driehoekig, vierhoekig of regelmatig veelhoekig bouwblok op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter. Indien meer dan één ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
 - b. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen bouwblok van een andere dan onder a genoemde vorm op zodanige afstand van de voorgevelrooilijn, bepaald op de wijze als onder a bepaald, na herleiding van de vorm van het bouwblok tot een of meer der onder a genoemde vormen, voor zover zij op zich zelf of gezamenlijk de vorm van het bouwblok het meest nabijkomen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - c. in een slechts aan drie zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze drie zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - d. in een slechts aan twee tegenover elkaar gelegen zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze twee zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
 - e. in alle niet onder a tot en met d genoemde gevallen op een afstand die wordt bepaald met inachtneming van de beginselen, welke zijn neergelegd in a tot en met d van dit lid, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.
2. Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelrooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing - in het belang van de toetreding van daglicht - over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

- a. buiten de bebouwde kom gelegen kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen;

- b. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, indien de afstand tot de zijdelingse grens van het erf ten minste 20 meter bedraagt;
- c. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als een aan- of uitbouw, voor het bouwen waarvan op grond van [artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#) geen vergunning is vereist;
- d. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in [artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#);
- e. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van [artikel 3, 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 6.37, 6.38 en 6.49 van het Bouwbesluit 2012, is verzekerd;
- f. bijgebouwen, die niet vallen onder [artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht](#);
- g. gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist;
- i. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

- j. erkers en overige uitbouwen, anders dan de uitbouwen die vallen onder [artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht](#);
- k. trappenhuizen, 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 erfgoedverordening - 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 ontheffingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:
 - a. indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
 - b. indien, voor zover nodig, afwijking is toegestaan van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.

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

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

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

1. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in [artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II bij 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 waarvoor 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 éénmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijn en langs de desbetreffende weg.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op hoekbebouwing aan wegen, waarvan de afstand tussen de voorgevelrooilijnen onderling verschilt, in welk geval aan de zijde van de smalle weg tot de hoogte welke aan de brede weg is toegelaten, mag worden gebouwd over een lengte van de hoek af

gelijk aan de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de smalle weg, doch over geen grotere lengte dan 15 meter.

3. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.
4. Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn. Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met éénmaal 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 37 graden.

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

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

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

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

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

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

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

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

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

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

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

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20, eerste lid, 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 hoogteafmetingen andere hoogteafmetingen kleiner worden dan de bestaande;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- g. topgevels, breder dan 6 meter en gevelverhogingen van soortgelijke aard;
- h. plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 0,60 meter;
- i. dakvensters, mits buitenwerks gemeten de breedte niet meer dan 1,75 meter, de hoogte niet meer dan 1,5 meter, de onderlinge afstand niet minder dan 3 meter en de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1,5 meter bedraagt. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor gekoppelde dakvensters, die tot verschillende gebouwen behoren;
- j. draagconstructies voor een reclame;
- k. vrijstaande schoorstenen;
- l. bouwwerken op een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening - 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 zijnde 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. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.
3. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a. als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties

(vervallen)

Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen

(vervallen)

Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen

(vervallen)

Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen

(vervallen)

Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid

(vervallen)

Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten

(vervallen)

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

(vervallen)

Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

(vervallen)

Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

(vervallen)

Artikel 2.7.3A (facultatief) Eis tot aansluiting aan de publieke voorziening voor verwarming

(vervallen)

Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

(vervallen)

Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

(vervallen)

Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen

(vervallen)

Artikel 2.7.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen

(vervallen)

3. De melding

Artikel 3.1 De wijze van melden

(vervallen)

Artikel 3.2 Welstandscriteria

(vervallen)

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

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

(vervallen)

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

(vervallen)

Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie

(vervallen)

Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw

(vervallen)

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

(vervallen)

Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

(vervallen)

Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten

(vervallen)

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

(vervallen)

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

(vervallen)

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

(vervallen)

Artikel 4.11 Bouwafval

(vervallen)

Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

(vervallen)

Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen

(vervallen)

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming

(vervallen)

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

Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen

Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen

(vervallen)

Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen

(vervallen)

Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

(vervallen)

Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

(vervallen)

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

(vervallen)

Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard

(vervallen)

Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen

(vervallen)

Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen

(vervallen)

Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen

Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

(vervallen)

Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

(vervallen)

Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

(vervallen)

Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

(vervallen)

Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

(vervallen)

Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen

(vervallen)

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

(vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 5.4.1 Preventie

(vervallen)

6. Brandveilig gebruik

Paragraaf 1 Gebruiksvergunning

Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk

(vervallen)

Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning

(vervallen)

Artikel 6.1.3 In behandeling nemen

(vervallen)

Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing

(vervallen)

Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning

(vervallen)

Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning

(vervallen)

Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezige bescheiden

(vervallen)

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

Artikel 6.2.1 Gebruikseisen van bouwwerken

(vervallen)

Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen

(vervallen)

Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen

(vervallen)

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

Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden van bluswaterwinplaatsen

(vervallen)

Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen

(vervallen)

Paragraaf 4 Hinder in verband met de brandveiligheid

Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid

(vervallen)

7. Overige gebruiksbepalingen

Paragraaf 1 Overbevolking

Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen

(vervallen)

Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens

(vervallen)

Paragraaf 2 Staken van het gebruik

Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid

(vervallen)

Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne

(vervallen)

Artikel 7.2.3 Staken van het gebruik van een woonwagen

(vervallen).

Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen

Artikel 7.3.1 Vergunningsplicht nachtverblijf

Bepaling aantal personen nachtverblijf

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, wordt het aantal personen bepaald op meer dan 4.

Artikel 7.3.2 Hinder

(vervallen)

Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid

Artikel 7.4.1 Preventie

(vervallen)

Paragraaf 5 Watergebruik

Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water

(vervallen)

Paragraaf 6 Installaties

Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties

(vervallen)

8. Slopen

Paragraaf 1 Omgevingsvergunning voor het slopen

Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

(vervallen)

Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning

(vervallen)

Artikel 8.1.3 In behandeling nemen

(vervallen)

Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing

(vervallen)

Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen

(vervallen)

Artikel 8.1.6 Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen

(vervallen)

Artikel 8.1.7 Intrekken omgevingsvergunning voor het slopen

(vervallen)

Paragraaf 2 Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen

Artikel 8.2.1 Sloopmelding

(vervallen)

Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen

(vervallen)

Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen

Artikel 8.3.1 Veiligheid op sloofterrein

(vervallen)

Artikel 8.3.2 Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden

(vervallen)

Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen

(vervallen)

Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt

(vervallen)

Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest

(vervallen)

Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen

(vervallen)

Paragraaf 4 Vrij slopen

Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen

(vervallen)

9. Welstand

Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

1. De advisering over redelijke eisen van welstand is opgedragen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Schagen, hierna te noemen: de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert burgemeester en wethouders over welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

3. De welstandscommissie baseert haar advies op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' (welstandsnota) genoemde welstandscriteria en de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.
4. Het reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen, zoals opgenomen in bijlage 9, is van toepassing op hoofdstuk 9 van deze bouwverordening.

Artikel 9.2 Samenstelling en quorum

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit een voorzitter en drie leden, die deskundig zijn op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit, monumentale waarden dan wel cultuurhistorie.
2. Voor de voorzitter en architect leden worden bij structurele afwezigheid plaatsvervangers benoemd die hen vervangen. De voorzitter en de leden, met uitzondering van het erfgoed-lid, worden bij incidentele afwezigheid vervangen door een gekwalificeerde vervanger uit één van de overige onder de MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit ressorterende welstandscommissies.
Voor vervanging bij incidentele afwezigheid van het erfgoed-lid zie de 'Verordening op de Erfgoedcommissie Schagen 2013'.
Het burgerlid wordt bij incidentele afwezigheid niet vervangen.
3. De welstandscommissie kan slechts adviezen uitbrengen indien ten minste drie leden of hun vervangers aanwezig zijn.
4. De voorzitter en leden van de welstandscommissie zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur.
5. De welstandscommissie wordt bijgestaan door een secretaris en een plantoelichter of diens plaatsvervanger.

Artikel 9.3 Zittingsduur

(vervallen)

Artikel 9.4 Jaarlijkse verantwoording

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

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

De welstandscommissie kan in haar jaarverslag aanbevelingen doen ten aanzien van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en de aanpassing van de gemeentelijke 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' in het bijzonder.

Artikel 9.5 Termijn van advisering

1. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen uit binnen twee weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
2. De welstandscommissie brengt het advies over de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien deze vergunning betrekking heeft op een deel van project of een gefaseerde aanvraag betreft, uit binnen twee weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.

3. Burgemeester en wethouders kunnen in hun verzoek om advies de welstandscommissie een langere termijn dan genoemd in de bovengenoemde leden van dit artikel geven voor het uitbrengen van het welstandsadvies. Een langere termijn kan door burgemeester en wethouders worden gegeven indien de termijn van afdoening van de aanvraag is verlengd met toepassing van [artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#).

Artikel 9.6 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

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

Artikel 9.7 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.
3. De advisering van de welstandsaspecten berust bij één of meerdere door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtena(a)r(en) indien sprake is van een bouwwerk waarvan het oordeel van de commissie als bekend mag worden verondersteld en die passen binnen de sneltoetscriteria van de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'.

Artikel 9.8 Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

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

Artikel 9.9 Uitsluiting van gebieden en categorieën bouwwerken

(vervallen)

10. Overige administratieve bepalingen

Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning

(vervallen)

Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagens

(vervallen)

Artikel 10.3 Overdragen vergunningen

(vervallen).

Artikel 10.4 Overdragen mededeling

(vervallen)

Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen

(vervallen)

Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften

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

11. Handhaving

Artikel 11.1 Stilleggen van de bouw

(vervallen)

Artikel 11.2 Overtreding van het verbod tot ingebruikneming

(vervallen)

Artikel 11.3 Stilleggen van het slopen

(vervallen)

Artikel 11.4 Onderzoek naar een gebrek

(vervallen)

12. Straf-, overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12.1 Strafbare feiten

(vervallen)

Artikel 12.2 Overgangsbepaling bodemonderzoek

(vervallen)

Artikel 12.3 Overgangsbepaling met betrekking tot de staat van open erven en terreinen

(vervallen)

Artikel 12.4

(vervallen)

Artikel 12.5 Overgangsbepaling slooemelding

(vervallen)

Artikel 12.6 Slotbepaling

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. De Bouwverordening 2016 gemeente Schagen, vastgesteld op 9 februari 2016, wordt ingetrokken.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als Bouwverordening Schagen 2017.

Bijlage 1

Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning

(vervallen)

Bijlage 2

Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning

(vervallen)

Bijlage 3

Gebruikseisen voor bouwwerken

(vervallen)

Bijlage 4

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

(vervallen)

Bijlage 5

Opslag brandgevaarlijke stoffen

(vervallen)

Bijlage 6

Opslag brandgevaarlijke stoffen

(vervallen)

Bijlage 7

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

(vervallen)

Bijlage 8

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

(vervallen)

Bijlage 9

Reglement van orde van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen

Inhoud

1. Taakomschrijving
2. Samenstelling
3. Jaarlijkse verantwoording
4. Termijn van advisering
5. Openbaarheid en mondelinge toelichting
6. Afdoening onder verantwoordelijkheid
7. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht
8. Vergaderorde en werkwijze
9. Oordeel van het bevoegd gezag
10. Ondersteuning
11. Financiële vergoeding
12. Slotbepaling

1. Onafhankelijkheid en taakomschrijving

Artikel 1.1 Onafhankelijkheid

1. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen (verder te noemen 'CRk') is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke adviescommissie. MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit (verder te noemen MNH), is namens gemeente Schagen verantwoordelijk voor de organisatie en het functioneren van de commissie. In de welstandscommissie zetelen ook een erfgoed-lid, vanuit de afzonderlijke "Erfgoedcommissie" (verder te noemen 'de erfgoedcommissie'), en een burgerlid.
2. Als een commissielid in enige vorm betrokken is bij een te beoordelen plan maakt het lid deze betrokkenheid tijdig kenbaar en wordt het plan behandeld zonder inbreng van het betreffende lid. Van deze formele stap wordt in het advies melding gemaakt. Indien de voorzitter van de commissie dit nodig acht wordt het betreffende lid vervangen door een invaller of wordt het advies – in overleg met burgemeester en wethouders - voorgelegd aan een andere onder MNH ressorterende commissie.
3. Als een commissielid in enige vorm betrokken is bij een te beoordelen plan maakt het lid deze betrokkenheid tijdig kenbaar en wordt het plan behandeld zonder inbreng van het betreffende lid. Van deze formele stap wordt in het advies melding gemaakt. Als de voorzitter van de commissie dit nodig acht wordt het betreffende lid vervangen door een invaller of wordt het advies – in overleg met burgemeester en wethouders - voorgelegd aan een andere onder MNH ressorterende commissie. Voor vervanging van het erfgoed-lid zie de 'Verordening op de Erfgoedcommissie Schagen 2013'.

Artikel 1.2 Taakomschrijving

1. De commissie fungeert ondermeer als welstandscommissie van de gemeente, als bedoeld in afdeling 3 van de Woningwet.

2. De commissie adviseert burgemeester en wethouders tevens gevraagd en ongevraagd over bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen, erfgoedbeleid en andere relevante plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
3. De commissie voert onder regie van de gemeente vooroverleg met betrokkenen bij de voorbereiding van plannen.
4. De commissie vormt een klankbord voor ambtenaren en externe deskundigen die betrokken zijn bij de begeleiding en borging van ruimtelijke kwaliteit.
5. De commissie overlegt desgevraagd met de betrokken ambtelijke afdelingen, burgemeester en wethouders en de gemeenteraad over het opstellen van welstandsbeleid en eventueel andere instrumenten voor ruimtelijk kwaliteitsbeleid.
6. De commissie levert desgevraagd een bijdrage aan het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het maatschappelijk draagvlak voor welstandstoezicht en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

2. Functioneren van de commissie

Artikel 2.1 Voordracht, benoeming, zittingstermijn

1. De voorzitter en architectleden worden door MNH als kandidaat aan burgemeester en wethouders voorgedragen ter benoeming door de raad.
2. Het burgerlid wordt 'na een openbare sollicitatieprocedure', als kandidaat aan burgemeester en wethouders voorgedragen ter benoeming door de raad.
3. Benoemingen gelden voor een periode van drie jaar met een mogelijkheid tot herbenoeming voor een periode van nog een maal drie jaar. Omwille van de continuïteit worden de leden van de commissie benoemd en herbenoemd in een alternerend systeem.
4. Door MNH wordt een rooster van aftreden bijgehouden van de leden die door haar worden voorgedragen. MNH doet drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan burgemeester en wethouders.
5. Voor het burgerlid wordt drie maanden voor het verstrijken van een benoemingstermijn een voorstel tot herbenoeming aan burgemeester en wethouders.
6. De benoeming en herbenoeming van het erfgoed-lid wordt geregeld in de 'Verordening op de Erfgoedcommissie Schagen 2013'.

Artikel 2.2 Voortijdige beëindiging van de benoeming van commissieleden

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

- a. het erfgoed-lid;
- b. het burgerlid.

Artikel 2.3 Profielschets van de architectleden

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

Artikel 2.4 Profielschets van de burgerlid

1. Het burgerlid moet geïnteresseerd zijn in de gemeente en deze kennen of willen leren kennen.
2. Het burgerlid is bereid zich te verdiepen in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in brede zin van de gemeente en baseren zich bij de beoordeling van plannen op het gemeentelijk beleid.
3. Het burgerlid moet in staat zijn plantekeningen te lezen en cultureel besef en kennis hebben van de (geschiedenis van de) bouwkunst.
4. Het burgerlid beschikt over voldoende communicatieve vaardigheden om zijn/haar oordeel begrijpelijk te verwoorden, met respect voor allen die bij de advisering een rol spelen.
5. Het burgerlid heeft een geheimhoudingsplicht inzake de aan hem/haar voorgelegde plannen en beleidsdocumenten, niet zijnde openbare vergunningaanvragen.
6. Het burgerlid is onpartijdig, hij/zij mag geen persoonlijk belang hebben bij de door het bevoegd gezag te nemen beslissingen en hij/zij mag zijn/haar taak niet met vooringenomenheid vervullen.
7. Een burgerlid is betrokken bij het maatschappelijk leven in de gemeente en beschikt vanuit die achtergrond en interesse over een zekere mate van deskundigheid en kennis met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Artikel 2.5 Verantwoordelijkheden van de voorzitter

1. De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en bewaakt de deugdelijkheid van de advisering in brede zin.

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

Artikel 2.6 Verantwoordelijkheden van de architectleden

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

Artikel 2.7 Verantwoordelijkheden van het burgerlid

1. Het burgerlid is verantwoordelijk voor de inbreng van kennis over de lokale omstandigheden.
2. Het burgerlid onderhoudt in het bijzonder de contacten met maatschappelijke belangenorganisaties. Het burgerlid is echter niet namens een belangenorganisatie lid van de commissie maar wordt op persoonlijke titel benoemd.

3. Jaarlijkse verantwoording

Artikel 3.1 Jaarverslag

1. Het jaarverslag van de commissie wordt opgesteld conform artikel 9.4 van de bouwverordening Schagen 2017.
2. Het verslagjaar loopt van januari tot en met december. Het jaarverslag wordt jaarlijks vóór 1 juli aangeboden aan de gemeenteraad.
3. Op verzoek van de raad wordt het jaarverslag gepresenteerd tijdens een raadsvergadering of een andere bijeenkomst.
4. Het jaarverslag wordt, na aanbieding aan de raad, besproken in een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder.

4. Termijn van advisering

Artikel 4.1 Termijn van advisering

1. Bij vergunningaanvragen adviseert de commissie binnen de termijnen zoals vastgesteld in artikel 9.5 van de bouwverordening Schagen 2017.

2. Binnen deze termijnen kan de commissie het advies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is.
3. Bij adviesvragen waar (nog) geen sprake is van een vergunningaanvraag geeft de commissie aan op welke termijn zij haar advies kan uitbrengen.

5. Openbaarheid en mondelinge toelichting

Artikel 5.1 Openbaarheid van de vergadering

1. De commissie vergadert in het openbaar conform artikel 9.6 van de bouwverordening Schagen 2017.
2. Een ieder kan de vergadering van de commissie bijwonen als toehoorder. Toehoorders hebben geen spreekrecht.

Artikel 5.2 Mondelinge toelichting

1. Het geven van een mondelinge toelichting door de indiener van een plan is mogelijk volgens de regeling in artikel 9.6 van de bouwverordening Schagen 2017.
2. Een plantoelichting is bedoeld voor een korte toelichting op de planfilosofie en de gemaakte keuzes in relatie tot de ruimtelijke en maatschappelijke context en het gemeentelijke beleid. De toelichting wordt gegeven voorafgaand aan de beraadslaging door de commissie en bedraagt maximaal 15 minuten.
3. De mondelinge toelichting kan namens de indiener van een plan gegeven worden door de ontwerper.
4. De commissie kan de indiener verzoeken om een mondelinge toelichting.
5. De gemeentelijke plantoelichter is verantwoordelijk voor de afspraken met betrekking tot mondelinge toelichtingen.

Artikel 5.3 Openbaarheid van de adviezen

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

6. Afdoeining onder verantwoordelijkheid

Artikel 6.1 Advisering onder verantwoordelijkheid van de commissie

1. De CRk kan, in overleg met de plantoelichter één of meer van haar leden schriftelijk mandateren om bepaalde taken uit te voeren. De gemandateerde voert de taak uit onder verantwoordelijkheid en namens de commissie, wat moet blijken uit bijvoorbeeld de ondertekening.
2. Eén van de taken die door de CRk aan één of meer van haar leden kunnen worden gemandateerd is het uitbrengen van het welstandsadvies over aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwplannen van relatief geringe ruimtelijke betekenis of van bouwplannen waar de mening van de CRk als bekend mag worden verondersteld. De gemandateerde heeft hierbij een beperkt mandaat, dat wil zeggen dat alleen positieve adviezen kunnen worden gegeven. Plannen waarmee het gemandateerde commissielid niet akkoord kan gaan, worden alsnog in de plenaire commissie behandeld.
3. Bij enige vorm van twijfel legt de gemandateerde het betreffende bouwplan voor aan de plenaire commissie.

4. Voor behandeling van bouwplannen onder mandaat gelden verder dezelfde reglementen als voor behandeling van bouwplannen door de plenaire commissie.

Artikel 6.2 Reikwijdte van de verantwoordelijkheid

1. Afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie kan plaatsvinden bij positieve beoordeling van een aanvraag.
2. Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie geldt dat een aanvraag bij enige vorm van twijfel wordt voorgelegd aan de commissie of een daartoe aangewezen commissielid.
3. Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie wordt de commissie onverwijld schriftelijk in kennis gesteld van de beoordeling.
4. Voor afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie is deze verordening van overeenkomstige toepassing.

7. Vorm waarin het advies wordt uitgebracht

Artikel 7.1 Schriftelijke advisering en motivering

1. De commissie adviseert conform artikel 9.8 van de bouwverordening Schagen 2017.
2. De conceptadviezen worden binnen vijf werkdagen na de vergadering digitaal ter kennisname aan het bevoegd gezag gezonden. Na waarmede door de commissie worden de definitieve adviezen aangeboden aan de gemeentelijke plantoelichter.
3. Voor wat betreft de formele welstandsadviezen geldt:
 - a. Het advies geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, al dan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 - b. Het advies geeft aan op welke welstandscriteria de beoordeling is gebaseerd.
 - c. Motivering van het advies gebeurt in ieder geval bij negatieve adviezen; bij positieve adviezen indien er sprake is van een bijzondere situatie waarbij wordt geadviseerd om een plan in afwijking van de van toepassing zijnde gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria, op basis van de algemene welstandscriteria goed te keuren; en bij positieve adviezen indien het bevoegd gezag daarom verzoekt.
 - d. Het welstandsadvies is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht.
 - e. Het welstandsadvies kan worden gecombineerd met suggesties voor beleid of procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden. Deze suggesties zijn vrijblijvend en staan duidelijk los van de conclusie van het welstandsadvies zelf.
4. Bij tekstueel geïntegreerde welstands- en monumentenadviezen wordt in het document zichtbaar onderscheid gemaakt tussen het monumentenadvies en het welstandsadvies.
5. Een advies zal nooit zodanig geformuleerd zijn dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast voelt.

Artikel 7.2 Conclusie van het advies

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

Artikel 7.3 Toelichting op het welstandsadvies

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

8. Vergaderorde en werkwijze

Artikel 8.1 Vergadering

1. De commissie vergadert conform artikel 9.9 van de Bouwverordening Schagen 2017.
2. Het vergaderrooster van de commissie wordt elk jaar vóór 1 januari door MNH opgesteld.
3. De gemeentelijk plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de adviesaanvragen.
4. De commissiecoördinator verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de vergadering als geheel.

Artikel 8.2 Stemming

1. Alle aanwezige commissieleden dan wel hun plaatsvervangers, brengen één stem uit omtrent het uit te brengen advies.
2. De commissie beslist omtrent het uit te brengen advies bij meerderheid van stemmen.

3. Bij staking van de stemmen vraagt de commissie een second opinion aan Commissie voor Second Opinions van MNH. De commissie neemt in dergelijke gevallen het advies van de Commissie voor Second Opinions over.

Artikel 8.3 Onderzoek ter plaatse

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

Artikel 8.4 Vooroverleg

1. Vooroverleg leidt tot een preadvies over een voorgenomen plan. Vooroverleg vindt plaats voorafgaand aan een eventuele vergunningaanvraag.
2. Vooroverleg vindt plaats binnen de bestaande beleidscriteria. Als een plan niet binnen deze criteria past wordt dit in het preadvies aangegeven.
3. Vooroverleg kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Het gemeentebestuur kan een besluit over afwijking van het bestemmingsplan mede laten afhangen van het preadvies van de commissie.
4. Vooroverleg is niet openbaar, tenzij de planindieners en het bevoegd gezag geen bezwaar hebben tegen een openbaar vooroverleg.
5. De commissie draagt zorg voor consistente beoordelingen in de verschillende planfasen. Preadviezen worden opgenomen in het dossier. De commissie geeft aan in welke fase het plan werd beoordeeld en op basis van welke beleidscriteria de aanvraag voor een omgevingsvergunning uiteindelijk zal worden beoordeeld.
6. Als een plan tijdens de vooroverlegfase drie keer negatief wordt beoordeeld door de commissie en als er tijdens het proces geen noemenswaardige vooruitgang wordt geconstateerd, zal de commissie het bevoegd gezag adviseren het vooroverleg te beëindigen.
7. Beëindiging van het vooroverleg vindt niet plaats indien het plan niet tenminste eenmaal door de plenaire commissie is beoordeeld.
8. Indien het vooroverleg niet binnen 12 maanden na de laatste beoordeling door de commissie, wordt gevolgd door een vergunningaanvraag, wordt de behandeling gesloten. Deze termijn geldt niet indien de commissie en de indiener van het plan een andere termijn overeenkomen. Een afwijkende termijn wordt opgenomen in het advies.

Artikel 8.5 Planbegeleiding

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

Artikel 8.6 Ontwerpwedstrijden

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

9. Oordeel van het bevoegd gezag

Artikel 9.1 Deugdelijkheid van het advies

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

Artikel 9.2 Afwijken op inhoudelijke grond

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

10. Ondersteuning

Artikel 10.1 Gemeentelijk plantoelichter

1. Burgemeester en wethouders wijzen een ambtenaar aan als gemeentelijk plantoelichter.
2. De gemeentelijk plantoelichter ondersteunt de commissie zodanig dat deze optimaal kan functioneren bij de uitoefening van haar taken als onafhankelijk adviesorgaan van het gemeentebestuur.
3. De gemeentelijk plantoelichter is op geen enkele wijze, anders dan informatief, betrokken bij of verantwoordelijk voor de inhoud van de beraadslagingen en de advisering door de commissie.
4. De gemeentelijk plantoelichter legt wat betreft de organisatorische en budgettaire aspecten verantwoording af aan burgemeester en wethouders.
5. De gemeentelijk plantoelichter is aanwezig bij alle vergaderingen van de commissie en fungeert als dagelijks aanspreekpunt van de commissie.
6. De gemeentelijk plantoelichter onderhoudt de contacten met de ambtelijke diensten, neemt de adviesaanvragen in en bereidt de behandeling van de plannen voor. Hij of zij controleert of de plannen zijn voorzien van de benodigde bescheiden en draagt zorg voor de benodigde informatie over de omgeving, de locatie en het plan, en overigens alle voor de beoordeling relevante informatie.

7. De gemeentelijk plantoelichter verzorgt in overleg met de voorzitter, de agendering van de adviesaanvragen en draagt er zorg voor dat de commissie kan adviseren binnen de voorgeschreven termijn.
8. De gemeentelijk plantoelichter maakt de afspraken voor mondelinge toelichtingen, in overleg met de commissiecoördinator.
9. De gemeentelijke plantoelichter geeft indieners van plannen een mondelinge toelichting op het advies van de commissie.
10. De gemeentelijke plantoelichter levert desgevraagd gegevens aan voor het jaarverslag van de commissie en neemt deel aan het evaluatieoverleg tussen de portefeuillehouder en de commissie.

11. Financiële vergoeding

Artikel 11.1 Financiële vergoeding

1. De door MNH voorgedragen commissieleden genieten een door MNH te bepalen en te betalen vergoeding en een vergoeding van de reiskosten.
2. De overige leden genieten een door de gemeente te betalen presentiegeld overeenkomstig de gemeentelijke vergoedingsregeling voor commissieleden en een vergoeding van de reiskosten.

12. Slotbepaling

Artikel 12.1

Aldus vastgesteld als bijlage bij de Bouwverordening Schagen 2017 door de raad van de gemeente Schagen in zijn openbare vergadering van 21 maart 2017.

Bijlage 10

Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

(vervallen)

Bijlage 11

Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsinstallaties

(vervallen)

Bijlage 12

Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtroute aanduidingen

(vervallen)

Bijlage 13

Plattegrond behorende bij artikel 2.5.30 Parkeer gelegenheid

(vervallen)