

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 27 25
Fax (038) 498 27 41
AMA.van.der.Staaij@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Bouwverordening 2008

Bijlagen B

Inhoud

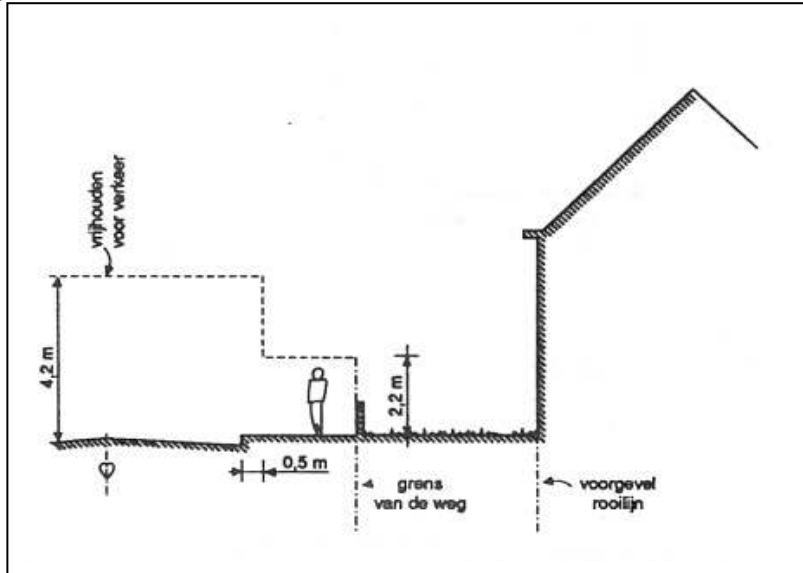
B Bijlagen B bij de toelichting van de Bouwverordening Zwolle 2004, Laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit d.d.

B.1	Bijlage 1, figuren 1 tot en met 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen	4
B.2	Bijlage 2 Voorbeeldvoorwaarden bij een gebruiksvergunning	14
B.3	Bijlage 3 Tabel maximaal toelaatbaar aantal personen in een ruimte van een gebouw met het oog op de brandveiligheid	16
B.4	Bijlage 4 Stroomschema aanvraag gebruiksvergunning	17
B.5	Bijlage 5 Activiteiten samenhangende met slopen en bedreigingen	18
B.6	Bijlage 6 Checklist van bedreigde objecten, functies en maatregelen ten behoeve van de opsteller van het sloopveiligheidsplan	19
B.7	Bijlage 7 Voorbeeld voor inhoudsopgave sloopveiligheidsplan	22
B.8	Bijlage 8 Keuzetabel voor de vaststelling van deelstromen bij sloop	23
B.9	Bijlage 9 Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning kamerverhuurbedrijven. Eisen met betrekking tot een bestaand kamerverhuurbedrijf	28
B.10	Bijlage 10 Handreiking voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest	49

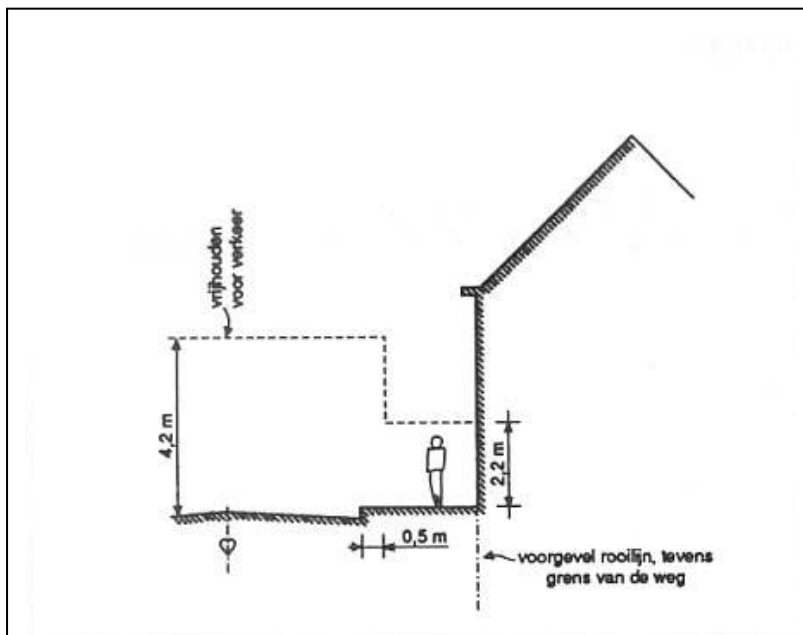
Datum januari 2008
Titel Bouwverordening 2008

B Bijlagen B bij de toelichting van de Bouwverordening Zwolle 2008

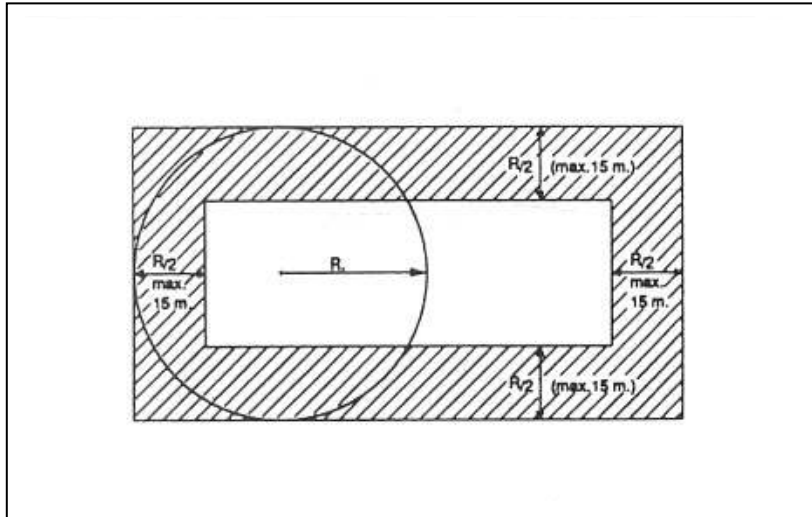
B.1 Bijlage 1, figuren 1 tot en met 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen



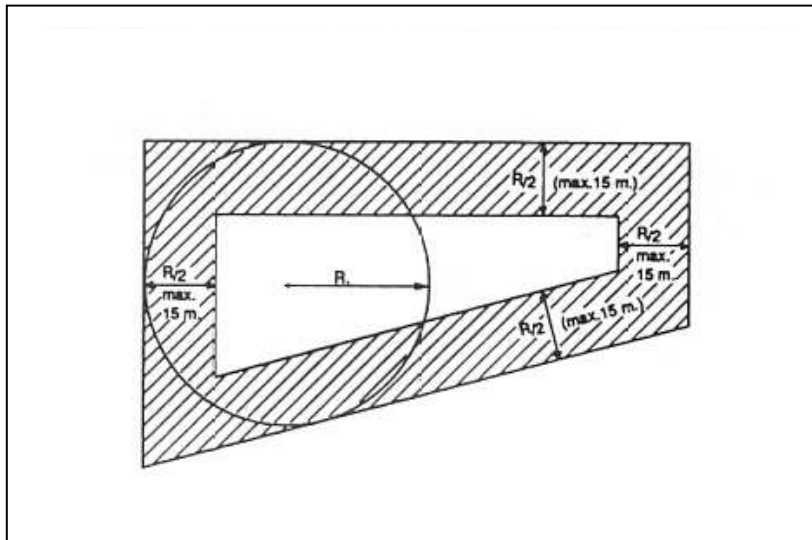
Figuur 1
Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikel 2.5.8, lid 2)



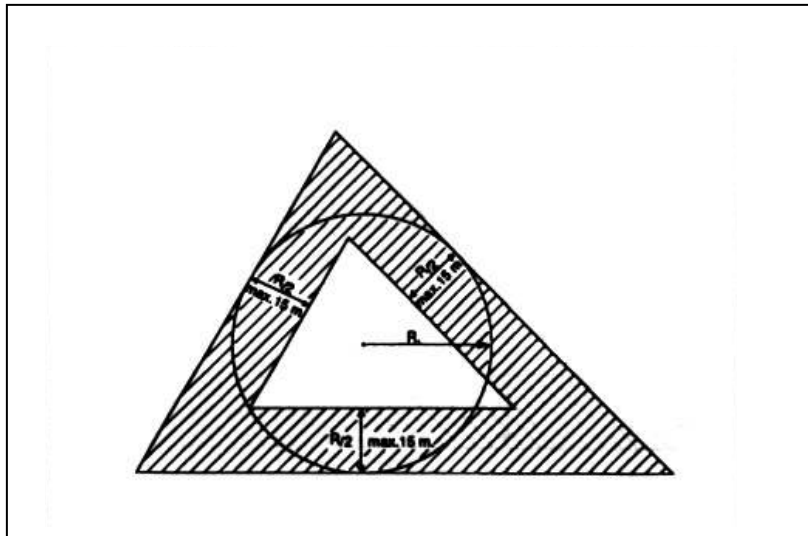
Figuur 2
Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikel 2.5.8., lid 2)



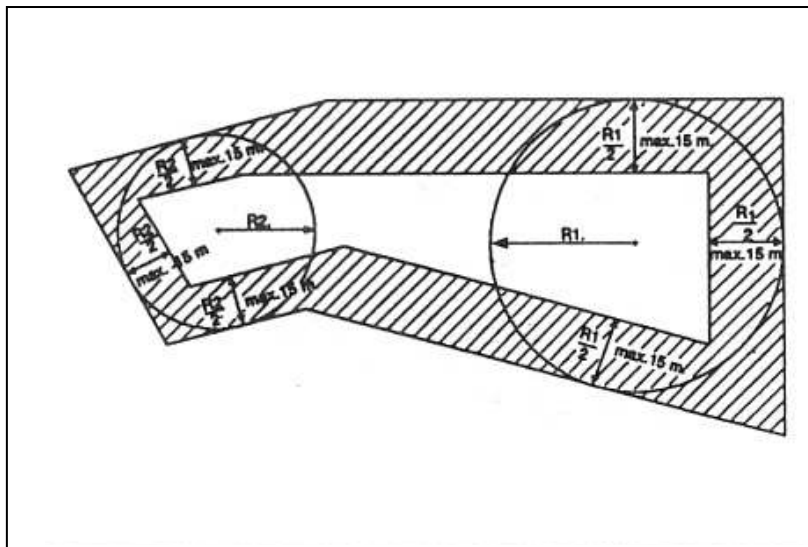
Figuur 3
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



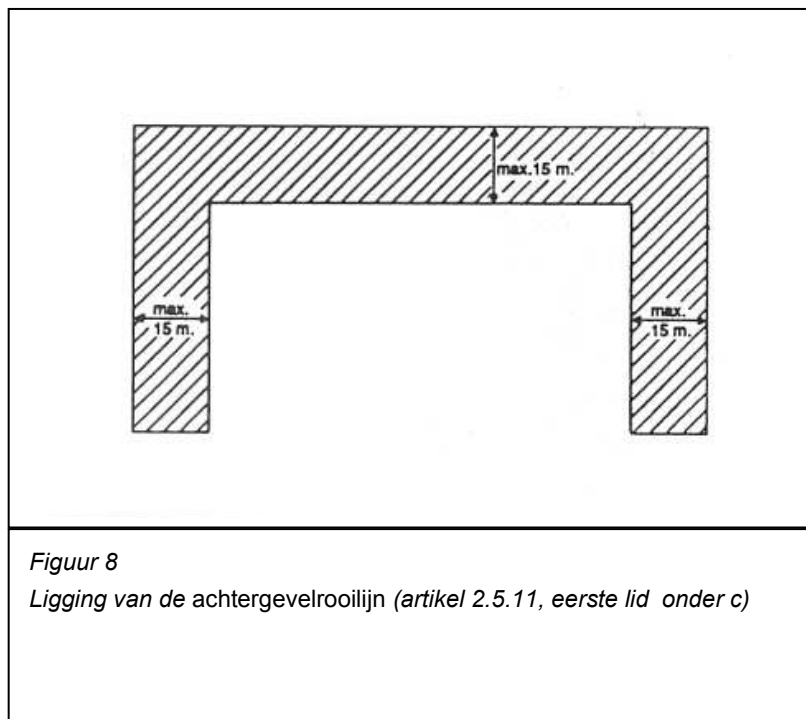
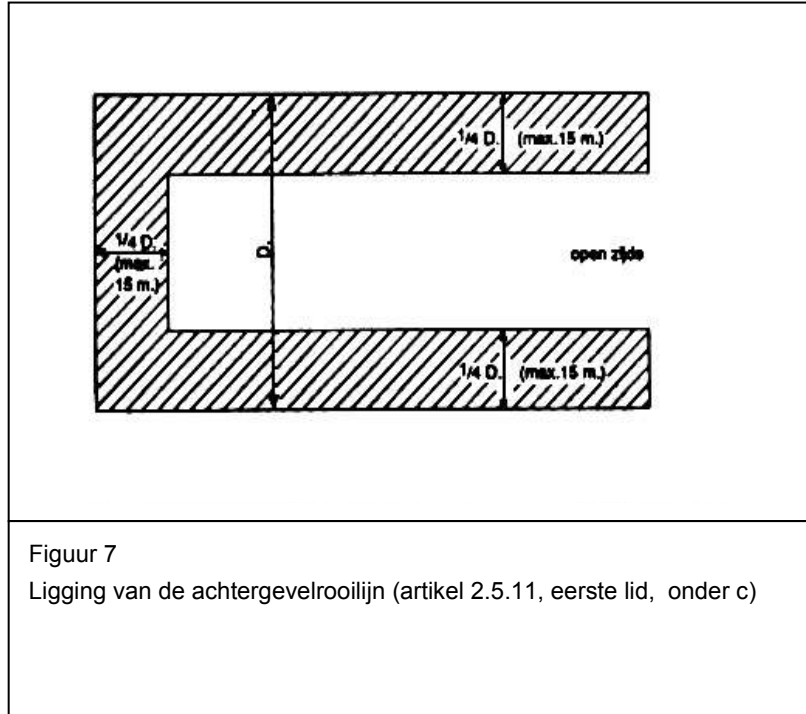
Figuur 4
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)

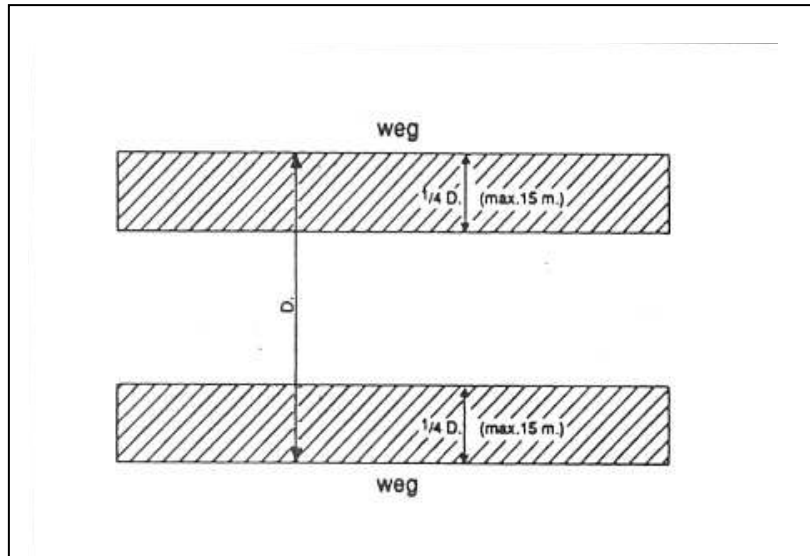


Figuur 5
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid onder a)

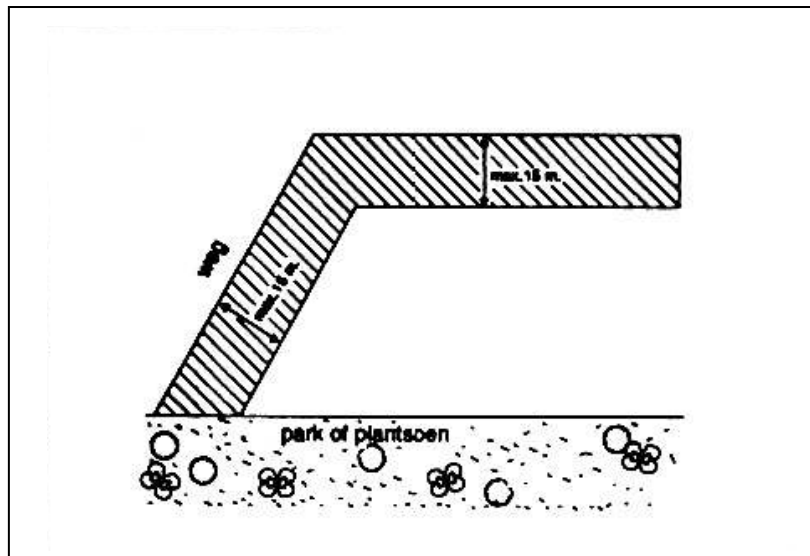


Figuur 6
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder b)

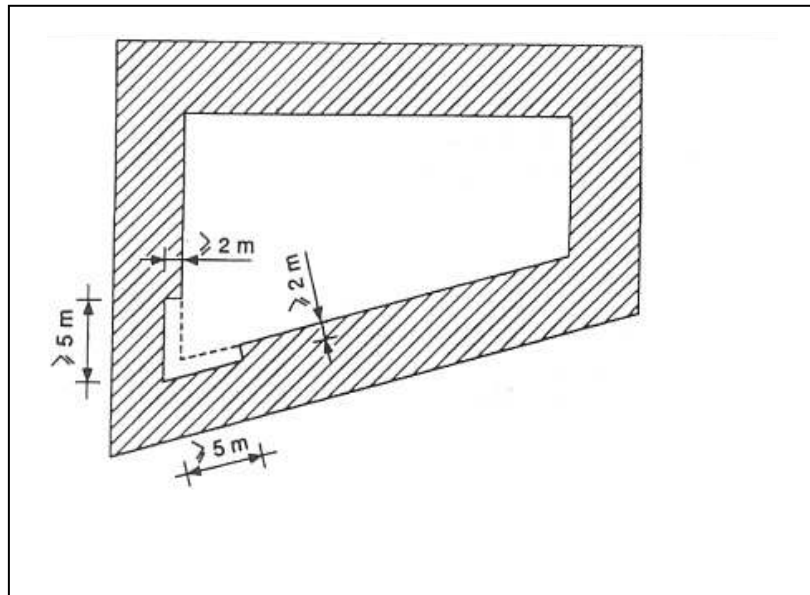




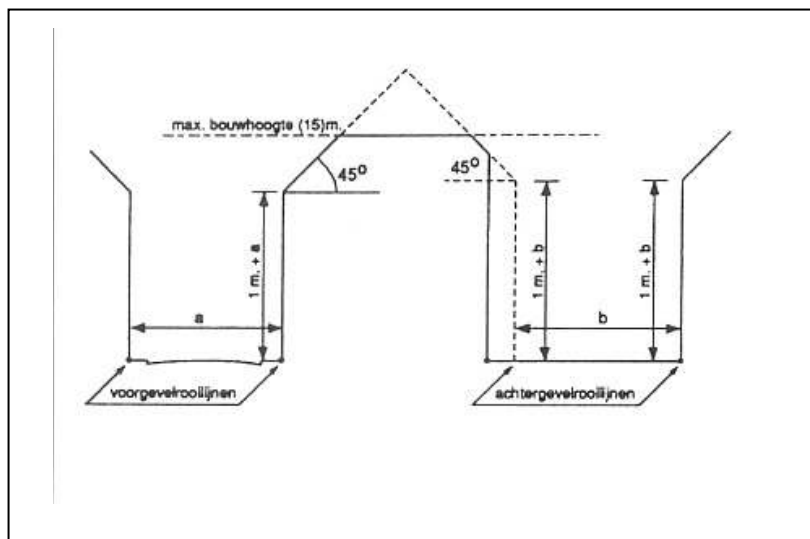
Figuur 9
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder d)



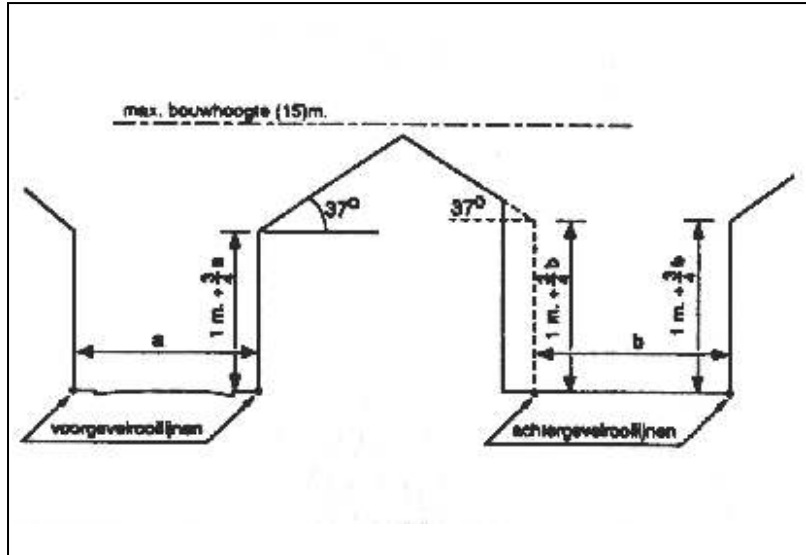
Figuur 10
Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder e)



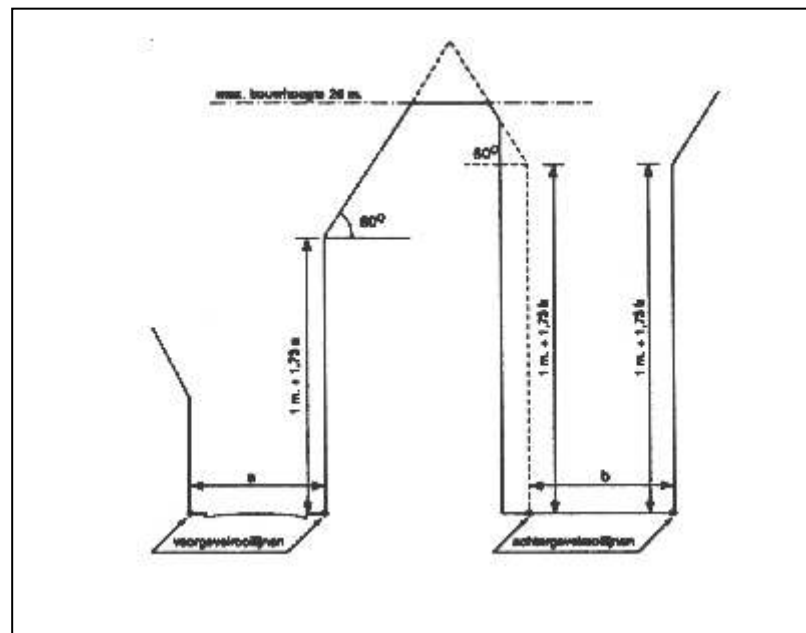
Figuur 11
Teruglegging met het oog op de daglichttoetreding van de achtergevelrooilijn die een scherpe hoek met elkaar vormen (ingevolge artikel 2.5.11, lid 2)



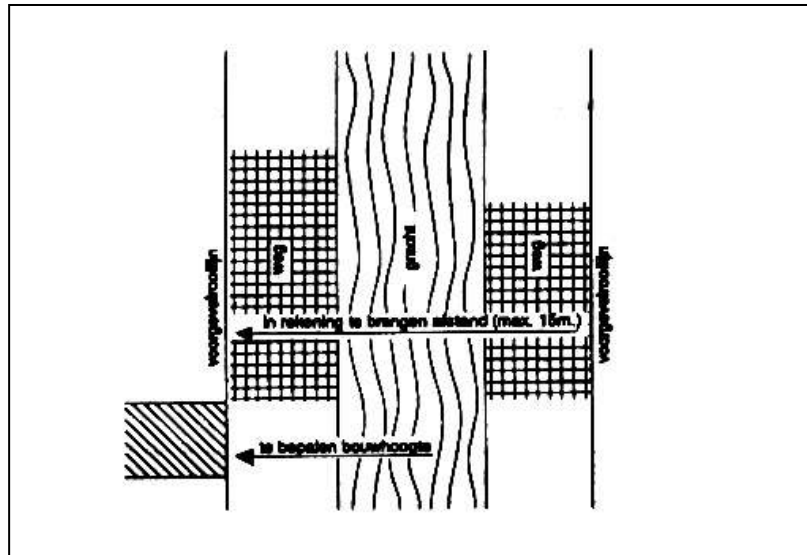
Figuur 12
Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21 en 2.5.23). Binnen de bebouwde kom.



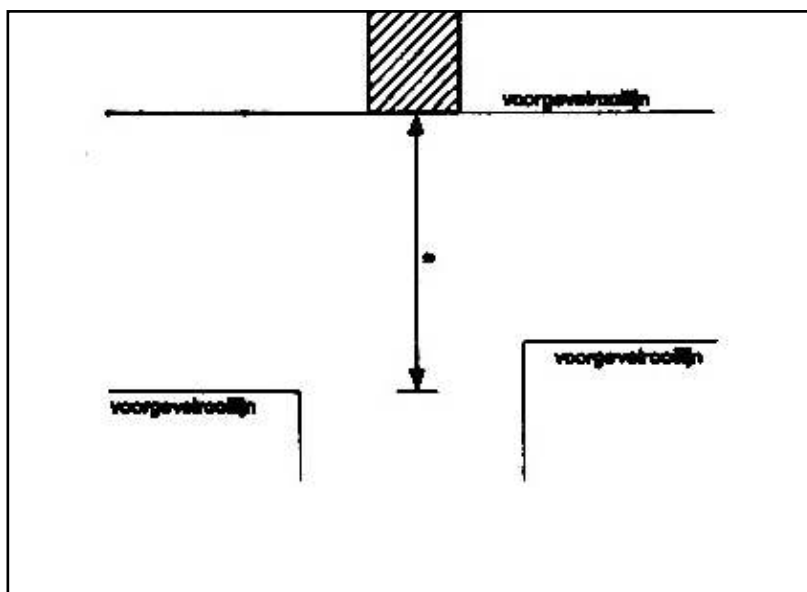
Figuur 13
Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen.
Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, en 2.5.23), Buiten de bebouwde kom



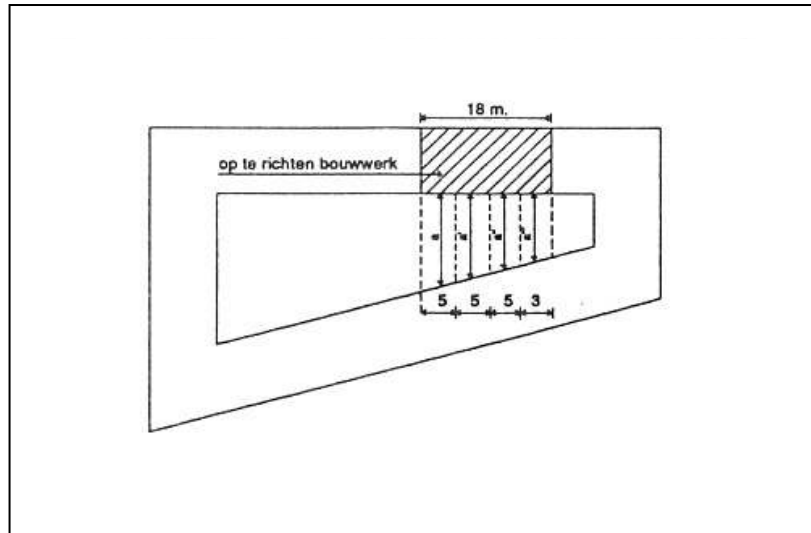
Figuur 14
Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.24, alternatief 2). Binnen grootstedelijke delen van de bebouwde kom



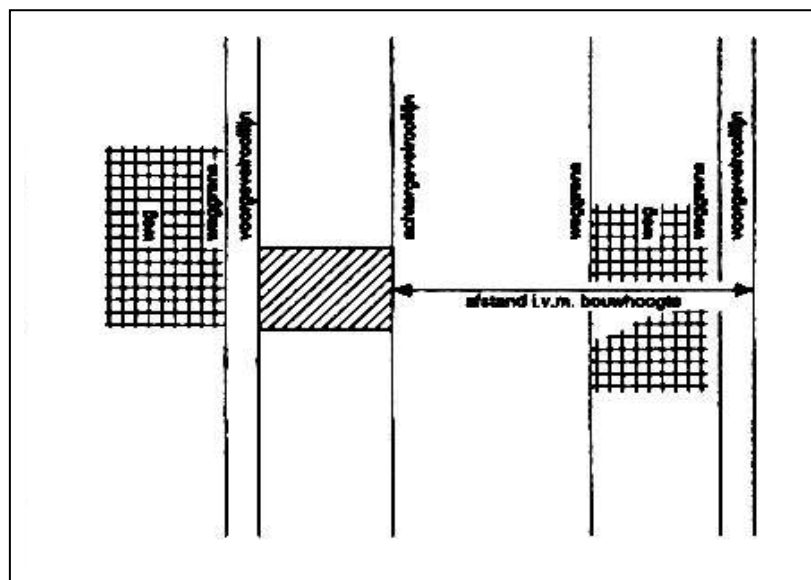
Figuur 15
Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, vierde lid, eerste alinea)



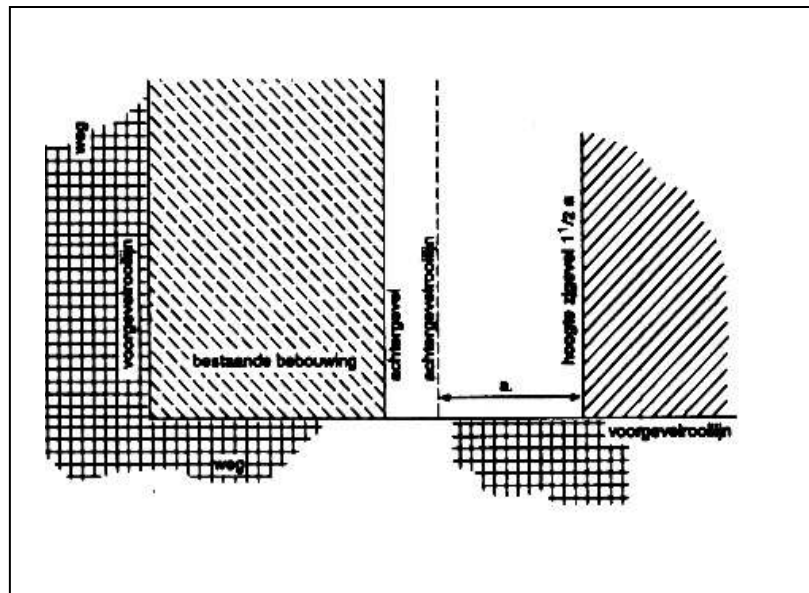
Figuur 16
Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, vierde lid, tweede alinea)



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



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



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

B.2 Bijlage 2 Voorbeeldvoorwaarden bij een gebruiksvergunning

Bijlage bij toelichting op hoofdstuk 6 van de Model-bouwverordening

Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, gelden de algemene voorschriften inzake brandveilig gebruik uit de bijlagen 3 en 4 van de bouwverordening. Gebruikseisen afhankelijk van de bestemming

Burgemeester en wethouders beoordelen of voor specifieke bouwwerken in de gemeente bijzondere eisen dienen te worden gesteld inzake brandveilig gebruik in aanvulling op de algemeen geldende voorschriften uit bijlage 3 en 4 van deze verordening. Deze bijzondere eisen en voorwaarden worden in dat geval gemotiveerd opgenomen in de gebruiksvergunning.

Voorbeelden van bijzondere situaties waarvoor aanvullende eisen geformuleerd kunnen worden, zijn:

- Een gebouw waar een beurs wordt gehouden: de breedte van gangpaden binnen de opstellingsruimte waarlangs de stands, kramen e.d. zijn opgesteld;
- Theaters waarin brandschermen zijn gemaakt boven het podium als gelijkwaardige oplossing voor bepaalde prestatie-eisen: aanvullende eisen in het kader van een brandveilig gebruik;
- Gebouwen zoals politiebureau's, gevangenissen, huizen van bewaring, psychiatrische inrichtingen, etc.: aanvullende eisen in het kader van de interne organisatie;
- Bij bijzondere evenementen zoals concerten, festivals, tentoonstellingen, kermis, circus, markten etc.: aanvullende eisen zoals de aanwezigheid van doorlopend toezicht;
- Grote gebouwen waarin veel mensen samen komen: aanvullende eisen in het kader van een gefaseerde ontruiming;
- In gebouwen waarin zitplaatsen in rijen opgesteld zijn, kan de eis gesteld worden dat bij de aanvraag van een gebruiksvergunning een opstellingsplan wordt ingediend.

Voor het vaststellen van de vergunningvoorwaarden per bouwwerk wordt gebruik gemaakt van de matrix in deze bijlage.

Voorbeeldteksten voor vergunningvoorwaarden

Artikel 1 Stoffering en versiering

1. Vervallen.

Artikel 2 Uitgangen en vluchtwegen

Vervallen.

Artikel 3 Installaties

Vervallen.

Artikel 4 Standbouw, podia, kramen e.d.

Vervallen.

Artikel 5 Verbrandingsmotoren

Vervallen.

Artikel 6 Verbod voor open vuur en vuurwerk

Vervallen.

Artikel 7 Bewaking en controle

Vervallen.

Artikel 8 Ventilatie en werkzaamheden

Vervallen.

Artikel 9 Brandbare, brandbevorderende en bij brand gevaar opleverende stoffen

Vervallen.

Artikel 10 Opstellingsplannen

Vervallen..

Artikel 11 Afval

Vervallen.

Artikel 12 Doorlopend toezicht

Vervallen.

**Artikel 13 Brandveiligheidsinstructie en ontruimingsplan uitgaande van de
bestaande interne organisatie**

Vervallen.

Artikel 14 Openingstijden

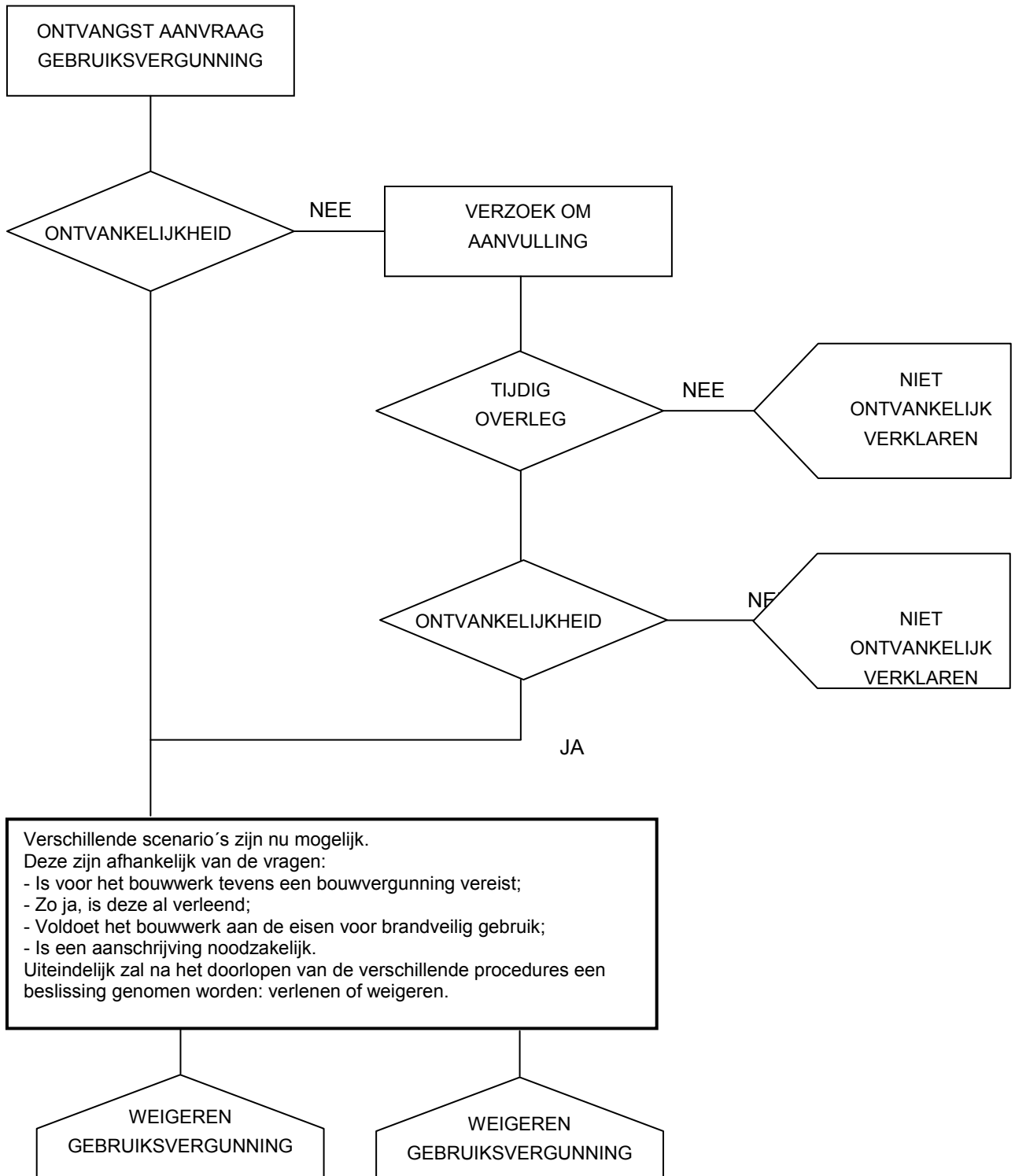
Vervallen.

B.3 Bijlage 3 bij de toelichting op de bouwverordening

Maximaal toelaatbaar aantal personen in een ruimte van een gebouw met het oog op de brandveiligheid

De rekenmethodiek met betrekking tot het maximaal toelaatbaar aantal personen in een gebouw met het oog op brandveiligheid is opgenomen in de brochure 'Vluchten bij brand – Handreiking voor gebruiksvergunningen' van het Ministerie van VROM en BZK. Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling Publieksvoorlichting van VROM telefoonnummer 070 339 50 50. Via de internetsite www.vrom.nl kunt u de tekst van de brochure downloaden.

B.4 Bijlage 4 Stroomschema aanvraag gebruiksvergunning



B.5 Bijlage 5 Activiteiten samenhangende met slopen en bedreigingen

Activiteit samenhangende met slooproject	Bedreiging
Sloopmethode	
Beulen (slopen met behulp van slingeren, zwaaien, vallen van bal)	<ul style="list-style-type: none"> - onvoldoende afstand tot gebouwen - stof bij instorten - overmatige trillingen - ongecontroleerd instorten
Omduwen/omtrekken (uitoefenen kracht haaks op lengterichting met als gevolg breuk)	<ul style="list-style-type: none"> - stof bij instorten - wegspatten dommekracht (hefboom) - ongecontroleerd instorten
Expanderen (sloopmethode die gebruik maakt van bepaalde stoffen die een aanzienlijke volumevergroting vertonen; o.a. explosieven.)	<ul style="list-style-type: none"> - rondvliegend puin - opslag e.d. - trillingen - stofproductie - verzakkingen
Afhijzen (knijpen)	<ul style="list-style-type: none"> - vallend materiaal/onvoldoende afstand - omvallen kraan/maximum hijslast - afbreken hijslast
Trekken (uitoefenen kracht in de lengterichting)	<ul style="list-style-type: none"> - kantelen trekapparatuur - stapelen palen
Overige methoden:	Slopen in het algemeen met de hand vanaf stellingen, al dan niet met behulp van werktuigen. Hierbij kan indien het bouwhek niet vergenoeg staat puin, gereedschap e.d. Buiten het sloopterrein vallen.
Materieel (bouwkransen, mobiele puinbrekers)	<ul style="list-style-type: none"> - aan- en afvoer - op- en afbouw - afbreken hijslast of delen daarvan - omvallen kraan - overschrijden max. wegbelasting
Sloopobject	<ul style="list-style-type: none"> - omvallende bouwdelen - wegspattend/vallend puin en gereedschap - verontreinigd sloopmateriaal
Sloopterrein	<ul style="list-style-type: none"> - afkalven, instorten bouwputten - opslag van materialen en materieel - onvoldoende afgrenzing
Bouwputten en -sleuven	<ul style="list-style-type: none"> - instorten/afkalven bouwputten en sleuven - onjuiste bemaling
Bodemverontreiniging en afvoer van sloopmaterialen	Veiligheidsaspecten reeds gedekt: p-bladen arbeidsinspectie en APV's.

B.6 Bijlage 6 Checklist van bedreigde objecten, functies en maatregelen ten behoeve van de opsteller van het sloopveiligheidsplan

Bedreigde functies en objecten		Mogelijke maatregelen (bron-, pad- en objectgericht)	Aanbevelingen
Belendingen	Bouwkundige staat	<ul style="list-style-type: none"> - constructief scheiden - trillingsarm slopen belending in extremo: met de hand) - stutten/stempelen bouwputten- en sleuven - gecontroleerd bemalen - voorzieningen i.v.m. gemeenschappelijke bouwmuren en funderingen 	Overleg met eigenaar/beheerder
	Gebruikers	<ul style="list-style-type: none"> - trillingsarm slopen - stofarm slopen - slopen op bepaalde dagen/tijden - in extreme situaties calamiteiten): ontruimen - rekening houden met verontreinigd sloopmateriaal, zoals asbest 	Voorlichten gebruikers
	Gebruiksfuncties	<ul style="list-style-type: none"> - vrijhouden/toegankelijk houden van belendende gebouwen - aangepaste werktijden 	Overleg met gebruikers, eventueel koppelen aan verkeerscirculatieplan
Gedeeltelijk te slopen objecten	Bouwkundige staat resterende constructie	- toetsen aan Bouwbesluit en Bouwverordening voor wat betreft veiligheid. Zie ook bouwkundige staat belendingen	Getoetst dient te worden aan de regelgeving met betrekking tot veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid voor bestaande situaties. Voor mogelijke maatregelen en aanbevelingen zie 'belendingen'
	Gebruikers resterende constructie	- toetsen aan Bouwbesluit en Bouwverordening wat betreft veiligheid en gezondheid. Zie ook gebruikers belendingen.	
	Gebruiksfuncties resterende constructie (school, ziekenhuis, e.d.)	- toetsen aan Bouwbesluit en Bouwverordening wat betreft bruikbaarheid. Zie ook gebruiksfuncties belendingen	

Bedreigde functies en objecten		Mogelijke maatregelen (bron-, pad- en objectgericht)	Aanbevelingen
Infrastructuur	Kabels, leidingen en rioleringen	<ul style="list-style-type: none"> - aangepaste sloopmethode - stutten - beschermen - (afdekken) - afsluiten - omleggen -hijsplan bij grote hijsklussen 	Regelen in vooroverleg met betreffende nutsbedrijven
	Straatmeubilair (lantaarnpalen e.d.)	<ul style="list-style-type: none"> - beschermen - afsluiten - verwijderen 	
	Wegen, bruggen, viaducten, e.d.	<ul style="list-style-type: none"> - afdekken (schotten, rijplaten, zand) - aangepaste sloopmethode 	Overleg met verantwoordelijke instanties
	Waterstaatkundige werken (kanalen, sluizen, dijken e.d.)		Overleg met verantwoordelijke instanties
	Overig (tunnels e.d.)		Regelen in vooroverleg met verantwoordelijke instantie
Verkeerssituatie	Voetgangers en fietsers	<ul style="list-style-type: none"> - afdoende afgrenzen sloopterrein - uitstekers (valschermen) - voetgangerstunnels - afzetten weggedeelte met hekwerk - (tijdelijk) afzetten van de gehele weg 	Bij complexe situaties: verkeerscirculatieplan zRegelen in vooroverleg met verantwoordelijke instanties en gemeentediensten
	Overig wegverkeer (openbaar vervoer, auto's)	<ul style="list-style-type: none"> - afdoende afgrenzen sloopterrein - vrijhouden en waarborgen veiligheid bovenleidingen trams en trolleys - uitstekers - afzetten weg 	Bij complexe situaties: verkeerscirculatieplan Regelen in vooroverleg met verantwoordelijke instanties en gemeentediensten
	Routes voor brandweer- en ziekenhuis auto's e.d.	<ul style="list-style-type: none"> - vrijhouden weg - aangepaste sloopmethode - beperken overige verkeersstroom 	Bij complexe situaties: verkeerscirculatieplan Regelen in vooroverleg met verantwoordelijke instanties en gemeentediensten
	Spoorwegen		Regelen in vooroverleg met NS
	Scheepvaart		Regelen in vooroverleg met waterbeheerder (RWS, provincie, waterschap, gemeente)
Bijzondere	Veel omstanders	- aanbrengen extra	Vooraf informeren

Datum
Titel

januari 2008
Bouwverordening 2008

Bedreigde functies en objecten		Mogelijke maatregelen (bron-, pad- en objectgericht)	Aanbevelingen
omstandigheden		veiligheidsvoorzieningen - afzetten wegen	omwonenden Bij grote manifestaties overleg met gemeente
	Calamiteiten (slopen na brand, explosies e.d)	- afzetten weg - ontruimen belendende percelen	Overleg met deskundige instanties
	Vandalen en daklozen	- extra afscheiding - verscherpt toezicht	

B.7 Bijlage 7 Voorbeeld voor inhoudsopgave sloopveiligheidsplan

Voorbeeld inhoudsopgave sloopveiligheidsplan

- 1 Naam en correspondentieadres van de aannemer
- 2 Ligging van het te slopen perceel
- 3 Doel en opzet sloopveiligheidsplan
- 4 Beschrijving werkzaamheden
- 5 Beschrijving toe te passen sloopmethode(n) en materialen, materieel en hulpen beveiligingsmiddelen
- 6 Verantwoordelijkheden en verantwoordelijke personen met betrekking tot externe veiligheid
- 7 Betrokken instanties
- 8 Dagindeling werkzaamheden
- 9 Instructies aan werknemers
- 10 Instructies/voorlichting omwonenden
- 11 Voorgenomen veiligheidsmaatregelen
- 12 Uitvoering toezicht op maatregelen
- 13 Logboek

Bijlagen bij het sloopveiligheidsplan

- a belangrijke telefoonnummers
- b tekening waarop staat aangegeven:
 - de situering van het sloopobject;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het sloopobject ten opzichte van aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het sloopterrein, waarbinnen alle sloopwerkzaamheden, het laden en lossen daaronder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel.

De schaal van deze tekening mag niet kleiner zijn dan 1:1.000. (indien nodig bij detailleringen niet kleiner dan 1:100).
- c controlelijst ten behoeve van externe veiligheid op de werken
- d transportroutes afkomende materialen

B.8 Bijlage 8 Keuzetabel voor de vaststelling van deelstromen bij sloop

niveau I minimumscheiding	Niveau I-plus minimumscheiding	niveau II	niveau III maximumscheiding
gevaarlijke afvalstoffen (voorheen: chemische of chemisch verontreinigde afvalstromen)	Gevaarlijke afvalstoffen (voorheen: chemische of chemisch verontreinigde afvalstromen)	Olieproducten	afgewerkte olie brandstofrestanten
		overig gevaarlijk afval	batterijen accu's
			schoorsteenkanalen rookkanalen overig chemisch belast puin verontreinigde leidingen oliehoudende elementen coatings, katten bitumineuze materialen zeefzand tl-buizen/starters halogeen lampen niet uitputtende lijst, voor overzicht zie EURAL
asbest en asbesthoudende afvalstromen	asbest en asbesthoudende afvalstromen	Asbestproducten golfplaat	spouwbladen brandwerende platen isolatiemateriaal producten niet elders genoemd
		met asbest en asbeststof verontreinigd sloopafval	met asbest en asbeststof verontreinigd sloopafval
Metalen	Metalen	Ferro	constructiebalken e.d. metalen trappen e.d. betonijzer schroot tanks, silo's ferro niet elders genoemd
		non ferro	aluminium (kozijnen, instructies) lood (buis, slabben) zink (regenpijp, dakgoot) koperbuis non ferro niet elders genoemd
		Elektriciteitskabels	kabels 220 V kabels > 220 V
steenachtig afval i.c. betonpuin en	steenachtig afval i.c. betonpuin en	beton	gewapend beton schuimbeton

niveau I minimumscheiding	Niveau I-plus minimumscheiding	niveau II	niveau III maximumscheiding
baksteenpuin	baksteenpuin		gasbeton staalvezelbeton hoge sterkte beton betonproducten beton niet elders genoemd
		Metselwerk	metselwerkpuin metselmortel
		Kalkzandsteen	metselwerkpuin bouwblokken
		dakpannen/bedekking (beton, keramiek, leisteen)	intacte dakpannen gebroken dakpannen dakleien
		Keramiek	wandtegels plavuizen sanitair
		gipshoudende elementen	gipsplaat stucwerk anhydriet vloeren gipsvezelplaat gipshoudende elementen
		Asfalt	asfaltbeton asfaltpuin freesafval
	Steenwol	Steenwol	steenwol
	glaswol	Glaswol	glaswol
massief hout (zonder verduurzamingsmiddelen , direct herbruikbaar)	Massief hout (zonder verduurzamingsmiddelen , direct herbruikbaar)	Massief hout (direct herbruikbaar)	balken vloerdelen trapelementen dakbeschoot regels/tengels pallets schoon hout niet elders genoemd
		Geverfd /gelakt hout	gevelelementen kozijnen deuren parketvloeren geverfd/gelakt hout niet elders genoemd
		Verlijmd hout (plaatmateriaal)	spaanplaat multiplex

niveau I minimumscheiding	Niveau I-plus minimumscheiding	niveau II	niveau III maximumscheiding
			hardboard vezelplaat houtwolcementplaat bekistingmateriaal vloerplaat plaatmateriaal niet elders genoemd
		Geïmpregneerd hout	tuinhout bielzen geïmpregneerd hout niet elders genoemd
overig afval	kunststof gevelementen	kunststof gevelementen	kunststof gevelementen
	PVC- en PE-leidingen	PVC	leidingsystemen (riolering, afvoer)
		PP en PE	leidingsystemen (riolering, afvoer) dakfolies wandfolies
	vlak glas	vlak glas	vlak glas draadglas spiegelglas dubbelglas HR- en LE-glas
	papier en karton	papier en karton	papier karton
	overig afval	LDPE / HDPE	dakfolies wandfolies leidingsystemen
		XPS / EPS	vloerisolatie dakisolatie wandisolatie
		PUR	isolatieplaten PUR-producten niet elders genoemd
		Overige kunststoffen gemengd	EPDM Overige kunststoffen gemengd
		cellulose isolaties	cellulose isolaties
		Textiel	gordijnen vloerbedekking

niveau I minimumscheiding	Niveau I-plus minimumscheiding	niveau II	niveau III maximumscheiding
		door vuil voor hergebruik ongeschikte materialen	folies met aanhangend papier/ karton met aanhangend vuil textiel met aanhangend vuil glas met kitresten
		composiet-materialen	beton met PS-platen sandwichpanelen metselwerk met stucwerk beton met stucwerk
		thermohardende kunststoffen	meterkasten deurknoppen
		overig afval	overig afval

Toelichting tabel

In de tabel worden drie niveaus onderscheiden. Niveau I en niveau I-plus staan voor de vereiste minimumscheiding zoals bedoeld in artikel 8.4.1. Dit minimumniveau correspondeert met artikel 4.11 waarin de vereiste minimumscheiding van bouwafval is vastgelegd. Het bestaan van twee niveaus, respectievelijk I en I-plus, is nodig omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van artikel 4.11 juncto 8.4.1, een keuze heeft uit twee alternatieven.

Niveau III geeft een optimaal scenario weer, waarin sprake is van een maximale scheiding.

Niveau II is te beschouwen als een tussenstap, waarmee een verder inzicht wordt verkregen in het opsplitsen naar de verschillende afvalstromen. De verschillende categorieën van afvalstoffen die in niveau II worden onderscheiden, kunnen niet worden opgevat als definitieve oplossingen met betrekking tot scheiden.

Hierna wordt kort beschreven op welke wijze de tabel kan worden gebruikt als hulpmiddel.

- Gevaarlijke afvalstoffen; chemische en chemisch belaste afvalstromen:
Op het gevaarlijke afval is het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen van toepassing (EURAL). Het scheiden van de herbruikbare componenten uit het gevaarlijke afval heeft alleen zin indien deze gescheiden worden op niveau III.
- Asbest en asbesthoudende afvalstromen
Het scheiden van asbestproducten tot op niveau III is niet zinvol. Volstaan kan worden met het apart houden van asbest en asbesthoudende producten in één afvalstroom, omdat asbest altijd moet worden gestort.
- Overige afvalstromen
Het scheiden van de diverse componenten is alleen zinvol indien hiermee een afvalstroom wordt verkregen die in aanmerking komt voor hergebruik en waarvoor inzamel- en verwerkings- of bewerkingscapaciteit bestaan.
Voor sommige componenten betekent dit dat gescheiden dient te worden tot niveau III (bijvoorbeeld bepaalde betonproducten, steenachtige isolatiematerialen, dakpannen, metalen, kunststoffen, glas, schoon hout). Voor andere componenten

kan ook worden volstaan met scheiding op niveau II (asfalt, metselwerk, kalkzandsteen, geveerd en gelakt hout, verlijmd hout, papier en karton, textiel, kabels).

- Niet-herbruikbare niet-gevaarlijke (c.q. chemisch verontreinigde) afvalstromen
In verband met het stortverbod voor bouw- en sloopafval, moet ook deze categorie worden beschouwd als overig afval en worden afgevoerd naar de sorteerinrichting.

De tabel is niet meer dan een hulpmiddel voor de gemeente bij het bepalen van de mate van scheiding die zal worden voorgeschreven in de sloopvergunning.

Er is bewust voor gekozen om geen indicatie te geven voor de verschillende inzamelstructuren en bewerkings- of verwerkingsstructuren, omdat deze regionaal of lokaal kunnen verschillen en aan wijzigingen onderhevig zijn.

Het is daarom noodzakelijk dat de desbetreffende ambtenaar, verantwoordelijk voor de controle van de vergunningaanvraag, op de hoogte is van de lokale en regionale verwerkingscapaciteit voor de bij sloop vrijkomende afvalstromen.

Al dan niet verontreinigde grond is niet in deze tabel opgenomen. Grond die tijdens of na het slopen wordt afgevoerd, is geen sloopafval en kan dus geen onderwerp zijn in een voorschrift van de sloopvergunning. Toch verdient het aanbeveling alert te zijn op de afvoer van (verontreinigde) grond.

Voor informatie betreffende de bewerkings- en verwerkingscapaciteit en locaties van bewerkings- en verwerkingsinstallaties kunnen onder meer de volgende publicaties worden geraadpleegd:

- Vademecum voor afvalverwerkingsdiensten (uitgeverij VAD BV, Alphen aan den Rijn, 1993)
- SBR-brochure 230-b Bouw-afvalstoffengids, Rotterdam 1991.

B.9 Bijlage 9 als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4.

Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning kamerverhuurbedrijven. Eisen met betrekking tot een bestaand kamerverhuurbedrijf.

Paragraaf 1 – Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning

Artikel 1.1 - In de aanvraag op te nemen gegevens

De aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf als bedoeld in artikel 7a.2 moet de volgende gegevens bevatten:

- a. De naam en het correspondentie-adres in Nederland van de aanvrager.
- b. Indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland.
- c. De naam en het adres waarop de vergunning gesteld moet worden.
- d. Het adres van het kamerverhuurbedrijf.
- e. De kadastrale aanduiding van het kamerverhuurbedrijf.
- f. Het aantal personen waarvoor het kamerverhuurbedrijf is of zal worden ingericht.
- g. Het aantal verblijfsruimten dat in het kamerverhuurbedrijf aanwezig is of zal zijn.
- h. De wijze van verwarming van het kamerverhuurbedrijf.
- i. De vermelding of in het kamerverhuurbedrijf het volgende aanwezig is:
 - noodverlichtingsinstallatie;
 - vluchtrouteaanduiding;
 - rookmelders voor woonfuncties (net-, 230 V /batterijvoeding, 9 V)

Artikel 1.2 - Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf als bedoeld in artikel 7a.2 moet zijn voorzien van de volgende tekeningen.

1. Een bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het kamerverhuurbedrijf op een schaal van ten minste 1 : 100, aangevende:
 - a. de afmetingen van een kamerverhuurbedrijf en binnen het kamerverhuurbedrijf gelegen ruimten;
 - b. de aanduiding, overeenkomstig het woordgebruik in het Bouwbesluit, van de functie van elke ruimte of elke groep van bij elkaar behorende ruimten;
 - c. de hoogteligging van de verschillende vloeren van het kamerverhuurbedrijf;
 - d. de trappen en de vloerafscheidingen;
 - e. de deuren en daglichtopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies en, voor zover van belang voor het vluchten bij brand, tevens de inwendige scheidingsconstructies;
 - f. het aanrecht, de wastafel, de opstelplaats van kooktoestel, wasapparatuur, warmwatertoestel en de opstelplaats van stooktoestel of stookruimte;
 - g. de meterkast(en) of meterruimte;

- h. de voorzieningen voor het verversen van binnenlucht, de voorzieningen voor de toevoer van lucht of verbrandingstoestellen en de leidingkokers;
 - i. de fietsenstalling;
 - j. de aan te brengen brandveiligheidsvoorzieningen zoals de plaats van de brandslanghaspels, draagbare brandblustoestellen, noodverlichtinginstallatie, vluchtrouteaanduidingen (transparanten), automatische brandmelders, nooduitgangen en zelfsluitende deuren;
 - k. de toe te passen brandwerende materialen.
2. Een situatie van het kamerverhuurbedrijf, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en het huisnummer op een schaal van ten minste 1 : 1000.

Artikel 1.3 - Tekeningen bij een aanvraag om bouwvergunning

Als een aanvraag om een bouwvergunning vereist is, zijn de in artikel 1.2 genoemde tekeningen niet vereist. Het genoemde in bijlage 9, artikel 1.2 moet dan op de tekeningen, behorende bij een aanvraag om een bouwvergunning, worden vermeld.

Artikel 1.4 - Eisen ten aanzien van tekeningen

De tekeningen moeten duidelijk en zaakkundig zijn uitgevoerd, een en ander overeenkomstig het gestelde in artikel 2.2 (eisen aan tekeningen) van de bijlage behorende bij het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning.

Paragraaf 2 – Technische eisen m.b.t. brandveiligheid (art. 7a.3)

Artikel 2.1 – Constructieve veiligheid

lid 1 – hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie dient een brandwerendheid op bezwijken te bezitten van 30 respectievelijk 60 minuten indien de hoogste verblijfsvloer hoger is gelegen dan 5 respectievelijk 13 meter.

Bron: Bouwbesluit 2003, niveau gelegen tussen nieuw (artikel 2.9) en bestaande (artikel 2.12) bouw

lid 2 – trappen en vloeren

De uiterste toestand van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute, moet gedurende 30 minuten bestand zijn tegen bezwijken.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.9, lid 1 – niveau nieuwbouw

Artikel 2.2 – Beperking ontwikkeling van brand en rook

lid 1 – vluchtroutes

De bijdrage tot brandvoortplanting in de rookvrije vluchtroutes, vanaf de toegang van het subbrandcompartiment tot aan de toegang van het kamerverhuurbedrijf, (m.u.v. 5%) klasse 2 voor wanden en plafonds, klasse T1 voor vloeren en trappen.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.92 niveau nieuwbouw

lid 2 – overige ruimtes

De bijdrage tot brandvoortplanting in de overige ruimtes (m.u.v. 5%) klasse 4 voor wanden en plafonds, klasse T3 voor vloeren.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.92 niveau nieuwbouw

Artikel 2.3 – Beperking van de uitbreiding van brand

Brandcompartiment

Bij het beoordelen van de brandveiligheid beschouwen wij het gehele kamerverhuurbedrijf als brandcompartiment. Voorwaarde is dat het totale brandcompartiment niet groter is dan 500 m². Indien dit wel het geval is zal het kamerverhuurbedrijf worden onderverdeeld in meerdere brandcompartimenten van maximaal 500 m².

Subbrandcompartiment

Bij het beoordelen op brandveiligheid beschouwen wij elke onzelfstandige woonruimte alsmede de gemeenschappelijke verblijfsruimten als subbrandcompartiment.

WBDBO

Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.

lid 1 – tussen brandcompartimenten

De scheiding tussen brandcompartimenten dient een WBDBO te bezitten van tenminste 60 minuten.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.106 – niveau nieuwbouw

lid 2 – tussen subbrandcompartimenten

De scheiding tussen subbrandcompartimenten, dient een WBDBO te bezitten van tenminste 30 minuten. *Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.118 – niveau nieuwbouw*

lid 3 – tussen subbrandcompartimenten en vluchtroute

De scheiding tussen subbrandcompartimenten en de vluchtroute dient een WBDBO te bezitten van tenminste 30 minuten.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.118 – niveau nieuwbouw

lid 4 - deuren

Alle deuren die uitkomen op een vluchtroute dienen zelfsluitend te zijn. Deze eis geldt niet voor:

- toegangsdeuren naar de onzelfstandige woonruimte;
- toiletruimtes;
- badruimtes (tenzij deze op basis van artikel 3.1 lid 2 een subbrandcompartiment is).

Artikel 2.4 – Vluchtroutes

lid 1 – veilige plaats

- a. De rookvrije vluchtroute dient naar het aansluitende terrein te leiden en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren worden gepasseerd die met een sleutel moeten worden geopend.
Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.154 – bestaande bouw / artikel 2.161 – nieuwbouw
- b. Als de openbare weg gelet op de ligging van het pand niet bereikbaar is, moet een mate van veiligheid worden geboden die ten minste gelijk is aan de mate van veiligheid die is beoogd met het bedoelde in sub a, e.e.a. ter beoordeling van de gemeente.

lid 2 – twee onafhankelijke vluchtroutes

- a. Ter plaatse van de toegang van een subbrandcompartiment beginnen ten minste twee rookvrije vluchtroutes die nergens samenvallen.
Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.157 – niveau nieuwbouw

Aan deze eis hoeft niet te worden voldaan als iedere onzelfstandige woonruimte op een andere wijze dan via het trappenhuis kan worden verlaten.

Toelichting:

Het verlaten van de onzelfstandige woonruimte kan dan plaatsvinden door een beweegbaar constructiedeel (voor een raam geldt de afmeting van 50 x 80 cm, maximaal 1 meter boven de vloer) van de begane grond en de 1^e verdieping. Uitgangspunt hierbij is dat de verdiepingsvloer van de 1^e verdieping niet hoger mag zijn dan 5 meter ten opzichte van het aansluitende terrein. Bij de hoger gelegen verdiepingen moet gebruik worden gemaakt van een vluchtladder of kooiladder. Voor de vluchtladder geldt dat dit een vaste ladder moet zijn waarbij men kan afdalen tussen de ladder en de gevel of dat deze is voorzien van een deugdelijke zijgeleiding. De ladder dient op een veilige wijze bereikt kunnen worden.

- b. In afwijking van a. kan worden volstaan met één vluchtroute (niet zijde een trappenhuis) als:
 1. Het samenvallende gedeelte aan niet meer dan één ander subbrandcompartiment grenst, en
 2. De toegang van het subbrandcompartiment en de toegang van het andere subbrandcompartiment tegenover elkaar liggen, en
 3. Het samenvallende gedeelte niet langs een beweegbaar constructie-onderdeel voert, tenzij dit onderdeel uitmaakt van het andere subbrandcompartiment.
Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.157 - niveau nieuwbouw
- c. In afwijking van a. kan worden volstaan met één vluchtroute als dit een trappenhuis is en:
 1. De totale gebruiksoppervlakte van de woonfuncties die zijn aangewezen op dat trappenhuis niet groter is dan 800 m², geen vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties hoger ligt dan 12,5 meter, geen van de woonfuncties een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan

150 m² en iedere wooneenheid beschikt over een tweede gelegenheid tot ontkoming (een raam met aansluitend kunnen springen, of een kooi-/vluchtladder naar de begane grond), of

2. Op dat trappenhuis niet meer dan zes woonfuncties zijn aangewezen, waarvan geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 6 meter boven meetniveau, of
3. Het trappenhuis een veiligheidstrappenhuis is.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.157 niveau nieuwbouw

lid 3 – rookdichtheid vluchtroutes

De rookproductie van ieder constructieonderdeel (m.u.v. 5%) gelegen in een vluchtroute mag geen grotere rookdichtheid hebben dan:

- 2,2 m-1 indien het materiaal of de bouwconstructie behoort tot klasse 2 van de bijdrage tot brandvoortplanting, en
- 5,4 m-1 indien het materiaal of de bouwconstructie behoort tot klasse 1 van de bijdrage tot brandvoortplanting.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.126 - niveau nieuwbouw

lid 4 – rookdichtheid overige ruimten

De rookproductie van ieder constructieonderdeel (uitgezonderd vloeren, hellingbanen en trappen) in de overige ruimten binnen het gebouw (m.u.v. 5%) mag geen grotere rookdichtheid hebben dan

10 m-1.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.126 - niveau nieuwbouw

lid 5 – vluchtroute aanduiding

Een kamerverhuurbedrijf waarin 10 of meer personen kunnen worden gehuisvest, moet, opdat de bewoners op veilige wijze kunnen vluchten, zijn voorzien van vluchtroute aanduidingen (transparanten) die tenminste voldoen aan NEN 6088 en die zijn aangesloten op een noodstroomvoorziening.

Artikel 2.5 – Bestrijding van brand

lid 1 - blustoesteel

Een kamerverhuurbedrijf met een gebruiksoppervlakte van minder dan 150 m² dient op iedere bouwlaag te zijn voorzien van een draagbaar blustoestel met een inhoud van 6 kg poeder of 6 liter schuimvormend middel.

lid 2 – mini-brandslanghaspel

Een kamerverhuurbedrijf met een gebruiksoppervlakte groter dan 150 m² maar kleiner dan 500 m², dient op iedere bouwlaag te zijn voorzien van minibrandslanghaspels. Het aantal haspels is zodanig dat de loopafstand tussen een brandslanghaspel en elk punt van de bouwlaag, niet groter is dan 15 meter, vermeerderd met 2,5 meter.

Lid 3 - brandslanghaspel

Een kamerverhuurbedrijf met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² dient op iedere bouwlaag te zijn voorzien van brandslanghaspels. Het aantal haspels is zodanig

dat de loopafstand tussen een brandslanghaspel en elk punt van de bouwlaag, niet groter is dan 30 meter, vermeerderd met 5 meter.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 2.191, lid 2, artikel 2.192, lid 3 - nieuwbouw

Artikel 2.6 - Gelijkwaardige veiligheid

Als een kamerverhuurbedrijf niet voldoet aan de gestelde voorschriften genoemd in paragraaf 2 van deze bijlage, moet een mate van veiligheid worden geboden die ten minste gelijk is aan de mate van veiligheid die is beoogd met de bedoelde voorschriften, e.e.a. ter beoordeling van de gemeente.

Paragraaf 3 – Gebruikseisen voor kamerverhuurbedrijf

Artikel 3.1 - Verlichting/elektrische installatie

1. Het is verboden een verlichtingsinstallatie of een verlichtingstoestel op zodanige wijze te gebruiken, dat het gebruik:
 - door de eigenschappen van die installatie of dat toestel zelf gevaar oplevert voor het ontstaan van brand;
 - door de wijze waarop die installatie of dat toestel is opgesteld of aangebracht, gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.
2. Het plaatsen van koelkasten, wasmachines, wasdrogers, open stooktoestellen, elektrische (straal)kachels, e.d. is alleen toegestaan in een subbrandcompartiment.
3. Geacht wordt te zijn voldaan aan de eisen van het voorgaande lid, indien de eigenschappen van de verlichtingsinstallatie in overeenstemming zijn met het bepaalde in de Regeling Bouwbesluit aansluitvoorwaarden.

Artikel 3.2 - Installaties voor verwarming en kookdoeleinden

1. In de stookruimte mogen geen brandbare goederen worden opgeslagen/opgesteld. Stooktoestellen die buiten een stookruimte zijn opgesteld, moeten vrij worden gehouden van brandbare goederen.
2. Een opening ten behoeve van ventilatie, op grond van enige regeling geëist, mag niet worden afgesloten.
3. Het is verboden een verwarminginstallatie of verwarmingstoestel op zodanige wijze te gebruiken, dat het gebruik:
 - door de eigenschappen van die installatie of dat toestel zelf gevaar oplevert voor het ontstaan van brand;
 - door de wijze waarop die installatie of dat toestel is opgesteld of aangebracht gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.
4. Het in het derde lid bedoelde gevaar als gevolg van de eigenschappen wordt niet geacht aanwezig te zijn bij het gebruik van:

- centrale verwarmingsinstallaties die voldoen aan de veiligheidseisen voor centrale-verwarmingsinstallaties, opgenomen in NEN 3028, uitgave 1986;
 - centrale-verwarminginstallaties voor het stoken van gas dat wordt gedistribueerd door middel van pijpleidingen welke installaties bovendien voldoen aan de gasinstallatievoorschriften, opgenomen in NEN 1078, uitgave 1987, en in de NEN 1078-A (aanvulling op NEN 1078), uitgave 1991.
5. Het is verboden een verwarmingstoestel met afvoergelegenheid voor het stoken van vaste of vloeibare brandstof te gebruiken indien de verbrandingsgassen daarvan niet worden afgevoerd door middel van een doeltreffende voorziening voor de afvoer van rook.
 6. Het is verboden een verwarmingstoestel voor het stoken met gas te gebruiken indien de verbrandingsgassen daarvan niet worden afgevoerd door middel van een doeltreffend rookkanaal of gasafvoerkanaal.
 7. De afmeting moet zodanig zijn dat er een vrije stahoogte is aan de voorzijde van het toestel van tenminste 1,8 meter en een vrije ruimte van 1 meter aan de bedieningszijde.
 8. Alle zijden van het toestel dienen tenminste 10 centimeter van de wand, deur of luik van de opstelruimte verwijderd zijn.
 9. De wanden, vloer en de afdekking van de opstelruimte moet bestaan uit, danwel bekleed zijn met onbrandbaar materiaal.

Artikel 3.3 – Plaatsbepaling stooktoestel

1. Een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel, ligt niet in een toiletruimte of badruimte.
2. Een opstelplaats voor een stooktoestel met een open systeem ligt niet in een besloten ruimte waardoor een brand- en rookvrije vluchtroute voert.
3. Een ruimte waarin één of meer opstelplaatsen voor verbrandingstoestellen liggen met een totale nominale belasting van meer dan 160 kW, is een stookruimte.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 4.92 - niveau bestaande bouw

Artikel 3.4 - Plaatsbepaling warmwatertoestel

1. Een opstelplaats voor een warmwatertoestel mag zijn samengevoegd met een opstelplaats voor een stooktoestel als bedoeld in afdeling 4.16 van het Bouwbesluit.
2. Een opstelplaats voor een warmwatertoestel, voor een open verbrandingstoestel, ligt niet in een ruimte die mede is bestemd voor het stallen van motorvoertuigen of voor de opslag van ministeriële regeling aangewezen brandbare, brandbevorderende of bij brand gevaar opleverende stoffen.
3. Een gemeenschappelijke opstelplaats voor een warmwatertoestel als bedoeld in artikel 4.95 van het Bouwbesluit ligt in een stookruimte.

Bron: Bouwbesluit 2003, artikel 4.96 - niveau bestaande bouw

Artikel 3.5 – Rook- en gasafvoerkanaal

1. Het is verboden een rookkanaal te gebruiken dat niet doeltreffend is gereinigd.
2. Het is verboden een rookkanaal uit te branden.

3. Het is verboden een rookkanaal of gasafvoerkanaal te gebruiken, indien dit gebruik door de toestand waarin dat rookkanaal of dat gasafvoerkanaal zich bevindt dreigend gevaar levert voor de veiligheid van personen.
4. Het is verboden een rookkanaal waarin brand heeft gewoed te gebruik voordat het is gereinigd en, zo nodig, hersteld.
5. Het is verboden een rookkanaal te gebruiken als dit zonder een inrichting tot het opvangen van vonken dreigend gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.

Artikel 3.6 - Flessengasinstallatie/gasflessen

Een flessengasinstallatie voor verwarming of kookdoeleinden is niet toegestaan.
Aanwezigheid van flessengas voor andere doeleinden is eveneens niet toegestaan.

Artikel 3.7 - Vluchtroutes en (nood)uitgangen

1. De vluchtroutes moeten altijd over de minimaal vereiste breedte van 60 cm zijn vrijgehouden van obstakels. Dit geldt eveneens voor het als verlengstuk van de vluchtroutes aan te merken gedeelte van het aansluitend terrein.
2. Op de vloeren van de vluchtroutes zijn losliggende leidingen en snoeren niet toegestaan.
3. Een (nood)uitgang deur moet bij aanwezigheid van personen in het kamerverhuurbedrijf uitsluitend zodanig zijn gesloten, dat de (nood)uitgang deur van binnen uit ogenblikkelijk over de minimaal vereiste breedte kan worden geopend zonder dat hiertoe gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of een ander los voorwerp.
4. Waar op de bij de exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf behorende tekening(en) als zodanig is aangegeven, moet duidelijk zichtbaar het opschrift: "NOODDEUR VRIJHOUDEN" en/of "NOODUITGANG" zijn aangebracht met ten minste 8 centimeter hoge letters, volgens NEN 3011, uitgave 1986.

Artikel 3.8 - Stoffering en versiering

1. Stoffering en versiering in vluchtroutes moet vrijgehouden worden van spots en andere warm wordende apparatuur, waarvan de oppervlaktetemperatuur meer dan 80°C bedraagt.
2. De toegepaste bekledingsmaterialen in vluchtroutes moeten voldoen aan:
 - NEN 1775, uitgave 1991, Klasse T1 t.b.v. vloeren;
 - NEN 6065, uitgave 1991, Klasse 2 t.a.v. overige aankleding en versiering;
 - NEN 1722, uitgave 1986, en NEN 1722a (aanvulling op NEN 1722), uitgave 1988, Klasse niet gemakkelijk ontvlambaar t.a.v. gordijnen;
 - NEN 6066, uitgave 1991, optische rookdichtheid < 2,2/m.

Artikel 3.9 – Afval

Afval moet worden verzameld in veilig opgestelde goed af te sluiten containers van moeilijk brandbaar materiaal, voor zover de containers binnen het kamerverhuurbedrijf zijn opgesteld.

Artikel 3.10 - Opslag van materialen

Buiten de daartoe op de bij de exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf behorende tekening(en) aangegeven ruimten mogen in het kamerverhuurbedrijf geen brandbare, brandbevorderende en bij brand gevaar opleverende stoffen aanwezig zijn.

Artikel 3.11 - Periodieke controle

1. Ten minste eenmaal per jaar moet door een terzake kundige het nodige onderhoud worden verricht en een controle worden gehouden op de reinheid en de goede werking van en zonodig gerepareerd, voor zover van toepassing, onderstaande voorzieningen:
 - brandslanghaspels;
 - draagbare brandblustoestellen;
 - sluitingsmechanisme van de zelfsluitende deuren;
 - noodverlichtingsinstallatie en vluchtrouteaanduidingen (transparanten);
 - ontruimingsinstallatie;
 - beweegbare onderdelen van (nood-)uitgangen, vluchtrappen en vluchtladders.
2. Brandslanghaspels en brandblustoestellen dienen jaarlijks te worden gekeurd. Deze keuring dient te worden geregistreerd door middel van het aanbrengen van een keuringssticker op de blusmiddelen. Van de noodverlichtingsinstallatie, vluchtrouteaanduidingen en rookmelders dient de keuring daarvan te worden vastgelegd in een daarvoor bestemd logboek dat wordt ingevuld en afgestempeld door een erkend bedrijf.
3. De met controle belaste ambtenaren kunnen tijdstippen bepalen en de wijze aangeven waarop een en ander wordt beproefd.

Artikel 3.12 - Doorlopend toezicht

1. Voor de naleving van de exploitatievergunning kamerverhuurbedrijven moet door de vergunninghouder een verantwoordelijk persoon zijn aangewezen die de aanwijzingen van de met controle belaste ambtenaren op eerste aanzeggingen uitvoert of doet uitvoeren.
2. Door of namens de vergunninghouder moet er doorlopend worden toegezien dat voor zover van toepassing:
 - vluchtroutes, of aanduidingen daarvan (transparanten), goed zichtbaar zijn;
 - vluchtroutes goed bereikbaar zijn;

- vluchtroutes en het als verlengstuk van de vluchtroutes aan te merken gedeelte van het aansluitend terrein, met de daarbij behorende deuren en (nood-) uitgangen, niet versperd zijn door obstakels;
- vluchtroutes worden vrijgehouden van begroeiing, sneeuw en ijs;
- (nood)verlichting goed functioneert;
- brandblusmiddelen goed bereikbaar en goed zichtbaar zijn;
- het sluiten van rook- en/of brandwerende deuren c.q. luiken niet wordt belemmerd en dat deze voortdurend gesloten zijn;
- elektrische snoeren, stekkers en toestellen in goede staat verkeren;
- geen brandgevaarlijke situaties ontstaan door onveilig gebruik van vuur, gas en/of elektriciteit;
- meldpunten t.b.v. de ontruimingsinstallatie goed bereikbaar zijn;
- gebreken direct worden hersteld.

Artikel 3.13 – Brandveiligheidsinstructies

1. In een kamerverhuurbedrijf moet de instructie "Hoe te handelen bij brand" in overleg met de controle belaste ambtenaren te zijn opgehangen op iedere bouwlaag en nabij de hoofdtoegang.
2. De bewoners van een kamerverhuurbedrijf dienen door of namens de vergunninghouder geïnstrueerd te worden in de voor hun geldende brandveiligheidsinstructies.

Paragraaf 4 – Handhaving

Artikel 4.1 – Hoofregel

1. Als een kamerverhuurbedrijf niet voldoet aan de artikelen genoemd in paragraaf 2 van deze bijlage, dan dient binnen drie maanden na deze constatering:
 - a. het gebruik als kamerverhuurbedrijf te zijn beëindigd, of;
 - b. het pand in overeenstemming te zijn gebracht met de betreffende artikelen.
2. Als aan het kamerverhuurbedrijf voorzieningen moeten worden getroffen waarvoor een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet en/of een vergunning als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 is vereist, dan worden voor het treffen van die betreffende voorzieningen afwijkende termijnen gesteld.

Artikel 4.2 – Levensbedreigende situatie

1. Als een kamerverhuurbedrijf niet voldoet aan de artikelen genoemd in paragraaf 2 van deze bijlage, en de tekortkomingen zijn dusdanig dat er sprake is van een levensbedreigende situatie dan dient het gebruik als kamerverhuurbedrijf per direct worden beëindigd. Directe (gedeeltelijke) sluiting wordt overwogen indien een onzelfstandige woning niet beschikt over een tweede vluchtroute en aanwezigen hierdoor niet in staat zijn zich zelf te redden.

2. Directe sluiting kan worden voorkomen als, binnen 24 uur, de enige vluchtroute (gangen & trappen) tot aan de toegang op de begane grond op iedere bouwlaag wordt voorzien van gekoppelde rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De melders moeten voldoen aan de norm NEN 2555.

Toelichting op gevoerde beleid ten aanzien van kamerverhuurbedrijven

Inleiding

Net als veel andere gemeenten heeft de gemeente Zwolle kamerhuurpanden. Doorgaans oudere panden worden verbouwd tot meerdere woonruimten waarin doorgaans studenten worden gehuisvest. Het verschil tussen deze woonruimten en een "normale" woonruimte is dat in het eerste geval een aantal wezenlijke voorzieningen van die woonruimte moet worden gedeeld met andere bewoners/huishoudens. Bij een kamerverhuurpand verstaan wij onder wezenlijke voorzieningen van een woonruimte een keuken, toilet en/of badkamer. Zodra één of meer van deze voorzieningen buiten de toegang van de woonruimte is gelegen, dan spreken we over een zogenaamde onzelfstandige woonruimte.

Het kan dan gaan om kamerverhuur, maar dat hoeft niet. Het Bouwbesluit staat het immers toe dat bepaalde voorzieningen van de woning buiten die woning is gelegen. Als er sprake is van een zelfstandige woonruimte, kan het niet gaan om kamerverhuur. In dat geval dient elke zelfstandige woonruimte te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan woningen. De eisen zijn dan op een dusdanig niveau dat er gelet op het gebruik geen problemen zijn te verwachten. Anders is dat bij een onzelfstandige woonruimte. Dat is afhankelijk van de keuze welke uitleg van het Bouwbesluit wordt gekozen, maar daarop wordt later in dit stuk terug gekomen.

Probleemstelling

Een kamerverhuurpand onderscheidt zich, los van de vaak voorkomende problemen zoals achterstallig onderhoud, echter op één aspect duidelijk van een "normale" woning: er is weinig tot geen sociale controle. In een kamerverhuurbedrijf zullen bewoners in het algemeen niet, of pas laat, reageren op geluiden uit het gebouw. Veelal weet men van elkaar niet of de ander aanwezig is. Men leeft met elkaar maar vooral ook langs elkaar. Een eenmaal uitgebroken brand kan dan ongemerkt grote vormen aannemen. De kans hierop is veel groter dan bij een normale woning waar gewoonlijk één of twee bewoners (ouders/verzorgers) aanwezig zijn, die alert zullen reageren op enigszins afwijkende geluiden en een zeer groot verantwoordelijkheidsgevoel bezitten voor de andere aanwezigen in de woning. De verminderde sociale controle in een kamerverhuurbedrijf, is dan ook duidelijk een aspect dat het risico op slachtoffers bij een brand aanmerkelijk vergroot ten opzichte van het risico bij een normale woning. De praktijk heeft dat helaas meerdere malen bevestigd. Het risico wordt nog eens vergroot door het veelal achterstallige onderhoud van de panden. Zoals gezegd zijn het doorgaans oudere panden die als kamerverhuurpand worden gebruikt, die pas na een grondige verbouwing aan de gestelde eisen kunnen voldoen. Dat vraagt natuurlijk een

behoorlijke financiële injectie. De bereidheid hiertoe is helaas niet altijd aanwezig. Eén en ander heeft tot gevolg dat de veiligheid, en met name de brandveiligheid, in kamerverhuurpanden te vaak te wensen overlaat.

De gemeente Zwolle voelt zich daarom verantwoordelijk om voor kamerverhuurbedrijven aanvullende eisen op te stellen, boven die van een “normale” zelfstandige woning.

Legaliteitsbeginsel

In Nederland geldt voor de overheid het zogenaamde legaliteitsbeginsel. Dit beginsel stelt eisen aan de mogelijkheid om van overheidswege verplichtingen aan burgers te kunnen opleggen. Een overtreding van een norm is voor de overheid pas handhaafbaar als die norm bij wet is vastgelegd.

Wanneer wij als gemeente vinden dat een kamerverhuurbedrijf niet voldoet aan bepaalde voorschriften en het daarom noodzakelijk achten dat bepaalde voorzieningen moeten worden getroffen, dan moet daar evengoed een wettelijke basis voor zijn.

Zowel in de Woningwet als het Bouwbesluit zijn instrumenten en voorschriften opgenomen om de veiligheid in gebouwen, dus ook in kamerverhuurpand, op een bepaald, veilig, niveau te krijgen. Voor kamerverhuurpanden schiet de standaard regelgeving te kort, met name daar waar het gaat om bestaande woningen die worden of zijn omgezet naar kamerverhuurpanden.

Om een duidelijk beeld te kunnen geven, waar ons inziens de regelgeving tekort schiet wat betreft de veiligheid van kamerverhuurbedrijven, zal hierna de betreffende regelgeving worden behandeld, maar vooral ook hoe wij aanvullende eisen kunnen stellen en niet in de laatste plaats hoe wij die kunnen afdwingen.

Woningwet

De Woningwet heeft mede ten doel om het brandveilig bouwen van bouwwerken te regelen. Het gaat hier niet alleen om het bouwen zelf, maar ook de staat en het gebruik van bestaande bouwwerken. Deze voorschriften zijn niet zozeer in de Woningwet zelf terug te vinden, maar hierin is wel de plicht en bevoegdheid terug te vinden om aanvullende voorschriften op te kunnen stellen.

- *Artikel 2, lid 1 Woningwet*
Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu technische voorschriften gegeven omtrent het bouwen van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen.
- *Artikel 2, lid 2 Woningwet*
Bij of krachtens de in het eerste lid bedoelde algemene maatregel van bestuur worden voorts uit oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid

voorschriften gegeven omtrent de staat van bestaande woningen, woonketen en woonwagens en van bestaande andere gebouwen.

- *Artikel 8, lid 1 en 2 Woningwet*

Lid 1: De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast, die uitsluitend de voorschriften, bedoeld in het tweede tot en met het zesde lid, bevat:

Lid 2, sub a: het gebruik van woningen, woonketen, woonwagens, andere gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en standplaatsen, waaronder in elk geval zijn begrepen voorschriften met betrekking tot: (voorzover van belang) de brandveiligheid.

Met de in artikel 2 bedoelde Algemene maatregel van bestuur wordt het Bouwbesluit bedoeld. Het verschil tussen lid 1 en lid 2 is dat de eerste van toepassing is op het (ver)bouwen van woningen en de tweede op de staat van bestaande woningen. Het Bouwbesluit bevat landelijk uniforme bouwtechnische voorschriften die als uitputtend moeten worden gezien. Het staat de gemeenten in principe niet vrij om, buiten het Bouwbesluit om, een eigen regeling te hanteren die het Bouwbesluit overstijgt.

De Woningwet bevat voldoende instrumenten om eigenaren van panden te kunnen dwingen om bepaalde voorzieningen te treffen. Deze verlangde voorzieningen zullen dan doorgaans voortvloeien uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Het Bouwbesluit bevat zoals eerder vermeld uniforme bouwtechnische voorschriften. In sommige situaties zal blijken dat deze uniformiteit, vooral wat betreft op het gebied van de brandveiligheid, tekort schieten.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt per gebruiksfunctie, onderscheiden naar nieuwbouw en bestaande bouw, functionele eisen. In de toelichting op artikel 1.1, lid 3 van het Bouwbesluit wordt aangegeven dat onder het begrip woonfunctie tevens kamers in een studentenhuus worden bedoeld. De woonfunctie kan wat betreft een kamerverhuurpand op twee manieren worden uitgelegd.

1. De eerste uitleg is de oorspronkelijke woning te beschouwen als zijnde een zogenaamd woongebouw waarin meerdere woonfuncties zijn gelegen. Elke afzonderlijke kamer wordt gezien als een woonfunctie en dient daarom aan alle eisen te voldoen die het Bouwbesluit stelt aan een woning. Er geldt dan een pakket van eisen die voor kamerverhuur, gelet op de doorgaans oudere leeftijd van de panden, veelal onredelijk hoog zijn. In veel gevallen kan de norm niet, of pas bij zeer ingrijpende verbouwing, worden gehaald.
2. De tweede uitleg is om het gehele kamerverhuurpand te beschouwen als zijnde één woning.

De gemeente bepaalt niet welke uitleg van het Bouwbesluit moet worden gekozen, die vrijheid ligt bij de eigenaar/beheerder van het kamerverhuurpand. Beide uitleggen zijn immers verdedigbaar. Wanneer voor een bepaalde uitleg wordt gekozen, dan is de

consequentie daarvan dat moet worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit en/of hoofdstuk 7a van de Bouwverordening stelt aan die uitleg.

Het knelpunt zit in de tweede uitleg en dan specifiek wanneer het gaat om een reeds bestaande woning. Van een bestaande woning is ook sprake in het geval een bestaande zelfstandige woning wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woningen. De functie is en blijft wonen, in die zin veranderd er niets en moet er volgens het Bouwbesluit worden getoetst aan de richtlijnen voor bestaande bouw. Het niveau van de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit is voor bestaande bouwwerken hoofdzakelijk afgeleid van de oudste in ons land bekende gemeentelijke en provinciale bouwvoorschriften uit begin vorige eeuw, zo van rond 1930. Reden hiervoor is dat, uit het oogpunt van verworven rechten, geen verdergaande eisen mogen worden gesteld dan die golden op het moment waarop de bouwvergunning voor het desbetreffende bouwwerk werd verleend. Als een hogere eis zou worden gesteld, dan zou dit uit het oogpunt van verworven rechten onrechtvaardig zijn. Dit betekent dat de eisen voor de bestaande bouw absolute "bodemeisen" zijn waar elk bestaand bouwwerk minimaal aan moet voldoen. Het is dus niet meer dan een geaccepteerd niveau en in veel gevallen een allerm minst acceptabel niveau. In feite kan worden gesteld dat wanneer een woning niet voldoet aan de eisen die voor bestaande bouwwerken gelden, het ongeschikt voor bewoning is.

Wanneer het pand vervolgens aan de voorschriften voor bestaande bouw wordt getoetst, zal blijken dat het pakket maatregelen uit oogpunt van brandveiligheid volstrekt ontoereikend is voor deze risicovolle categorie gebouwen.

Deze problemen gelden niet bij nieuw te bouwen kamerverhuurpanden. Hiervoor geldt dat ze moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan nieuwbouw. De geldende voorschriften zijn dan op een dusdanig hoog niveau dat de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

Deze toets is ook van toepassing als een gebouw niet zijnde een woning (bijvoorbeeld een winkel, bedrijfspand, etc.) wordt verbouwd tot woning, zelfstandig dan wel onzelfstandig. Ook als een bestaand kamerverhuurpand moet worden verbouwd en wel zodanig dat er in de zin van de Woningwet sprake is van bouwen, dan moet op grond van artikel 4 van de Woningwet worden voldaan aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit.

In artikel 1.11 van het Bouwbesluit wordt bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing van het bepaalde in artikel 4 van de Woningwet kunnen verlenen tot het niveau van bestaande bouw, mits het betreffende voorschrift dat toestaat.

Bouwverordening – gebruik kamerverhuurbedrijf

Zoals eerder is aangegeven heeft de gemeenteraad op grond van artikel 8, lid 1 en 2 van de Woningwet de verordende bevoegdheid om in de Bouwverordening brandveiligheidseisen op te nemen. Het is zelfs een plicht gelet op het geformuleerde: "De gemeenteraad stelt een bouwverordening vast....waaronder in elk geval voorschriften zijn begrepen met betrekking tot de brandveiligheid". Het is dus een verplicht onderwerp in de Bouwverordening. Als er dus aanvullende

brandveiligheidseisen voor kamerverhuurbedrijven nodig zijn, zijn die op te nemen in de Bouwverordening.

In de Bouwverordening wordt gebruik van een bouwwerk waarin een verhoogde kans op brand, dan wel een verhoogde kans op negatieve gevolgen van een eenmaal uitgebroken brand aanwezig is, gekoppeld aan een vergunning van burgemeester en wethouders: de gebruiksvergunning. Deze vergunning wordt voor kamerverhuurbedrijven een *exploitatievergunning* genoemd.

Exploitatievergunning

Binnen de grenzen van de gemeente Zwolle moet een kamerverhuurbedrijf voldoen aan de eisen van zowel het Bouwbesluit als de Bouwverordening.

In hoofdstuk 7a van de Bouwverordening is bepaald dat voor het in gebruik hebben van een kamerverhuurbedrijf een exploitatievergunning is vereist. In de ideale situatie vraagt een exploitant vóórdat een pand als kamerverhuurbedrijf in gebruik wordt genomen een vergunning aan. Het pand wordt vervolgens geïnspecteerd door de gemeente, doorgaans medewerkers van de brandweer, de afdelingen Vergunningen en Toezicht & Handhaving. Als het pand voldoet aan de gestelde eisen, dan wordt de exploitatievergunning verleend. Aan de vergunning worden dan de nodige voorwaarden verbonden die er voor moeten zorgen dat het pand alsnog aan de gestelde eisen gaat voldoen. Anders wordt het wanneer het pand zodanige gebreken heeft, dat het niet acceptabel wordt geacht dat de gebreken via het stellen van voorwaarden aan de exploitatievergunning moeten worden opgelost. Het wel of niet acceptabel zijn is gelegen in het bepaalde in artikel 14 van de Woningwet.

Aanschrijving op grond van artikel 14 Woningwet

Als een woning niet voldoet aan het Bouwbesluit en/of Bouwverordening, dan kan het noodzakelijk zijn dat voorzieningen moeten worden getroffen. Als uit een inspectie ter plaatse wordt geconstateerd dat het voor de veiligheid van de bewoners het noodzakelijk is dat voorzieningen worden getroffen, dan zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 14 van de Woningwet verplicht tot aanschrijving over te gaan. Hierbij wordt doorgaans de eigenaar verplicht om in het pand een aantal voorzieningen te treffen.

- *Artikel 14, lid 1 Woningwet*

Indien een woning, woonkeet of woonwagen wegens strijd met de in artikel 2, eerste lid, bedoelde voorschriften¹ of uit anderen hoofde² noodzakelijk voorziening behoeft dan wel wegens strijd met de in artikel 2, tweede lid, bedoelde voorschriften voorzieningen behoeft, dan schrijven burgemeester en wethouders degene, die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het treffen van die voorzieningen bevoegd is, aan binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.

¹ = Bouwbesluit

² = Bouwverordening (o.a.)

Hoewel het dwingend is voorgeschreven dat tot aanschrijving wordt overgegaan, leert de jurisprudentie dat niet zondermeer hiertoe mag worden overgegaan. Het instrument van aanschrijving moet worden gezien als een vorm van een uiterst middel. Dit betekent dat eerst zal moeten worden geprobeerd om de gebreken langs de vrijwillige weg te laten opheffen. Dit geldt natuurlijk alleen als de gebreken niet zodanig zijn dat per direct voorzieningen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld in geval een tweede onafhankelijke vluchtroute ontbreekt waardoor er voor de bewoners een levensbedreigende situatie kan ontstaan.

In de andere gevallen kan de procedure worden aangevangen met een vooraankondiging, ondanks dat artikel 14 Woningwet doortastender voorschrijft. Als de aangeschrevene niet bereid is tot het treffen van de voorzieningen, dan ligt het in de rede dat alsnog tot aanschrijving wordt overgegaan. De bevoegde persoon tot het treffen van voorzieningen is in de regel de eigenaar van het pand.

De in de aanschrijving vermelde prestatie-eisen hoeven bij bestaande woningen dan niet beperkt te blijven tot het behalen van bestaand niveau, maar mogen zelfs tot nieuwbouw niveau gaan. Als er sprake is van bouwen in de zin van de Woningwet, is dat op grond van artikel 4 van de wet zelfs het uitgangspunt. Maar er zijn ook tal van voorzieningen waarbij geen sprake is van bouwen, zoals het brandveilig maken van deuren. Om dergelijke voorzieningen op een hoger niveau dan bestaande bouw Bouwbesluit te krijgen, is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Aan het opleggen van hogere eisen dan niveau bestaande bouw, zijn beperkingen verbonden omdat het niet mag leiden tot een praktijk waarin generiek verplichtingen worden opgelegd tot het treffen van voorzieningen, in aanvulling op de in het Bouwbesluit opgenomen voorschriften voor bestaande bouw. Hiermee zou immers een algemeen gemeentelijk bouwtechnisch beleid kunnen ontstaan, hetgeen in strijd is met de wet. Daarom kunnen gemeenten alleen in specifieke gevallen eisen stellen die liggen boven het niveau bestaande bouw. Bovendien geldt hiervoor een motiveringsplicht wat inhoudt dat uitdrukkelijk moet worden gemotiveerd waarom het noodzakelijk is dat aanvullende voorzieningen aan dat specifieke gebouw met die specifieke gebruiksfunctie moeten worden getroffen.

In de inleiding is de situatie geschetst waarin kamerverhuurbedrijven zich bevinden en waarom wij het als gemeente noodzakelijk achten dat aanvullende eisen worden gesteld, die hoger liggen dan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bestaande bouw. In bijlage 9 van de Bouwverordening is daarom specifiek voor kamerverhuurbedrijven een pakket van maatregelen opgenomen die verder gaan dan het Bouwbesluit stelt aan bestaande woningen.

Kortom, met de voorschriften opgenomen bijlage 9 van de Bouwverordening, zijn wij van mening de veiligheid in bestaande kamerverhuurbedrijven op een dusdanig niveau te krijgen dat de bewoners niet meer risico lopen dan bewoners van een "normale" woning.

Handhaving

In de ideale situatie vraagt een exploitant voordat een pand in gebruik wordt genomen als kamerverhuurbedrijf een exploitatievergunning aan op grond van de Bouwverordening. Zodra de vergunning bij de afdeling Vergunningen is aangevraagd, wordt het betreffende pand geïnspecteerd. Hierbij is de gemeentelijke brandweer betrokken, eventueel bijgestaan door medewerkers van de afdeling Vergunningen. Het pand wordt vervolgens getoetst aan het Bouwbesluit en de voorschriften genoemd in bijlage 9 van de Bouwverordening. Wanneer het pand voldoet aan de gestelde regelgeving, kan de exploitatievergunning worden verleend.

Uit de praktijk blijkt echter dat bovenstaande situaties zich niet voordoen. Het pand is al in gebruik als kamerverhuurbedrijf, terwijl voor het gebruik geen exploitatievergunning is verleend. Problematischer wordt het als het pand bovendien niet voldoet aan de gestelde regelgeving.

Aanschrijven op grond van artikel 14 Woningwet

Wanneer een pand als kamerverhuurpand in gebruik is, terwijl het niet voldoet aan de geldende voorschriften van het Bouwbesluit en/of bijlage 9 van de Bouwverordening, dan kan het noodzakelijk zijn dat tot aanschrijving wordt overgegaan. In die gevallen moet dan gebruik worden gemaakt van de eerder genoemde aanschrijvingsbevoegdheid op grond van artikel 14 van de Woningwet.

Zoals eerder gemeld wijst jurisprudentie uit dat eerst moet worden getracht om de noodzakelijke voorzieningen op vrijwillige basis te laten treffen. Er zal dan een verzoek aan de eigenaar worden gericht om de nodige voorzieningen te treffen, maar daarbij wordt dan wel aangegeven dat wanneer niet aan het verzoek wordt voldaan, burgemeester en wethouders zullen overgaan tot aanschrijving op grond van artikel 14 van de Woningwet. Overigens kan dit verzoek, behalve aan de eigenaar, ook worden gericht aan andere partijen die in staat zijn de voorzieningen te treffen. Bijvoorbeeld aan een verhuurder die namens de eigenaar het betreffende kamerverhuurbedrijf beheert. Gemakshalve gaan we hier er verder van uit dat de procedure is gericht aan de eigenaar, die zal doorgaans de meest gereede partij zijn.

De eigenaar is op grond van artikel 21 van de Woningwet verplicht om aan de aanschrijving te voldoen. Als de eigenaar niet aan de aanschrijving voldoet, staat daar nog geen sanctie tegenover. Althans niet bestuursrechtelijk. Wanneer een eigenaar geen gehoor geeft aan een aanschrijving, wordt op grond van artikel 107 van de Woningwet, een strafbaar feit begaan, wat een hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de tweede categorie kan opleveren.

Daarom zal bij het eerder genoemde verzoek tevens moeten worden aangekondigd, dat bij het niet voldoen aan dat verzoek, niet alleen wordt overgegaan tot aanschrijving maar ook dat er bestuursrechtelijk wordt opgetreden als niet aan de aanschrijving wordt voldaan. Een dergelijk verzoek wordt een vooraankondiging aanschrijving onder aanzegging van bestuursrechtelijk optreden genoemd.

Wanneer de eigenaar om wat voor reden dan ook niet ingaat op het verzoek, dan wordt daadwerkelijk tot aanschrijving op grond van artikel 14 van de Woningwet overgegaan. In de aanschrijving wordt een termijn (begunstigingstermijn) gesteld waarbinnen de voorzieningen uiterlijk moeten zijn getroffen. Daarbij wordt tevens aangegeven dat wanneer niet aan de aanschrijving wordt voldaan, er bestuursrechtelijk wordt opgetreden. Hierbij kan gekozen worden tussen het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom. De keuze hiertussen is afhankelijk van de geconstateerde gebreken.

Bestuursdwang

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt een derde ingeschakeld om de noodzakelijke voorzieningen te treffen. Dat zal doorgaans een installateur of een aannemer zijn. Uiteraard komen deze kosten voor rekening voor de overtreder. Niet alleen deze kosten worden doorberekend, ook de kosten die het gemeentelijk apparaat heeft moeten maken nadat de begunstigingstermijn is verstreken. Het is dus zaak om een tijdregistratie bij te houden en welke acties hierbij zijn ondernomen. De kosten (lees tijdsbesteding) van het gemeentelijk apparaat, die voor de begunstigingstermijn zijn gemaakt, vallen onder het reguliere normale toezicht en mogen daarom niet worden doorberekend.

Lastgeving onder dwangsom

Als wordt gekozen voor het opleggen van een last onder dwangsom, is het van belang hoe de hoogte van de dwangsom wordt bepaald. Een methode is om de hoogte te laten afhangen van het aantal onzelfstandige woonruimten in het kamerverhuurpand. Geschat wordt dat een studentenkamer gemiddeld € 300,00 per maand aan huur kost. De dwangsom moet een zodanige prikkel bij de overtreder opwekken, dat hij zich min of meer gedwongen voelt om de overtreding ongedaan te maken. Als dwangsom even hoog is als de huuropbrengsten, zal de overtreder niet zo snel geneigd zijn om de voorzieningen op korte termijn te treffen. De dwangsom zal daarom wat hoger moeten zijn, bijvoorbeeld maal een factor 2. Stel nu dat het kamerverhuurbedrijf 5 onzelfstandige woonruimten heeft dan kan de volgende dwangsom worden vastgesteld: $5 * € 300,00 * 2 = € 3.000,00$ per maand, gemakshalve per vier weken (= € 750,00 per week). Het maximum te verbeuren bedrag kan worden bepaald aan de tijd dat de eigenaar nodig heeft om de voorzieningen te kunnen treffen. Stel dat de benodigde voorzieningen in 8 weken kunnen worden getroffen, dan kan de last onder dwangsom er als volgt uitzien: € 750,00 per week met een maximum van € 6.000,00 (=8 weken * € 750,00 p.w.).

Een andere methode is om bij de hoogte te laten afhangen van de kosten die de te treffen voorzieningen met zich meebrengen. Ook hierbij geldt dat van de dwangsom een prikkel moet uitgaan tot het opheffen van de overtreding. Het maximum te verbeuren bedrag kan ook hierbij afhankelijk worden gesteld voor de tijd dat de eigenaar nodig heeft de voorzieningen te treffen. Stel dat de kosten van de voorzieningen op € 5.000,00 worden geschat en dat de eigenaar 8 weken nodig heeft om de voorzieningen te kunnen treffen, dan kan de last onder dwangsom er als volgt

uitzien: de maximaal te verbeuren dwangsom zal € 10.000,00 (=€ 5.000,00 * 2(=prikkel)) kunnen bedragen, delen door het aantal benodigde weken voor het treffen van de voorzieningen, kom je uit op € 1.250,00 per week (=€ 10.000,00 / 8 weken).

Wanneer de hoogte van de dwangsom maar genoeg prikkelt, zal de eigenaar er toe worden bewogen om de overtreding ongedaan te maken door de benodigde voorzieningen te treffen. Hierbij is trouwens het uitgangspunt dat eenmaal verbeurde dwangsommen altijd worden geïnd. Ook al wordt na het verbeuren van één of meer dwangsommen alsnog aan de aanschrijving voldaan. Wanneer dit niet consequent wordt gedaan, wordt de kracht van dit handhavingsinstrument ondermijnd.

Zodra het maximum van de dwangsom wettelijk is verbeurt, is beschikking "uitgewerkt". Als de voorzieningen dan nog steeds niet zijn getroffen, dan kan een nieuw besluit worden genomen. Wederom kan worden gekozen voor een lastgeving onder dwangsom, maar die moet wel hoger worden vastgesteld. Blijkbaar heeft de vorige dwangsom de eigenaar onvoldoende geprikkeld om overtreding ongedaan te maken. Het ligt meer in de regel om dan alsnog over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang

Noodvoorzieningen

Bovenstaande procedure kan worden gevolgd als uit de inspectie is gebleken dat in het kamerverhuurbedrijf geen sprake is van een levensbedreigende situatie. Als er wel sprake is van een levensbedreigende situatie, en dat is met name het geval als een tweede onafhankelijke vluchtweg ontbreekt, moeten er noodmaatregelen worden getroffen. In deze gevallen moet direct tot aanschrijving op grond van artikel 14 van de Woningwet worden overgegaan, waarbij indien nodig tot bestuursdwang wordt overgegaan. Gelet op de levensbedreigende situatie mag in dit geval niet voor een lastgeving onder dwangsom worden gekozen.

De geëiste noodvoorzieningen zullen meestal bestaan uit het plaatsen van onderling gekoppelde en op het lichtnet aangesloten rookmelders. Met behulp van deze voorzieningen wordt de levensbedreigende situatie voor een beperkte tijd opgeheven. Uit de praktijk is gebleken dat dergelijke installaties al na verloop van korte tijd wordt uitgeschakeld. Het kan immers voorkomen dat een melder onbedoeld afgaat, bijvoorbeeld tijdens het koken. Dat hoeft maar een paar keer te gebeuren en de bewoners schakelen één of meer melders uit. Daarom wordt deze noodvoorziening in principe niet langer dan drie maanden geaccepteerd als tijdelijke voorziening. Na deze termijn zal het pand moeten voldoen aan de regelgeving (bouwbesluit en bijlage 9 bouwverordening) of het gebruik als kamerverhuurbedrijf moet blijvend zijn beëindigd.

Nadere aandachtspunten

Verhouding huuropbrengsten/kosten voorzieningen

Bij het uitvaardigen van een aanschrijving is het volgende nog van belang. Wanneer de indruk ontstaat dat de verhouding (huur)opbrengsten/kosten niet redelijk is, dan moet op grond van artikel 23 van de Woningwet de aangeschrevene (doorgaans eigenaar) de keuze worden gelaten tussen het uitvoeren van de aanschrijving (treffen van voorzieningen) en het (doen) staken van de bewoning. Deze keuzemogelijkheid hoeft niet te worden geboden als er sprake is van schaarste aan woonruimte. Het is bekend gegeven dat in Zwolle een tekort aan kamers is. De eerder genoemde keuzemogelijkheid zal daarom normaal gesproken niet snel geboden hoeven te worden. Natuurlijk zullen er altijd panden zijn die pas na een ingrijpende verbouwing geschikt zijn voor kamerverhuur. In dergelijke situaties zal de keuzemogelijkheid moeten worden geboden.

Aanschrijving - bouwvergunning

Bij het uitvoering geven aan een aanschrijving kan sprake zijn van bouwen in de zin van artikel 1 van de Woningwet. In die gevallen is normaal gesproken een bouwvergunning vereist op grond van artikel 40 van de wet. Nu het om een aanschrijving gaat, wordt in artikel 43 bepaald dat dan geen bouwvergunning is vereist. Dat kan in het voordeel zijn van degene die de voorzieningen moet treffen, immers er hoeft geen aanvraag om bouwvergunning te worden ingediend. Het kan ook in het voordeel zijn van de bewoners, immers het pand voldoet eerder aan de regelgeving en is dus eerder veilig. Ook kan hierbij de hoofdregel worden nageleefd, dat bepaalt dat een kamerverhuurbedrijf uiterlijk binnen drie maanden moet voldoen aan bijlage 9. Dit geldt overigens alleen voor de bouwvergunning, en dus niet voor een eventueel benodigde vergunning als bedoeld in de Monumentenwet 1988. Wanneer een monumentenvergunning is vereist, kan de termijn van drie maanden niet worden gehaald en zal er een afwijkende termijn moeten worden gesteld.

Welstand – vluchttrap/-ladder

Eén van de voorzieningen die de meeste problemen met zich meebrengen, is het realiseren van een tweede onafhankelijk vluchtweg in het kamerverhuurbedrijf. De tweede onafhankelijke vluchtweg kan worden bereikt door het aanbrengen van een vluchtladder/-trap aan de buitenzijde van de gevel. Een dergelijke voorziening is op grond van artikel 40 e.v. van de Woningwet bouwvergunningplichtig. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet aan redelijke eisen van welstand voldoen. Niet in alle gevallen zal een vluchtladder deze toets kunnen doorstaan. Aangezien veiligheid boven welstand uitgaat, zal van een eventueel negatief welstandsadvies worden afgeweken mits het pand geen gemeentelijk – of rijksmonument is en de vluchtladder aan de achterzijde van het pand wordt aangebracht.

Datum januari 2008
Titel Bouwverordening 2008

B.10 Bijlage 10 Handreiking voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest

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

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

Asbestcement, standleidingen	Afvoer toilet	Vaak	Als luchtkanaal, maar dikker
Asbestcement, imitatiemarmers	Vensterbanken en schoorsteenmantels	Soms	Als marmers, in breuk of zaagvlakken zijn witte vezels zichtbaar
Harde asbesthoudende vinyltegels	Toiletten, keukens	Soms, meestal bij de bouw gelegd	Harde tegel met meestal een wit gevamd motief

Producten waarin asbest in een niet-hechtgebonden vorm voorkomt.

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

Toelichting tabel

Herkennen van asbest

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

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

- Asbesthoudende vinylvloertegels

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

- Asbesthoudende vinylvloerbedekking

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

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

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

Jurisprudentie

JG 02.0008

JG 02.0026

JG 02.0048

JG 02.0112, art. 7-3-2-aanhef, art. 7-3-2-b-

JG 02.0113

JG 02.0161

JG 03.0009

JG 03.0011

Datum	januari 2008
Titel	Bouwverordening 2008

JG 03.0029

JG 03.0046

JG 03.0065

JG 03.0066

JG 03.0134

JG 04.0033

JG 04.0045

JG 04.0059, art. 8-1-1-3, art.8-1-6

JG 04.0060, art.2-5-30-1

JG 04.0098

JG 04.0135

JG 04.0140

JG 05.0073

JG 05.0075

JG 05.0090

JG 05.0092

JG 05.0102

JG 05.0112

JG 06.0036

JG 06.0042