

Toelichting Bouwverordening deel I

Gegevens van de regeling

| | |
|---|------------------------------------|
| Overheidsorganisatie | gemeente Moerdijk |
| Officiële naam regeling | Toelichting Bouwverordening deel I |
| Citeertitel | Toelichting Bouwverordening deel I |
| Besloten door | |
| Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld) | |
| Onderwerp | |

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

Grondslagen

1.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

1. Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

| Datum inwerking-treding | Terug-werkende kracht | Betreft | Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking | Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking | Voorstel gemeenteraad |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------|--|---|------------------------------|
| 01-07-2007 | | Nieuwe regeling | 28-06-2007 De Moerijkse Bode 31-07-2007 | 28-06-2007 De Moerijkse Bode 31-07-2007 | onbekend |

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Asbest

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 (Stb. 2005, 704) verstaat onder asbest: de vezelachtige silicaten actinoliet (Cas-nummer 77536-66-4), amosiet (Cas-nummer 12172-73-5), anthofylliet (Cas-nummer 77536-67-5), chrysotiel (Cas-nummer 12001-29-5), crocidoliet (Cas-nummer 12001-28-4) en tremoliet (Cas-nummer 77536-68-6), alsmede producten waarin die vezelachtige silicaten zijn verwerkt. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en de daarbij behorende toelichting.

Besluit indieningsvereisten

In dit besluit worden uniforme voorschriften gegeven over de wijze van inrichting en indiening van een aanvraag om bouwvergunning (Stb. 2002, 409 en gewijzigd bij Stb 2005, 368). Gemeenten mogen zelf geen (aanvullende) eisen meer stellen aan een aanvraag om bouwvergunning. In dit besluit is voorts de opsomming van door burgemeester en wethouders in het register aan te tekenen gegevens overgeheveld van de wetstekst zelf naar dit besluit.

Besluit bouwwerken

In dit besluit worden de vergunningvrije bouwwerken overgeheveld van de wetstekst zelf naar dit besluit (Stb. 2002, 410 en gewijzigd bij Stb. 2003, 315 en Stb. 2004, 291). Het besluit houdt tevens een forse verruiming in van de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen. Bovendien omvat dit besluit een uitwerking van een nieuwe categorie bouwwerken die licht-vergunningplichtig zijn.

Van de jaarlijks onder de Woningwet 1992 aan preventief toezicht onderworpen bouwwerken zal naar verwachting ongeveer 25% vergunningvrij, 37,5% licht-vergunningplichtig en 37,5% regulier vergunningplichtig worden onder de Woningwet 2002 (TK 1998-1999, 26 734, nr. 3, p. 31).

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit (Stb. 2001, 410). Correcties en aanvullingen van het geconverteerde Bouwbesluit en tevens de aanpassing van andere besluiten aan het Bouwbesluit zijn gepubliceerd in Stb. 2002, 203. In deze besluiten zijn de technische bouwvoorschriften op grond van de Woningwet (Stb. 2001, 518) opgenomen.

Bouwtoezicht

Vanaf 1 april 2007 geeft de Woningwet in artikel 100 expliciet de opdracht aan burgemeester en wethouders om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met IV van de Woningwet. Dit sluit aan bij de op grond van artikel 100 (oud) Woningwet bestaande centrale rol van de gemeente bij de vergunningverlening en handhaving ten aanzien van het bouwen en de staat van bestaande bouwwerken en brengt geen verandering in het uitgangspunt dat elke gemeente vrij is naar eigen inzicht de gemeentelijke organisatie in te richten en eventuele bestanddelen van het takenpakket van het bouwtoezicht uit te besteden.

Op grond van het nieuwe artikel 100a Woningwet wijzen burgemeester en wethouders degenen aan die belast zijn met het bouw- en woningtoezicht.

Gebruiksoppervlakte

Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan het Bouwbesluit, artikel 1, begripsbepalingen. Het Bouwbesluit verwijst voor de inhoud van het begrip naar NEN 2580. Deze norm is ten aanzien van dit begrip geamendeerd bij ministeriële regeling van 22 mei 1992 (Nr. HJZ21592009, Staatscourant 27 mei 1992).

De gebruiksoppervlakte is van belang bij de bepalingen omtrent overbevolking, hoofdstuk 7, paragraaf 1, van de Model-bouwverordening.

Tevens zijn gebruiksoppervlakten bepalend voor de in het kader van het Bouwbesluit te stellen eisen aan verschillende typen gebouwen. De aanvrager om bouwvergunning moet daarom bij de aanvraag opgave doen van de gebruiksoppervlakten.

Bouwwerk en gebouw

De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt momenteel bepaald door de begripsomschrijving in de MBV 1965 en de jurisprudentie. Volledigheidshalve is de begripsomschrijving in de nieuwe MBV gehandhaafd.

De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet. Zowel over het begrip bouwwerk als over het begrip gebouw is jurisprudentie ontstaan. De inhoud van de begrippen bouwwerk en gebouw is met de komst van de Woningwet van 1991 niet gewijzigd, waardoor de jurisprudentie op basis van de Woningwet van 1962 en de bouwverordening (MBV 1965) geldig blijft.

Bij de interpretatie van de jurisprudentie op basis van de MBV 1965 moet rekening worden gehouden met de driedeling bouwvergunningplichtig, meldingplichtig en vrij bouwen. Alle vormen van bouwen, die niet in artikel 43 van de Woningwet als vrij bouwen of in het Besluit meldingplichtige bouwwerken als meldingplichtig zijn benoemd, zijn bouwvergunningplichtig.

Deskundig bedrijf

Het begrip deskundig bedrijf is uitsluitend van belang voor de toepassing van hoofdstuk 8 van deze verordening. Het begrip is gekoppeld aan hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 6, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. En dit is: een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit. Voor een uiteenzetting over de certificering van bedrijven wordt verwezen naar de algemene toelichting op het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Wat is bouwvergunningvrij bouwen?

Vanaf 2003 zijn de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 44, tweede lid, van de Woningwet ingrijpend gewijzigd. Een nadere uitwerking van die wijziging is opgenomen in het Besluit bouwwerken. Het vroegere Besluit meldingplichtige bouwwerken is komen te vervallen. De lijst van vergunningvrije bouwwerken uit het bedoelde eerste lid van artikel 43 van de Woningwet is ingrijpend gewijzigd. Voor een vrij uitgebreid overzicht van voorbeelden van de opnieuw gedefinieerde vergunningvrije bouwwerken, zie de met tekeningen geïllustreerde nota van toelichting bij het Besluit bouwwerken.

Wat is licht-bouwvergunningplichtig bouwen?

De meldingplicht voor bouwwerken is per 2003 opgeheven. De bouwwerken die onder de meldingsplicht vielen zijn grotendeels bouwvergunningvrij geworden. Bovendien is een groot deel van de kleine vergunningplichtige bouwwerken komen te vallen onder de categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Bouwplannen waarvoor de lichte bouwvergunningplicht geldt, moeten van gemeentewege worden getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan, de welstandsregels en de eisen inzake de constructieve veiligheid van het Bouwbesluit, alsmede voorzover van toepassing de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening.

Wat betreft voorbeelden van de categorie bouwvergunningplichtige bouwwerken, kan de nota van toelichting bij het Besluit bouwwerken voor zichzelf spreken.'

Artikel 1.2 Termijnen

Artikel 145 Gemeentewet bepaalt dat op termijnen, gesteld in een gemeentelijke verordening, de artikelen 1 t/m 4 van de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing zijn, tenzij in de verordening anders is bepaald. Artikel 1.2 is nu overbodig geworden, daar dit artikel ook de Algemene termijnenwet van toepassing verklaarde op de bouwverordening.

Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

Algemeen

Sinds 1965 is er in Nederland een Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht, die – na een intussen verstreken overgangperiode – voor het gebied buiten de bebouwde kom een planologische regeling door middel van een of meer bestemmingsplannen verplicht stelt. De stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening zijn sindsdien enerzijds vooral van belang voor het gebied binnen de toenmalige bebouwde kom en anderzijds ter eventuele aanvulling op de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied. Binnen de toenmalige bebouwde kom kunnen overigens op vrijwillige basis of vanwege de aanwezigheid van een wettelijk beschermd monumentaal stads- of dorpsgezicht eveneens bestemmingsplannen vigeren, in welk geval de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening ook binnen de desbetreffende delen van de bebouwde kom slechts dienen ter eventuele aanvulling op de voorschriften van dergelijke bestemmingsplannen.

Gezien het voorgaande was het in 1965 veelal wenselijk om een indeling van de gemeente in zones te maken in de bouwverordening, waardoor een zinvol onderscheid kon worden gemaakt tussen de stedenbouwkundige voorschriften voor de toenmalige bebouwde kom en voor het destijds landelijke gebied. Het is praktisch om een dergelijke zone-indeling aan te geven op een bij de bouwverordening behorende kaart. Een verwijzing naar het begrip 'bebouwde kom', zoals dat voorkomt in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, lijkt niet gewenst, omdat daaruit geen voldoende nauwkeurige begrenzing kan worden afgeleid. De bedoelde, bij de bouwverordening behorende, kaart kan tevens worden gebruikt om op overzichtelijke wijze de eventuele gebieden aan te duiden die zijn vrijgesteld van welstandstoezicht.

In het algemeen bleek er in de loop der jaren behoefte te bestaan aan continuïteit in de stedenbouwkundige voorschriften, vooral in de voorschriften voor de ligging van de rooilijnen en die voor de maximumbouwhoogten. Daarom zijn in veel gemeenten de begrenzingen van de bebouwde kom en die van het buitengebied gelijk gehouden bij de overgang van de bouwverordening 1965 naar de bouwverordening 1992. Het spreekt vanzelf dat daardoor het begrip 'bebouwde kom' in de zin van de bouwverordening meestal verschilt van het begrip 'bebouwde kom' in de zin van de wegenverkeerswetgeving of in de zin van artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, zoals dit per 3 april 2000 is gewijzigd.

Bij de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1985 zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening overigens belangrijker geworden. Toen is de figuur van het globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht ingevoerd, waarin ter plaatse wordt uitgegaan van een volledige aanvullende werking van de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. Veel onduidelijkheden in de afbakening van de werkingssfeer van het bestemmingsplan en de bouwverordening zijn bovendien verdwenen bij de komst van (artikel 9 van) de Woningwet in 1992, met name ten aanzien van bestaande bestemmingsplannen die in het verleden onbewust onvolledig blijken te zijn vastgesteld.

Tevens lijken de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening vanaf 2003 nog belangrijker te zijn geworden, omdat de vroegere meldingsplichtige bouwwerken niet onder de werking van de (stedenbouwkundige voorschriften van de) bouwverordening vielen, maar de huidige lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken wel. Door dit alles kan een duidelijke afbakening van de bebouwde kom in de zin van de bouwverordening in relatie tot eventuele plangrenzen en grenzen van 'welstandsvrije' gebieden van groter gewicht blijken dan in vroeger jaren.

In artikel 1.3 wordt de indeling van de gemeente aangegeven waarop de verordening van toepassing is..

2 De aanvraag bouwvergunning

Algemeen

In hoofdstuk 2 van de MBV zijn alle artikelen verzameld die betrekking hebben op de aanvraag om bouwvergunning. In de Woningwet is een nieuw artikel 40a opgenomen, waarin wordt bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gesteld omtrent de wijze van inrichting en indiening van een vergunningaanvraag, alsmede omtrent de daarbij over te leggen bescheiden. Dit is het Besluit indieningsvereisten geworden. De voorschriften van dit besluit zijn limitatief, waardoor de tot de achtste serie wijzigingen van de Model-bouwverordening in paragraaf 1 en enkele in paragraaf 2 opgenomen artikelen zijn komen te vervallen. Er is geen materiële wijziging beoogd ten opzichte van deze vervallen artikelen. De overige paragrafen van hoofdstuk 2 bevatten inhoudelijke criteria, waaraan de aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst c.q. moet voldoen.

De wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen Openbaar Bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB zijn per 1 juni 2003 in werking getreden. Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning, door b&w wordt beoordeeld of omtrent de aanvrager een integriteitsadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager –zowel natuurlijke als rechtspersonen- en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor b&w aanleiding zijn de bouwvergunning te weigeren. Bijlage 1 bij het standaard formulier voor het aanvragen van een bouwvergunning bevat een checklist. In deze checklist is vermeld dat burgemeester en wethouders de aanvrager informeren of en zo ja, welke gegevens en bescheiden de aanvrager dient in te dienen in verband met de Wet BIBOB.

Het vragen van een advies door b&w is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om bouwvergunning met acht weken op.

Op 15 september 2004 is de Aanpassingswet Bibob van 10 juni 2004 van kracht geworden, waarbij de artikelen 44a en 59 van de Woningwet zijn gewijzigd. Zie Stb. 2004, 320 en Stb. 2004, 452. Het bureau Bibob van het ministerie van Justitie verstrekt informatie over de uitvoering van de Wet Bibob in relatie tot de Woningwet (070-3704600 of www.justitie.nl/bibob).

De gefaseerde behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

De gefaseerde vergunningverlening wordt in artikel 56a van de herziene Woningwet zelf uitdrukkelijk geregeld. Volgens de nieuwe regeling zijn burgemeester en wethouders verplicht een aanvraag om een reguliere bouwvergunning desgevraagd gefaseerd te behandelen. De aanvrager heeft derhalve de keuze om wel of geen gefaseerde vergunningverlening aan te vragen.

Daarnaast biedt artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten burgemeester en wethouders de facultatieve mogelijkheid van fasering van de bouwvergunningverlening (bouwvergunning op hoofdlijnen), zoals die tot de achtste serie wijzigingen in de Model-bouwverordening was opgenomen.

Een belangrijk verschil tussen de gefaseerde bouwvergunning op grond van artikel 56a van de Woningwet 2002 en de facultatieve mogelijkheid van fasering van de bouwvergunningverlening op grond van artikel 56 van de Woningwet (bouwvergunning onder voorwaarden) is dat in het eerste geval de aanvrager bepaalt of de procedure van de gefaseerde vergunning wordt gevolgd, waarbij burgemeester en wethouders verplicht zijn een aanvraag om een reguliere bouwvergunning gefaseerd te behandelen, terwijl in het laatste geval burgemeester en wethouders bevoegd zijn te in te stemmen met de verlening van een bouwvergunning op hoofdlijnen.

Voorwaarden voor bouwafval in de bouwvergunning

Aan de bouwvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden over de wijze van scheiden in fracties, over het tijdelijk op de bouwplaats opslaan en over het afvoeren c.q. het zich ontdoen

van het bouwafval. Deze voorwaarden dienen ter uitvoering van hetgeen is bepaald in artikel 4.11.

Veelal is het nodig voor de fractie gevaarlijk afval aan te geven welke (chemische) stoffen niet bij elkaar mogen. Een voorwaarde voor de opslag kan betreffen het in een afgesloten ruimte bewaren van het afval. Voor de opslag en de afvoer kan gedacht worden aan een voorwaarde voor de verpakking.

Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Voor een overzicht van de jurisprudentie met betrekking tot de indieningsvereisten van een aanvraag om bouwvergunning zoals die tot de achtste serie wijzigingen ook al was opgenomen in de Modelbouwverordening 1992, zie de losbladige uitgave 'Standaardregelingen in de bouw' van de VNG Uitgeverij.

Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden

Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging

De artikelen over het bodemonderzoek in de Model-bouwverordening hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en het Besluit indieningsvereisten. Artikel 2.1.5 is met de achtste serie wijzigingen per 1 januari 2003 vervallen. Om die reden is toen in de toelichting bij artikel 2.4.1 alles beschreven over het bodemonderzoek wat nodig is voor de uitvoering van de bouwverordening.

In verband met de inwerkingtreding van het Besluit indieningsvereisten op 1 januari 2003 is bij de achtste serie wijzigingen van de MBV een reeks artikelen vervallen, onder andere die over het bodemonderzoek. Onder meer uit vragen uit de uitvoeringspraktijk is gebleken dat de afstemming tussen de MBV en genoemd Besluit op dat punt nog niet optimaal was, met name wat betreft de regeling inzake de wijze van onderzoeken en de daarop van toepassing zijnde normen en protocollen. In feite ontbrak de materie die voorheen was geregeld in het tweede tot en met het vierde lid van het vervallen artikel 2.1.5.

In een overleg met het ministerie van VROM is uitgesproken dat op termijn de hele materie van het bodemonderzoek in landelijke regelgeving wordt neergelegd, doch dat dit nog enige tijd zal duren voordat het zover is. Omdat het onverantwoord wordt geacht deze periode over een gebrekkige regelgeving te beschikken, is tevens in dit overleg besloten dat als een tijdelijke oplossing de MBV wordt aangevuld met een nieuw herschreven artikel 2.1.5. Het blijkt dat een wijziging van de bouwverordening sneller te realiseren is dan een wijziging van landelijke regelgeving. Het deels doen herleven van het oude artikel 2.1.5 maakt het tevens noodzakelijk de toelichting op artikel 2.4.1 te herzien.

Met betrekking tot de voornemens voor rijksregelgeving verwijzen wij naar de MG circulaire van 15 juli 2003, nr. MG 2003-18.

De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele

proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1

Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het verkennend onderzoek eerst een vooronderzoek volgens NVN 5725 wordt uitgevoerd – ook wel historisch onderzoek genoemd – ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kunnen burgemeester en wethouders op basis van het derde lid besluiten ontheffing te verlenen voor het uitvoeren van het verkennend onderzoek.

In volgorde kunnen dus drie onderzoeken worden onderscheiden: vooronderzoek, verkennend onderzoek en nader onderzoek.

Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.

Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente. De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend, bij voorbeeld bij de afgifte van het formulier voor het aanvragen van een reguliere bouwvergunning, dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden.

Lid 2

Tot de wijziging van de wettelijke categorie-indeling van bouwwerken, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, gold de bodemonderzoeksverplichting niet voor het bouwen dat, hoewel bouwvergunningplichtig, naar aard en omvang gelijk te stellen was met meldingplichtig bouwen. In het tweede lid van artikel 2.1.5 is thans een soortgelijke regeling opgenomen ten aanzien van het bouwen dat, hoewel regulier-bouwvergunningplichtig, naar aard en omvang gelijk te stellen is aan bouwvergunningsvrij c.q. licht-bouwvergunningplichtig bouwen als genoemd in het Besluit bouwwerken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van een tuinschuurtje bij of een aanbouw aan een utiliteitsgebouw. Hoewel in deze gevallen dus geen bodemonderzoeksrapport hoeft te worden ingediend, kan de aanhoudingsregeling van artikel 52a van de Woningwet overigens wel van toepassing zijn op aanvragen om een reguliere of lichte bouwvergunning, namelijk in het geval dat bij burgemeester en wethouders uit anderen hoofde een redelijk vermoeden bestaat dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (zie de toelichting bij genoemd artikel 52a, eerste lid Woningwet). De hoogte van een bouwwerk behoort bij de beoordeling of een bodemonderzoek is vereist geen rol te spelen.

Lid 3

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

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingstermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent geenszins dat in alle gevallen ontheffing wordt verleend. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5

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

Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de

aanvraag om bouwvergunning. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten vermeldt "Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet."

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

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.1.7 Bouwregistratie

De toelichting bij dit artikel vervalt.

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

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning

Artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.3 Procedurebepalingen

De (vervallen) artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.3 waren tot 2003 in de MBV opgenomen teneinde discussies over termijnen uit te sluiten. Er werd van uitgegaan dat artikel 8, derde lid van de Woningwet (oud) ruimte liet voor het in de bouwverordening opnemen van deze artikelen. Tot 1 januari 2003 was in artikel 2.2.1 MBV opgenomen dat de aanvrager door of namens burgemeester en wethouders een bewijs van ontvangst wordt uitgereikt, waarin de datum van ontvangst is vermeld.

In het Besluit indieningsvereisten ontbrak sinds 1 januari 2003 een dergelijke bepaling, die in verband met de fatale beslistermijnen in de bouwvergunningprocedure nodig is. Vanaf 1 april 2007 voorziet het nieuwe artikel 40b Woningwet in deze leemte, dat regelt dat burgemeester en wethouders de ontvangstdatum op de bouwaanvraag aantekenen en een ontvangstbevestiging van de bouwaanvraag verzenden.

Gelet op de sanctie van de fictieve bouwvergunningverlening die de Woningwet op termijnoverschrijding stelt, is het uitsluiten van onduidelijkheid over beslissingstermijnen nog steeds van belang. De beslistermijn voor de lichte-bouwvergunning en de bouwvergunning eerste of tweede fase is zes weken en twaalf weken voor een reguliere bouwvergunning. Er zijn echter uitzonderingen.

Het is raadzaam om de aanvrager op de hoogte te stellen van het feit dat op een aanvraag om bouwvergunning, waarvoor tevens een vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nodig is, de termijn van zes weken (lichte bouwvergunning/bouwvergunning eerste of tweede fase) of twaalf weken (reguliere bouwvergunning) niet van toepassing is; zie artikel 46 en 49 van de Woningwet.

Andere uitzonderingen op de termijn van zes respectievelijk twaalf weken betreffen het opschorten van de termijn op grond artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht, het aanhouden van de aanvraag op grond van het bepaalde in de artikelen 50 tot en met 55 van de Woningwet, dan wel het verdagen van de beslissing daarop.

Ook de positie van de derden-belanghebbenden is bij de beslistermijnen van belang. Ter bescherming van de positie van derden-belanghebbenden regelt artikel 41 van de Woningwet de openbare bekendmaking van de aanvraag om bouwvergunning. Om te vermijden dat derden-belanghebbenden te snel uitgaan van een fictief verleende bouwvergunning op basis waarvan zij bezwaar kunnen maken ingevolge de Algemene wet bestuursrecht, is het wenselijk dat de uitzonderingen op de termijn van zes respectievelijk twaalf weken voor hen kenbaar zijn. Vanaf 2003 is het niet meer mogelijk de uitzonderingen op de beslistermijn van zes of twaalf weken te registreren in het openbaar bouwregister. Het is echter nog wel raadzaam om tot publicatie over te gaan van de aanhouding van een aanvraag om bouwvergunning en een besluit tot verdaging van de beslissing over een aanvraag om bouwvergunning.

Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.2.5 In behandeling nemen bodemonderzoek

De toelichting bij dit artikel vervalt.

Artikel 2.2.6 Bekendmaking van rechtswege verleende bouwvergunning

Artikel 58 van de Woningwet regelt dat de eigenaar of hoofdgebruiker van een naburig ander gebouw schriftelijk in kennis wordt gesteld van een fictief verleende bouwvergunning. De termijn voor het geven van schriftelijk bericht is door de Woningwet gesteld op twee weken. De bouwverordening dient alleen de inhoud van het bericht te regelen. Zo nodig kan dit artikel worden aangepast aan plaatselijke omstandigheden en gebruiken.

Paragraaf 3 Welstandstoetsing

Artikel 2.3.1 Welstandscriteria

Een aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst aan de welstandscriteria als aangegeven in artikel 9.1.

Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond

Algemeen

In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

Artikel 8 derde lid van de Woningwet en het onderhavige artikel sluiten nauw aan bij de vroegere redactie waardoor inhoudelijk geen grote verschillen ontstaan. De verschillen die er zijn, betreffen de aanduiding van de categorie waarvoor het bodemonderzoek geldt, de bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. De bouwwerken waarvoor een zogenoemde lichte bouwvergunning volgens artikel 44, derde juncto eerst lid van de Woningwet is vereist, vallen buiten deze onderzoeksplicht. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, letter c, van het Besluit indieningsvereisten, waarin staat dat bij een aanvraag om een lichte bouwvergunning de gegevens en bescheiden bedoeld in de paragrafen 1.1 en 1.4 van hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit moeten worden ingediend. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport staat in artikel 1.2.5, letter e van hoofdstuk 1 van de bijlage bij genoemd besluit. Derhalve geldt de plicht tot het indienen van een bodemonderzoeksrapport niet voor een aanvraag om een lichte bouwvergunning. De laatstgenoemde categorie komt niet geheel overeen met de categorie meldingsplichtige bouwwerken van voor de wetswijziging van 2003. Indien burgemeester en wethouders op andere wijze dan via bedoeld bodemonderzoek ermee bekend zijn dat de grond ernstig verontreinigd is (bijvoorbeeld op basis van eerder verricht bodemonderzoek of historisch onderzoek), kunnen zij ook in geval van een aanvraag om een lichte bouwvergunning van de aanvrager een bodemonderzoeksrapport verlangen. In artikel 2.1.5 staat vermeld aan welke eisen het onderzoek naar de gesteldheid van de bodem moet voldoen. Ook is aangegeven dat geen bodemonderzoeksrapport hoeft te worden ingediend bij regulier-bouwvergunning-plichtig bouwen dat naar aard en omvang gelijk is aan bouwvergunningvrij of licht-bouwvergunningplichtig bouwen. Voorts worden hieronder bij het vierde aandachtstreepje de omstandigheden omschreven waaronder burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk ontheffing kunnen verlenen van de plicht tot het (doen) verrichten van bodemonderzoek. De indieningsvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om bouwvergunning, waartoe het bodemonderzoek behoort, zijn vanaf 1 januari 2003 niet langer in de bouwverordening maar in het Besluit indieningsvereisten geregeld.

De structuur is als volgt:

- De voorprocedure – voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om bouwvergunning – waarbij een gemeentelijke dienst, meestal de milieudienst, een oordeel geeft over de onderzoeksopzet van het onderzoeksrapport is als verplicht onderdeel om te komen tot een aanvraag om bouwvergunning overbodig geworden nu de NEN 5740 deze materie nagenoeg geheel bestrijkt. Ingeval de aanvrager twijfel heeft over de keuze van de onderzoeksopzet staat het hem vrij hierover bij de desbetreffende dienst of afdeling van de gemeente informatie te vragen en een vooroverleg te voeren. In dit vooroverleg kan tevens aan de orde komen de vraag of en zo ja voor welke gegevens ontheffing wordt verleend van het onderzoek naar de bodemgesteldheid.
- Bij de aanvraag om een bouwvergunning voor een bouwwerk waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 1.2.5, letter e van de bijlage behorende bij artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten.
- Het onderzoeksrapport bestaat volgens het eerste lid van artikel 2.1.5 uit de resultaten van een recent uitgevoerd verkennend onderzoek volgens NEN 5740, bijlage B, uitgave 1999, inclusief correctieblad C1, uitgave 2000. Voordat een verkennend onderzoek wordt uitgevoerd moet een vooronderzoek volgens NVN 5725, uitgave 1999, worden uitgevoerd ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, verlenen burgemeester en wethouders op grond van het derde lid van artikel 2.1.5 geheel of gedeeltelijk ontheffing van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 1.2.5 als hiervoor genoemd.

Duidt het vooronderzoek op de aanwezigheid van diffuse of puntbronnen, dan dient daarnaast onderzoek plaats te vinden volgens het gecombineerde protocol uit de Sdu-uitgave Bodemonderzoek milieuvergunningen en BSB (oktober 1993, ISBN 90-12-08118-1). Hiermee wordt op een verantwoorde wijze inzicht verkregen in de algemene bodemkwaliteit van het bouwterrein en de aanwezigheid van puntbronnen gebonden verontreiniging(en).

Wanneer uit het verkennend onderzoek blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging, is een nader onderzoek vereist. Hiervoor geldt het Protocol Nader Onderzoek deel 1 (Sdu-uitgave 1994, ISBN 90-12-09083) of de Richtlijn Nader Onderzoek deel 1 (Sdu-uitgave 1995, ISBN 90-12-08232-3).

Het beoordelingskader waarmee kan worden voorkomen dat de aanwezigheid van asbest in de bodem op een bouwlocatie over het hoofd wordt gezien is aangevuld met de onderzoeksnorm NEN 5707 (Bodem – Inspectie, Monsterneming en analyse van asbest in bodem). Indien voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 een vooronderzoek volgens NVN 5725 wordt uitgevoerd, kan de aanwezigheid van asbest in de bodem worden onderzocht door daaraan een onderzoek volgens NEN 5707 te koppelen. De norm is van toepassing op asbest in bodem en grond met minder dan 20% puin.

Op de bepaling van asbest in de bodem met meer dan 20% puin is NEN 5897, uitgave 2005 “Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en puingranulaat” van toepassing.– Het tijdstip waarop de ontheffing wordt verleend is niet vastgelegd. Dit kan zijn voor de indiening van een verzoek om bouwvergunning of nadat dit verzoek is ingediend.

De ontheffing van de onderzoeksplicht houdt niet in dat niet getoetst wordt aan het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem. In het kader van de grondpolitiek, de planologie, het bodem- of milieubeleid beschikt de gemeente in voorkomende gevallen al over onderzoeksresultaten. Het criterium voor het verlenen van een ontheffing is dus een eerder onderzoek, dat kwalitatief aan het onderzoeksrapport gelijkwaardige informatie heeft opgeleverd. Is het terrein niet eerder onderzocht, dan vormt het feit dat in de gemeentelijke archieven bruikbare informatie voor een historisch onderzoek te vinden is, uiteraard geen grond voor een ontheffing. Het eerdere onderzoek kan door de gemeente in eigen beheer gebeurd zijn.

- De situatie waarin de gemeente een terrein bouwrijp heeft opgeleverd en verkocht, leent zich bijvoorbeeld goed voor een ontheffing. Verder kan de aanvrager of een eerdere rechthebbende in een ander verband dan de aanvraag om bouwvergunning onderzoeksgegevens aan de gemeente hebben overgelegd. Voorwaarde bij dit alles is wel dat de bij de gemeente bekende informatie actueel genoeg is. De actualiteitswaarde van de onderzoeksresultaten bedraagt maximaal twee tot vijf jaar, afhankelijk van de aard en mate van de verontreiniging en het bodemgebruik na het uitvoeren van het onderzoek. Overwogen zou kunnen worden om, in verband met de krappe termijnen, deze ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders te mandateren. De ontheffing dient in volgorde vooraf te gaan aan de beoordeling van de compleetheid van de stukken in verband met toepassing van artikel 47 van de Woningwet. In verband met de krappe termijn – binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag – kan het lastig en wellicht niet goed realiseerbaar zijn om binnen die termijn ook de mogelijkheid van een ontheffing te beoordelen en bij een gunstige uitkomst te verlenen. Daarom is de mogelijkheid en wenselijkheid aangegeven in een vooroverleg de mogelijkheid van ontheffing te bezien en deze zo mogelijk te verlenen voordat de aanvraag wordt ingediend. Dit geeft de aanvrager de meeste zekerheid en behoedt de gemeente voor problemen met de fatale termijnen.
- Indien met inachtneming van een verleende of nog te verlenen ontheffing blijkt dat de ingediende bescheiden onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager overeenkomstig artikel 47 van de Woningwet in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
 - Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders in een voorwaarde bij de bouwvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus het derde lid van artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten.

De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Nadrukkelijk wordt in de Memorie van toelichting bij de wetwijziging vermeld dat de schade voor het milieu, gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, geen motief kan zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat.

Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen

Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen

die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen. In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

Bouwwerken die de grond niet raken

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

Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging

De systematiek van de Woningwet gaat er van uit dat burgemeester en wethouders het bevoegde gezag zijn voor de vraag of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd. Al dan niet onder de voorwaarde dat bepaalde voorzieningen worden getroffen.

Indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de vier grote steden volgens de Wet bodembescherming het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen.

Afstemming met Wet bodembescherming

Met de wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond is voorzien in een afstemmingsregeling tussen de bouwvergunningsprocedure en de saneringsprocedure uit de Wet bodembescherming.

Op grond van artikel 52A van de Woningwet geldt er een aanhoudingsverplichting voor aanvragen om bouwvergunning indien uit het overgelegde bodemonderzoek blijkt dat de grond ter plaatse in zodanige mate is verontreinigd dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Deze aanhoudingsplicht geldt ook als bij burgemeester en wethouders uit anderen hoofde een redelijk vermoeden bestaat dat de grond waarop gebouwd wordt in ernstige mate is verontreinigd. In deze gevallen zal het gaan om bouwaanvragen waarbij geen bodemonderzoek behoefde te worden overgelegd, bijvoorbeeld omdat het bouwwerk niet bestemd is voor het verblijf van mensen.

Deze aanhoudingsplicht duurt ingevolge het derde lid van artikel 52A totdat het krachtens de Wet bodembescherming bevoegde gezag het saneringsplan heeft goedgekeurd. Ook eindigt de aanhoudingsplicht indien het bevoegde gezag heeft vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging.

Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk

Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de bouwvergunning geen aanhoudingsverplichting en moeten burgemeester en wethouders beslissen op de bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreiniginggraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel burgemeester en wethouders de bouwvergunning in deze gevallen formeel kunnen weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van de Modelbouwverordening.

Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Artikel 2.4.2 Voorwaarden bouwvergunning

Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingsprobleem kan worden ondervangen.

In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de bouwvergunning.

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

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

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om bouwvergunning is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om bouwvergunning voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.

Ook bouwaanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan. Nadat het op grond van de Wet bodembescherming bevoegde gezag het saneringsplan heeft goedgekeurd en de aanhoudingsplicht op grond van artikel 52A van de Woningwet is beëindigd kan de bouwvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard

Algemeen

Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan

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

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

- a bevat het bestemmingsplan voorschriften met betrekking tot een onderwerp dat tevens in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld of,
- b het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden bezien of,

- c de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

Het is niet mogelijk de eventuele strijdigheid met een bepaling uit een bestemmingsplan op te heffen met een ontheffing uit de bouwverordening. Deze laatste zien immers alleen op de stedenbouwkundige bepalingen uit de MBV.

Bewust is gekozen niet de termijn van tien jaar ex artikel 33 WRO te introduceren in de bouwverordening aangezien het hier slechts gaat om een minimale planologische regeling die niet aan tijdsveranderende beleidsinzichten onderhevig is. Tevens is het van belang dat er sprake blijft van continuïteit van de stedenbouwkundige eisen in de (model)bouwverordening sinds 1965.

De voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn afgeleid van de stedenbouwkundige voorschriften van de oude MBV. Deze oude voorschriften zijn geactualiseerd, op onderdelen worden gemeenten alternatieven geboden. Belangrijke aandachtspunten bij de stedenbouwkundige voorschriften zijn:

- De voorrangsregel tussen bestemmingsplan en bouwverordening; zie artikel 9 van de Woningwet. Voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan van kracht is, moet worden aangenomen, dat de stedenbouwkundige voorschriften slechts rechtskracht hebben, voor zover het bestemmingsplan daardoor niet geheel of ten dele van zijn kracht beroofd wordt.

Het tweede lid van artikel 9 van de Woningwet heeft ten opzichte van het oude artikel 2 van de Woningwet 1962 wel een verduidelijking ondergaan. De voorschriften van de bouwverordening treden alleen terug, als het bestemmingsplan over hetzelfde onderwerp uitdrukkelijk voorschriften bevat of als het bestemmingsplan uitdrukkelijk bepaalt, dat de voorschriften van de bouwverordening terugtreden.

Uit jurisprudentie blijkt dat onder bepaalde voorwaarden de conflictregel uit artikel 9 van de Woningwet zodanig kan worden toegepast dat ook een toekomstig bestemmingsplan de bepalingen van de bouwverordening opzij kan zetten. Indien met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geanticipeerd wordt op een nog niet van kracht geworden bestemmingsplan, waardoor dit toekomstige plan in de plaats treedt van het van kracht zijnde bestemmingsplan, dan kan in het verlengde daarvan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan op de voorgrond treden bij de toepassing van de conflictregel. In deze hoedanigheid kan het toekomstige bestemmingsplan bepalingen uit de bouwverordening terzijde schuiven.

Een eerste vereiste hiervoor is dat er sprake is van een ontwerpbestemmingsplan dat reeds een voldoende concreet toetsingskader biedt en waarvan redelijkerwijs te verwachten is dat het onherroepelijk zal worden.

Een tweede vereiste is dat met de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op dit plan geanticipeerd wordt. Alvorens de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te kunnen starten dient beoordeeld te worden of het bouwplan past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Bij die toets moet ook bezien worden of het toekomstige bestemmingsplan strijdig is met de bouwverordening, waarbij de conflictregel wederom aan de orde komt. Als onder deze omstandigheden blijkt dat de bouwverordening voorschriften geeft die niet overeenstemmen met het toekomstige bestemmingsplan, dan blijven deze voorschriften bij de toetsing van het concrete bouwplan buiten toepassing.

Voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt en waar dus een anticipatie op voet van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet aan de orde is, biedt artikel 2.5.29 van de MBV de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en achtergevelrooilijn en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, mits het bouwplan past in het

- toekomstige bestemmingsplan. Ook hier geldt daarbij de eis dat dit bestemmingsplan het stadium van 'intern praatstuk' is gepasseerd, hetgeen in het betreffende artikel nader is geconcretiseerd.
- (Zie ABRS, 11 mei 1995, BR 1995, blz. 671, Gst. 7022, 9, m.nt. De Gier. Zie tevens ARRS, 18 september 1986, AB 1987,135).
- De tweedeling in (licht-)bouwvergunningplichtig en vrij bouwen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op het bouwvergunningplichtig bouwen. Hierbij mag echter niet over het hoofd worden gezien dat bouwwerken aan, bij of op monumenten en in van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten altijd bouwvergunningplichtig zijn. De stedenbouwkundige voorschriften zijn aangepast aan artikel 43 van de Woningwet en het Besluit bouwwerken
 - Het parkeren. Aan het slot van de stedenbouwkundige eisen bevat de MBV parkeerartikelen. Het in de bouwverordening opnemen van parkeerartikelen is mede noodzakelijk omdat het Bouwbesluit vooralsnog geen regeling ter zake zal bevatten.

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

Van verschillende bepalingen uit de artikelenreeks 2.5.1 t/m 2.5.29 is ontheffing mogelijk, ten gevolge

waarvan de belangen van omwonenden beïnvloed worden.

Tot en met de achtste serie wijzigingen MBV gaf artikel 2.5.1 een begrenzing van die ontheffingsbevoegdheden, ten einde het gevaar voor een onredelijke benadeling van belangen van de omwonenden tegen te gaan.

Deze bepaling hield in dat

- a. een bouwwerk niet zodanige afmetingen of een zodanige ligging mocht krijgen dat tot een bestaand deel ervan of een ander bouwwerk niet meer voldoende licht en lucht zou kunnen toetreden, dan wel dat de goede werking van schoorstenen en ventilatiekanalen zou worden belemmerd.
- b. bij de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunning moest worden aangenomen dat alle om het bouwterrein liggende terreinen zijn bebouwd tot de hoogte en de oppervlakte die ten hoogste zonder vrijstelling of ontheffing mogelijk zijn krachtens bestemmingsplan, de bouwverordening of enige andere verordening.
- c. Bij overschrijding van een of meer van de onder b bedoelde maxima door een bestaand bouwwerk in afwijking van het gestelde onder b moest worden uitgegaan van de werkelijke afmetingen van dat bouwwerk.

Dit hoefde er evenwel niet altijd toe te leiden dat nieuwbouw die de hier bedoelde hinder voor een naburig bestaand gebouw zou veroorzaken, niet gerealiseerd kon worden. De opdrachtgever van de nieuwbouw kan immers met de eigenaar van het bestaande gebouw overeenkomen dat op kosten van eerstgenoemde de nodige veranderingen aan het bestaande pand worden aangebracht (bijvoorbeeld grotere of andere ramen, mechanische gasafvoer e.d.).

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet dualisering gemeentebestuur heeft de gemeenteraad sinds 7 maart 2002 niet meer de bevoegdheid om op grond van artikel 148 Gemeentewet bij verordening beleidsregels (i.c. richtlijnen) vast te stellen, waarmee andere bestuursorganen van de gemeente (i.c. B&W) rekening dienen te houden bij de uitoefening van bij of krachtens de wet verleende bevoegdheden.

Het belang van begrenzing van ontheffingsbevoegdheden in de artikelenreeks 2.5.2 tot en met 2.5.29 MBV blijft echter ook na 7 maart 2002 onverkort aanwezig. Titel 4.3 Awb omvat een algemene bevoegdheid voor bestuursorganen om voor eigen bevoegdheden beleidsregels vast te stellen. De inhoud van het vervallen artikel 2.5.1 MBV kan aldus als beleidsregel bij besluit van burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld en bekendgemaakt. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat de gemeenteraad bijvoorbeeld in een beleidsnota de kaders aangeeft, waarbinnen het college van b&w zijn bevoegdheid dient uit te oefenen. Zo'n beïnvloeding van het collegebeleid kan echter alleen in politieke zin gehandhaafd worden!

Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling

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

Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen

Lid 1

Het onderhavige voorschrift spreekt over 'een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd', omdat met name ziekenauto's en brandweerauto's niet alleen gebouwen moeten kunnen bereiken, maar ook bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals de tribunes van sportvelden.

Indien de maat in het eerste lid door de gemeenteraad op 10 meter wordt bepaald, dan correspondeert deze met de maat, bij overschrijding waarvan – ingevolge het Postbesluit dat op de Postwet 1954 berust – een brievenbus aan het tuinhek moet worden aangebracht in plaats van aan de voordeur, een zgn. buitenbus. De maat van 10 meter verdient uit een oogpunt van brandbestrijding eveneens de voorkeur, omdat anders de lengte van de blusslangen te groot wordt. Indien een bouwplan niet voorziet in de aanleg van een verbindingsweg in de zin van het eerste lid, moet de bouwvergunning worden geweigerd. Eventueel kan de bouwvergunning worden verleend met de voorwaarde dat met bouwen pas mag worden begonnen, wanneer de totstandkoming van een weg die aan de eisen voldoet, voldoende is gewaarborgd. Een en ander kan betekenen dat de aanvrager van de bouwvergunning eerst moet zorgen dat hij beschikt over een toestemming tot aanleg van de verbindingsweg en/of het aansluiten ervan op het wegennet. Een publiekrechtelijke regeling (met een vergunningplicht voor het aanleggen van wegen door particulieren) is opgenomen in het VNG-model voor de algemene plaatselijke verordening (APV). Eventueel kan ook een privaatrechtelijke toestemming tot aansluiten vereist zijn; een dergelijke toestemming tot uitwegen is – gelet op artikel 14 van de Wegenwet – niet nodig voor het aansluiten, c.q. uitwegen op openbare wegen.

Lid 2

Ten gevolge van de wijziging van het onderhavige lid die in het kader van de achtste serie wijzigingen van de Model-bouwverordening 1992 (d.d. najaar 2002) is doorgevoerd, is de gepubliceerde jurisprudentie van voordien niet meer toepasselijk (ABRS 25 januari 2001, Bouwrecht 2001, 508; verbindingsweg Boxmeer).

De breedte van de verbindingsweg en zijn bermen is afgestemd op het gebruik door gangbare vrachtauto's, zoals verhuisauto's, vuilnisauto's, brandweerauto's e.d., zonder dat deze elkaar behoeven te kunnen passeren. De eis voor het draagvermogen van de verharding en een eventuele brug over een sloot of iets dergelijks is eveneens afgestemd op het gebruik door genoemde gangbare vrachtauto's.

Lid 4

Opstelplaatsen voor blusvoertuigen behoren in voldoende aantal te worden aangebracht, al naar gelang de grootte van het bouwwerk.

Zulke opstelplaatsen behoeven echter niet te worden verhard, indien de plaatselijke brandweer over blusvoertuigen voor terreingebruik beschikt.

Lid 5

Voorbeelden van bluswatervoorzieningen zijn een:

- a aansluiting op het distributienet van de drinkwaterleiding;
- b aansluiting op een leidingnet voor water, geen drinkwater zijnde;
- c speciaal gegraven blusvijver;
- d ander oppervlaktewater;
- e waterput of bron.

Lid 6

De onderhavige ontheffing kan worden verleend voor gebouwen die door hun aard, ligging of wijze van gebruik geen verbindingsweg en dus ook geen opstelplaats voor blusvoertuigen behoeven te hebben.

Voorbeelden: recreati woonverblijven die aan het water liggen en over een aanlegsteiger beschikken, bergplaatsen voor materialen bij waterstaatwerken, vrijstaande boerschuren, schuilhutten e.d.

Artikel 2.5.3A Brandweeringen

Om een snelle inzet met een zo beperkt mogelijke schade te waarborgen, moet de brandweer een gebouw op een eenvoudige wijze kunnen betreden. Dit is vooral van belang als het gebouw is voorzien van een brandbeveiligingsinstallatie die is voorzien van automatische doormelding naar de alarmcentrale van de regionale brandweer.

Wanneer een gebouw meerdere toegangen heeft, dient in overleg met de brandweer de brandweeringang aangewezen te worden. Naast de primaire toegankelijkheid van het gebouw, is het noodzakelijk dat de brandweer kan beschikken over sleutels van ruimten in het gebouw die normaal zijn afgesloten. De werking van de brandweeringang dient te allen tijde gegarandeerd te zijn. Hiervoor dient de brandweeringang te voldoen aan het gestelde in de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR), Postbus 7010, 6801 HA Arnhem, telefoon (026) 355 24 55, www.nvbr.nl.

Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Het onderhavige artikel is complementair aan de bepalingen van het Bouwbesluit die betrekking hebben op de toegankelijkheid van gebouwen voor al dan niet gehandicapte mensen. In genoemde bepalingen is tevens geregeld, wanneer de eigenlijke toegang van een gebouw over een hellingbaan moet beschikken.

Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn

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

- b langs een wegbreedte waarlangs geen bebouwing, als onder a bedoeld, aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van ten minste 30 meter de lijn gelegen op een afstand van de halve wegbreedte, gemeten uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte die minder dan 30 meter, maar ten minste 10 meter bedraagt, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen gedefinieerd wordt als 'de lijn die – behoudens toegelaten afwijkingen

– bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is – om misverstand te voorkomen – een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn opgenomen. Het onderhavige verbod geldt niet voor bouwvergunningvrije bouwwerken. Het geldt dus wel voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, althans voorzover in het Besluit bouwwerken niet anders is bepaald, en voor bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Indien een bouwvergunningvrij bouwwerk wordt gebouwd in, op, aan of bij een monument, als bedoeld in de Monumentenwet 1988, of een monument, als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, dan wel in een beschermd stads- of dorpsgezicht, als

bedoeld in de Monumentenwet 1988, dan is een dergelijk bouwwerk bij wijze van uitzondering lichtbouwvergunningplichtig op grond van de artikelen 4, 5 en 6 van het Besluit bouwwerken. Zie tevens artikel 2.5.8, eerste lid, onder g.

Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn

Artikel 2.5.7 houdt rekening met artikel 3 van het Besluit bouwwerken. Door de verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken kan in toenemende mate samenloop ontstaan tussen vergunningvrije en vergunningplichtige werken. In onderdeel a komt de keuze tot uitdrukking voor de 'totaal- benadering' zoals die ook uit de wetsgeschiedenis is af te leiden. Dit betekent dat een vergunningvrij bouwwerk niet vergunningvrij is als het onderdeel uitmaakt van een (meeromvattend) licht-, dan wel reguliervergunningplichtig bouwplan. Deze 'totaal-benadering' houdt echter niet in dat de vergunning dan ook mag worden geweigerd louter op dat onderdeel dat op zichzelf beschouwd vergunningvrij zou zijn. In geval van samenloop gaat het zwaarste regime voor, maar zonder dat daarmee de essentie van vergunningvrij bouwen wordt aangetast (TK, 1999-2000, 26 734, nr. 6, p. 18). De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kent betreft een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Bij het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Elke vergroting van een bouwwerk, waardoor een bestaande afwijking van de rooilijnvoorschriften zou toenemen, blijft dus bouwvergunningplichtig.

Zie de figuren 1 en 2 in de bijlage die bij deze Toelichting behoort. De bedoelde figuren illustreren dat in het algemeen als veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kunnen worden beschouwd:

- 1 uittreksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitstekende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2 uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten, uithangbordjes en kleine luifels. Indien uitsteeksels aan gebouwen de voorgevelrooilijn verder overschrijden dan hiervoor onder 1 en 2 aangegeven, zullen burgemeester en wethouders dus in het algemeen overwegen daartegen repressief op te treden. Indien in een bestemmingsplan geen eigen regeling op het gebied van rooilijnen, toelaatbare bouwhoogte e.d. is opgenomen, maar ter zake de artikelen 2.5.1 t/m 2.5.30 van de bouwverordening van kracht zijn verklaard, dan verdient het aanbeveling om onderdeel a van artikel 2.5.7 aan te vullen met de tekst van de voorgaande punten 1 en 2 (minus de voorbeelden) onder tussenvoeging van de woorden ' , te weten:'.

Artikel 2.5.8 Ontheffing voor overschrijdingen van de voorgevelrooilijn

Naast de ontheffingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van vrijstelling voor het geval, dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is. Artikel 2.5.8 is afgestemd op de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken. De vermelding de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken in artikel 2.5.8 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in de artikelen 2 en 3 van het Besluit bouwwerken, uit te sluiten.

Lid 1, ad b

Deze bepaling maakt het mogelijk om ontheffing te verlenen voor op het eigen voorterrein plaatsen van beeldhouwwerk, vitrines e.d.

Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg

Artikel 2.5.9 is afgestemd op artikel 3 van het Besluit bouwwerken. De vermelding van artikel 3 van het Besluit bouwwerken in artikel 2.5.9 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 3 van het Besluit bouwwerken, uit te sluiten.

Zie voor het bouwen over de weg overigens artikel 2.5.8.

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

Lid 4, onder a

Onder deze vrijstelling kunnen bij voorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangnissen vallen.

Lid 4, onder f

Hieronder vallen bij voorbeeld aangebouwde garages, terugliggende zolderverdiepingen e.d.

Lid 4, onder g

Deze vrijstelling kan in het algemeen worden verleend voor gebouwen, die een ruim voorterrein vragen.

Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn

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

Lid 1, onder a

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

Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn

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

Het geheel achter de achtergevelrooilijn bouwen moet overigens opgevat worden als een – verboden – overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Indien gebouwd wordt aan of bij een beschermd monument of in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn normaliter bouwvergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering bouwvergunningplichtig op grond van de artikelen 4, 5 en 6 van het Besluit bouwwerken. Zie tevens artikel 2.5.14, lid I.

Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn

Artikel 2.5.13 is afgestemd op het Besluit bouwwerken.

De redenering is dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als bouwvergunningvrij met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning, is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. Twee punten zijn van belang:

- De voor dit artikel van belang zijnde beperking die artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken kent, betreft een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte. Bij het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte.
- Wat betreft de aan- en uitbouwen die bouwvergunningplichtig zijn, is het wel mogelijk dat het bestemmingsplan een regulerende werking heeft. In dat geval hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening geen betekenis. Voorzover

het bestemmingsplan de aan- en uitbouwen verbiedt, is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Onder d worden veranderingen van niet-ingrijpende aard genoemd, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder k, van het Besluit bouwwerken. Als zodanig kunnen in het algemeen worden beschouwd:

- 1 uitsteeksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil mits zij de achtergevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitspringende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2 uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de achtergevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten en kleine afdaken. Zie tevens de twee laatste zinnen van de toelichting op artikel 2.5.7.

Artikel 2.5.14 Ontheffing voor overschrijdingen van de achtergevelrooilijn

Naast de ontheffingsmogelijkheden in het onderhavige artikel 2.5.14 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van ontheffing ingeval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid.

Artikel 2.5.14 is afgestemd op het Besluit bouwwerken. De vermelding hiervan is vooral van belang om het misverstand dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken die bouwvergunningvrij zijn, uit te sluiten. Zie de term 'bouwvergunningplichtige bouwwerken, geen gebouw zijnde' onder h.

Bij het verlenen van ontheffing ingevolge de bepalingen van dit artikel dienen de richtlijnen van de artikelen 2.5.1 en 2.5.2 in het bijzonder in acht te worden genomen, mede in het belang van omwonenden. Voorts ware er aandacht aan te besteden, of een bouwwerk voor de brandweer bereikbaar moet blijven.

Artikel 2.5.14 is overigens afgeleid van artikel 48, eerste lid, van de MBV 1965.

Ad a en g

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

Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

Het erf, bedoeld in dit voorschrift, mag niet worden verward met de 'buitenruimte' in de zin van het Bouwbesluit.

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het ruimschoots voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4.12 (5:50) van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenrrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Het vrijelijk ramen in de achtergevel kunnen aanbrengen is tevens het motief voor het bepaalde in het eerste lid, onder b. Het (gedeeltelijk) samenvallen van de achtergevel met de erfgrans vormt hiervoor immers een beletsel.

Lid 3 b, onder 1

Deze ontheffing is onder meer bedoeld voor patiowoningen.

Lid 3 b, onder 2

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

Lid 3 b, onder 3

Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een betering van de bestaande toestand zal een

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

Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen

Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4.12 (5:50) van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenrrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrans en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

Lid 2, onder a en b

Bij het verlenen van ontheffing zal onder meer rekening moeten worden gehouden met de ligging in het gebouw van eventuele dienstwoningen. Bij het hanteren van de ontheffing dient bovendien onderscheid te worden gemaakt tussen de gevallen, waarin het gaat om een bouwblok of een bouwstrook waarin geen woningen voorkomen en een bouwblok waarin bij voorbeeld naast bedrijfsgebouwen ook woningen voorkomen. Indien de laatste omstandigheid zich voordoet zal de ontheffing minder ver mogen gaan dan in het andere geval.

Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken

Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. De ontheffing kan worden verleend, indien de smalle open ruimte voldoende, bij voorbeeld door een opening in de zijgevel van het gebouw, voor onderhoud bereikbaar is. Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in het tweede lid zal uiteraard ook gelet moeten worden op het bepaalde in artikel 2.5.1.

Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen

Artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek geeft iedere terreineigenaar het recht om zijn erf te omheinen. Uiteraard moet hij daarbij de eventuele beperkingen in de gemeentelijke voorschriften in acht nemen. Laatstgenoemde voorschriften spelen echter meestal slechts een bescheiden rol, want een erfafscheiding is in principe een bouwvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2, onder e, van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, althans indien de daarin vermelde beperkingen ten aanzien van onder meer de hoogtematen in acht worden genomen. Hogere erfafscheidingen vallen vanzelfsprekend onder de bouwvergunningplicht en behoeven derhalve preventieve toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan of het onderhavige artikel van de bouwverordening. Eventueel kunnen burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel ontheffing verlenen voor het bouwen van bijvoorbeeld een gevangenismuur of een hek ter omheining van een terrein dat geen erf, behorend bij een gebouw, is. Zie artikel 2.76 van het Bouwbesluit voor de toelaatbare draairichting van beweegbare delen van erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen

Het eerste lid strekt tot bescherming van het bouwvergunningplichtige bouwwerk en de veiligheid van de bewoners of gebruikers daarvan. Het tweede lid ziet meer op de openbare veiligheid. De ondergrondse hoofdtransportleiding kan zowel dienen voor elektriciteit als voor aardgas, olie, chemische producten e.d. Het gehele artikel heeft alleen betrekking op hoogspanningslijnen en hoofdtransportleidingen die bij het aanvragen van een bouwvergunning aanwezig zijn. Het geldt ook voor het bouwen in het gebied van een bestemmingsplan, zolang de voorschriften van dat

bestemmingsplan dit niet uitsluiten of een andere regeling ter zake bevatten; zie artikel 9 van de Woningwet 1991.

Omdat het wenselijk is om van geval tot geval te kunnen bepalen, in hoeverre het bouwen nabij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden, is het artikel geredigeerd als een verbod, waarvan eventueel ontheffing kan worden verleend. De aan een ontheffing te verbinden voorwaarden zullen in het algemeen zijn gericht zowel op de veiligheid van de gebruikers van het bouwwerk als op het voorkomen van storingen in de goede werking van de lijnen en leidingen ten gevolge van de bouw en de aanwezigheid van het bouwwerk.

Indien het onderhavige artikel moet worden toegepast, verdient het aanbeveling om overleg te plegen met de beheerder van de hoogspanningslijn of de hoofdtransportleiding. Krachtens overeenkomst met de NV Nederlandse Gasunie zal de gemeente van derden in elk geval het plegen van dergelijk overleg verlangen, indien bij een hoofdtransportleiding voor aardgas wordt gebouwd. Voor hoogspanningsleidingen zal het onderhavige voorschrift geen praktische betekenis hebben, indien op het betrokken perceel een recht van opstal is gevestigd, als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. In dat geval heeft het recht van opstal niet alleen betrekking op bouwvergunningplichtige bouwwerken, maar ook op bouwvergunningvrije. Meestal betreft het dan vrij te houden stroken van 2 x 30 meter, waarin echter onder voorwaarden wel de plaatsing van bepaalde bouwwerken, machines e.d. is toegestaan.

Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

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

Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysische gegevens op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn.

Tevens wordt in het voorschriftenstelsel de onderste meter boven straatpeil van eventuele raamoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringhoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringhoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)

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

Een voorgevelrooilijn kan ontbreken op de plaatsen, waar bij voorbeeld een vaart, een gracht, een park of een plantsoen langs de weg ligt. Veelal zal een tegenoverliggende rooilijn dan te ver weg liggen om een beperkende invloed op de maximumhoogte van het bouwwerk te hebben.

Langs een smalle gracht is dit echter niet ondenkbaar (zie figuur 15). Een plaatselijke onderbreking van een voorgevelrooilijn komt bij voorbeeld voor bij de uitmonding van een dwarsweg (dwarsstraat) (zie figuur 16).

Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

Zie ook de toelichting op artikel 2.5.20.

Lid 2

De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de

achtergevelrooilijnen is. Het komt voor dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt.

De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

Lid 4

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

Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover achtergevelrooilijn

De voorschrifttekst van het eerste lid is verduidelijkt, vergeleken met die van het eerste lid van artikel 55 van de MBV 1965, maar de strekking is onveranderd gebleven. Zie figuur 19.

Lid 2

Indien uit het bepaalde in het eerste lid voor een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn een lagere hoogte volgt dan voor de – op die zijgevel aansluitende – voorgevel toelaatbaar is dan kan het in overigens verlichtingstechnisch gunstige omstandigheden verantwoord zijn om ontheffing te verlenen voor het laten optrekken van de zijgevel tot de hoogte van de voorgevel.

Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

Lid 2

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

Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

De maximumbouwhoogte van 15 meter komt – bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte

– overeen met 4 à 4,5 bouwlaag.

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

Het onderhavige artikel wordt vooral gehanteerd voor bouwwerken op binnenterreinen van gesloten bouwblokken.

Een zadeldak is een dak, bestaande uit twee schuine vlakken die elkaar in het hoogste punt snijden, de zgn. nok, en vandaar beide naar beneden lopen tot hun goot.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Zie artikel 1.1 voor de definitie van 'straatpeil'.

Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Ad a

Artikel 2.5.27 is afgestemd op artikel 3 van het Besluit bouwwerken. De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de toegelaten hoogte. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om bouwvergunning is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

Ad b

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

Artikel 2.5.28 Ontheffing voor overschrijdingen van de toegelaten bouwhoogte

Artikel 2.5.28 is afgestemd op artikel 3 van het Besluit bouwwerken. De vermelding van artikel 3 van het Besluit bouwwerken in artikel 2.5.28 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 3 van het Besluit bouwwerken, uit te sluiten.

Bij het verlenen van ontheffingen dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het bepaalde in de artikelen 2.5.1 en 2.5.2. Ook kunnen welstandsoverwegingen worden betrokken bij het beoordelen van verzoeken om ontheffing.

Ad e, onder 1

Deze ontheffing zou kunnen worden verleend, indien het een gebouw betreft, dat aansluit bij bestaande bebouwing, die onder vigeur van vroegere voorschriften hoger is dan thans is toegelaten. Door de ontheffing kan dan een gaaf straatbeeld worden verkregen.

Artikel 2.5.29 Ontheffing voor overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid

Artikel 2.5.29 MBV is, in zijn relatie met de overige stedenbouwkundige ontheffingen uit de MBV, te vergelijken met de relatie tussen enerzijds de buitenplanse vrijstellingsregelingen van artikel 17 en 19 WRO en anderzijds de binnenplanse (d.w.z. opgenomen in het bestemmingsplan zelf) vrijstellingen ex artikel 15 WRO.

Deze analogie doordenkend is paragraaf 2.5 MBV te beschouwen als een deel van een pseudobestemmingsplan en zijn de artikelen 2.5.8, -14 en -28 te beschouwen als drie 'binnenplanse' ontheffingen.

Artikel 2.5.29 is dan te beschouwen als de 'buitenplanse' ontheffing. Zie ook algemene toelichting bij paragraaf 2.5.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) in de Awb per 1 juli 2005 is het niet meer mogelijk om de minimale wettelijke termijn voor de terinzagelegging en het naar voren brengen van zienswijzen van 6 weken te bekorten. Op 3 april 2000 is de gewijzigde WRO in werking getreden. Dit betekende de invoering van een (deels) zelfstandige projectenprocedure (artikel 19, lid 1 WRO), de aangewezen projectenprocedure (artikel 19, lid 2 WRO) en de algemene vrijstellingsregeling (artikel 19, lid 3 WRO juncto artikel 20 Bro). De laatste twee vrijstellingsregelingen kennen in beginsel geen preventief provinciaal toezicht meer (verklaring van geen bezwaar).

Deze relatie tussen 2.5.29 MBV en de nieuwe formulering (3/4/2000) van artikel 17 en 19 WRO leidt tot een nieuwe opzet van artikel 2.5.29 MBV.

De regeling in de artikelen 17, 18, 19 en 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening hebben model gestaan voor de aanpassing van dit artikel.

Geconcludeerd werd dat de reikwijdte van artikel 2.5.29 MBV grote overeenstemming vertoont met artikel 20 Bro. Laatstgenoemd artikel geeft aan welke initiatieven (bouwen en gebruiken) in strijd met het bestemmingsplan met een eenvoudige vrijstelling van burgemeester en wethouders afgedaan kunnen worden. Dit betreft met name in de bebouwde kom substantiële vergrotingen van de algemeen toegestane bouwvolumina, verdergaand dan waarvoor op grond van onder meer de artikelen 2.5.14 MBV en 2.5.28 MBV ontheffing kan worden verleend (het gaat meestal niet om uitbreidingen van bestaande gebouwen, maar om nieuwe gebouwen die niet tussen de rooilijnen of onder de maximumbouwhoogte passen).

Artikel 2.5.29 MBV maakt het mogelijk soortgelijke projecten te realiseren in afwijking van de stedenbouwkundige bepalingen van de MBV.

Provinciaal toezicht is in beide situaties niet aan de orde. Het betreft immers in vele gevallen de bebouwde kom of het aanvullen van door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplannen. Vandaar dat er ook geen verplichte relatie wordt gelegd met het zogenaamde artikel 10 Bro-overleg.

Gegeven deze gelijkenis ligt het voor de hand de ontheffing van artikel 2.5.29 MBV een nagenoeg gelijke procedure toe te kennen als in artikel 19, lid 3 WRO en in artikel 18 WRO.

Lid 1

De verordeningstekst van het eerste lid bleef bij de achtste serie wijzigingen (d.d. per 1 januari 2003) grotendeels gelijklopend aan de desbetreffende tekst die van 1983 tot 2001 vigeerde. De woorden 'voor het bouwen in een gebied waarvoor geen bestemmingsplan geldt' zijn vervallen, omdat niet slechts in het geval dat er geen bestemmingsplan geldt gebruik gemaakt kan worden van artikel 2.5.29 MBV, doch ook indien er een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken is; zie ook de Algemene toelichting bij paragraaf 5 van de MBV onder 'Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan'.

Lid 2

De in lid 1, sub a en b van het voorheen geldende artikel 2.5.29 (tot 1 januari 2003) genoemde relatie met het voorbereidingsbesluit en ontwerpbestemmingsplan zijn komen te vervallen nu per 3 april 2000 bij ruimtelijke vrijstellingen de rechtstreekse relatie met een nieuw bestemmingsplan is komen te vervallen.

Het gaat nu over het ruimere begrip en toetsingskader 'kenbaar planologisch (nieuw) beleid'.

Sub a en b: doorverwijzing naar artikel 19, lid 2 WRO alsmede naar artikel 20 Bro.

Het gedachtegoed uit de algemene toelichting bij dit artikel komt hier in wettekst tot uitdrukking.

Sub c: Welk toekomstig ruimtelijk beleid is zoal relevant?

Op grond van oude Arob-jurisprudentie, zoals ARRS 3 augustus 1982, Gst. 6740, BR 1982, p. 887; ARRS 15 oktober 1982, BR 1983, p. 135; Vz. ARRS 26 januari 1984, Gst. 6793.3; Vz ARRS 15 juni 1984, Gst. 6793.4 en Vz. ARRS 2 augustus 1985, BR 1985, p. 114 op basis van de Woningwet 1962, volgde dat een in de bouwverordening opgenomen ontheffingsregeling 'een objectief bepaald, althans bepaalbaar, criterium biedt (moet bieden) omtrent datgene waartoe de ontheffing kan strekken. Dit betekent dat de mogelijkheid tot verlening van ontheffing in relatie moet zijn gebracht met een redelijke verwachting dat het bouwplan in overeenstemming zal zijn met 'een voldoende omlijnd, voor alle belanghebbenden kenbaar, toekomstig planologisch kader.' De ARRS heeft de eisen later wat afgezwakt, waarbij zij zo'n 'pseudo-anticipatieregeling' in de bouwverordening niet als onverbindend aanmerkte waarin voor het kunnen verlenen van ontheffingen slechts als eisen waren opgenomen dat belanghebbenden vooraf waren gehoord en dat de GS een verklaring van geen bezwaar hadden verleend. Zie ARRS 8 oktober 1985, AB 1986, 501 en ARRS 11 mei 1995, AB 1996.

De afdeling is er in ieder geval steeds van uitgegaan dat het materiële toetsingskader vergelijkbaar moet zijn met het toetsingskader dat wordt gehanteerd bij toepassing van artikel 19 WRO. Voor het nieuwe artikel 19 WRO moet men bedenken dat de toepassing ervan zonder voorbereidingsbesluit slechts mogelijk is indien er een geldend bestemmingsplan is dat jonger is dan tien jaar en er bovendien een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven.

In eerste instantie moet natuurlijk gedacht worden aan een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan.

Ook een goed gemotiveerd voorbereidingsbesluit voor bijvoorbeeld een bouwlocatie kan een basis vormen.

Ook is ander 'vastgesteld en bekendgemaakt ruimtelijk beleid', evenals bij de toepassing van artikel 19 WRO, zonder meer mogelijk om de ontheffing op de baseren. Denk bijvoorbeeld aan een structuurplan, structuurvisie of -nota, beleidsnota, beleidsregels (een nota dakkapellen, bijgebouwen e.d.) en een sectorale nota.

Nadrukkelijk wordt echter ook ander nieuw ruimtelijk beleid als inspiratiebron genoemd. Immers enkel 'vastgesteld en bekendgemaakt beleid' zal verstarrend werken want het kan lang duren voordat zo'n beleid een feit is. Zo kan overeenstemming met een voorontwerpbestemmingsplan waarmee de Provinciale Planologische Commissie heeft ingestemd, al een voldoende basis zijn. Dit laatste spoort immers met de jurisprudentie op artikel 19 WRO (oud) en ook met de eerste uitspraken van lagere rechters inzake het nieuwe artikel 19 WRO (2000).

Motivering

De eis van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' geldt voor de vrijstelling van het eerste en tweede lid van artikel 19 WRO. Voor de vrijstellingen van het derde lid van artikel 19 WRO is deze eis niet gesteld.

Uiteraard geldt voor een dergelijk vrijstellingsbesluit zoals voor alle besluiten wel de eis van een goede motivering (artikel 3:46 Awb). Deze motivering zal in het onderhavige geval in ieder geval betrekking moeten hebben op toekomstig planologisch beleid.

In het tweede lid van artikel 2.5.29 MBV is daarom expliciet de eis opgenomen dat het bouwplan waarvoor ontheffing wordt verleend 'in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd ruimtelijk beleid'. Er is dus, gezien ook de tekst van artikel 19, lid 3 WRO en artikel 17 WRO, niet gekozen om een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te eisen voor de artikel 2.5.29 MBV-ontheffing.

Wel geldt natuurlijk het algemene motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb en de relevante jurisprudentie daarover. Er is overigens weinig jurisprudentie over artikel 2.5.29.'

Milieuzonering

Ook bij deze ontheffing moeten burgemeester en wethouders rekening houden met alle belangen, dus ook de milieubelangen. Afstanden ten opzichte van hinderveroorzakende activiteiten zijn dan van groot belang.

De relevante afstanden treft u aan in de reeds meerdere malen herziene VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Lid 3

Bekendmaking/openbare kennisgeving

Op grond van artikel 41 Woningwet moet de aanvraag om bouwvergunning binnen twee weken na ontvangst worden bekendgemaakt. Uit het desbetreffende bouwplan kan worden afgeleid dat het in strijd zal zijn met de eisen van de MBV. Afzonderlijke bekendmaking van een (impliciet) verzoek om de desbetreffende ontheffing van de MBV is derhalve niet noodzakelijk.

Afdeling 3.4 Awb

Dit betreft een paragraaf van regelen recht die niet van overeenkomstige toepassing is verklaard in de MBV. Er geldt derhalve geen wettelijke verplichting om de procedure van afdeling 3.4 Awb te volgen bij de ontheffing ex artikel 2.5.19 MBV.

Titel 4.1 Awb

Deze paragraaf is in principe van toepassing voorzover de Woningwet (lex specialis) hier niet van afwijkt.

Horen

Het is niet gebruikelijk dat de aanvrager om bouwvergunning gehoord moet worden (art. 4:7 Awb) bij het voornemen van burgemeester en wethouders om de aanvraag te weigeren aangezien het altijd een beschikking op aanvraag betreft.

Voor wat betreft de derde belanghebbende ligt dit anders. Indien er voor de aanvraag om bouwvergunning een weigeringsgrond bestaat, hoeft de belanghebbende niet te worden gehoord. Indien de gemeenten door middel van een ontheffing toch wil meewerken, dan is het voorstelbaar dat de belangen van een of meer burens voor de beslissing relevant worden. In dat laatste geval zullen zij gehoord moeten worden (MvT, PG Awb, p. 254).

Inspraak

Inspraak is niet aan de orde gezien de procedure analoog aan artikel 17/19, lid 3 WRO.

Zienswijzen en fatale termijnen

Het afhandelen van zienswijzen kost tijd. De algemene termijnen van de Awb zijn al aangepast aan de bijzondere termijnen van de Woningwet. Desondanks is het inpassen van behandelingstermijn en van de zienswijzen onmogelijk in het systeem van fatale termijnen van de Woningwet. Deze ontheffingsprocedure moet immers worden doorlopen binnen de desbetreffende fatale termijnen van de Woningwet. Zolang echter de aanvraag om een reguliere bouwvergunning kan worden verdaagd, lijkt het mogelijk om beide procedures, inclusief het afwikkelen van de ingebrachte zienswijzen, te volgen zonder dat er sprake hoeft te zijn van fictieve bouwvergunningen. Op grond van jurisprudentie (VzARRvS, 25 november 1993 (Delft), BR 1994, p. 497) geldt echter nog steeds dat een fictieve bouwvergunning voor onrechtmatig moet worden gehouden als er geen vrijstelling van de bouwverordening is verleend, omdat de Woningwet niet voorziet in de mogelijkheid dat een op grond van de bouwverordening vereiste vrijstelling van rechtswege wordt verleend.

Relatie met de lichte bouwvergunningprocedure

De lichte bouwvergunning moet worden verleend binnen zes weken na de aanvraag. Deze termijn kan niet worden verdaagd. Gesteld moet worden dat het bij licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken om geringe afwijkingen moet gaan van de rooilijnen en van de maximum bouwhoogte en zij daarom kunnen worden afgedaan met behulp van een ontheffing als bedoeld in de artikel 2.5.8, 2.4.14 en 2.5.28. Deze kennen geen voorbereidingsprocedure zodat er geen knelpunten zijn met de termijn van zes weken.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4) in de Awb (voorzien medio 2004) is het niet meer mogelijk om de minimale wettelijke termijn voor de ter inzagelegging en het naar voren brengen van zienswijzen van 6 weken te bekorten. Dit betekent dat het wettelijk gezien niet meer mogelijk is om een lichte-bouwvergunningprocedure te doorlopen in combinatie met een procedure op grond van artikel 2.5.29 MBV.

Indien een procedure op grond van artikel 2.5.29 MBV wordt doorlopen in combinatie met een aanvraag om een bouwvergunning eerste fase is het van belang dat in een vroegtijdig stadium wordt onderkend dat als gevolg van de nieuwe wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen een beslissing op de bouwaanvraag binnen de wettelijke beslistermijn niet mogelijk is. In een dergelijke situatie zullen burgemeester en wethouders tijdig een verdagingsbesluit moeten nemen om te voorkomen dat er een fictieve bouwvergunning eerste fase ontstaat.

Monumenten en stads- en dorpsgezichten

Monumenten en van rijkswegen beschermde stads- en dorpsgezichten worden in de MBV analoog aan de categorisering in de Woningwet als een bijzondere categorie aangemerkt.

Relatie met de gefaseerde bouwvergunning

De gefaseerde bouwvergunningprocedure mag worden verdaagd. Beide procedures, de bouwvergunningprocedure en de ontheffingsprocedure, kunnen binnen de termijnen worden doorlopen, mits, bij ingekomen zienswijzen, gebruik wordt gemaakt van de verdagingsmogelijkheid.

Rechtsbescherming

Inzake deze ontheffing is geen afzonderlijke rechtsbescherming nodig. De rechtsbescherming is geconcentreerd rond de desbetreffende bouwvergunning. De beslissing omtrent deze ontheffing lost hier als het ware in op.

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

Algemeen

Lid 1

Het is zeer moeilijk aan te geven, wat in algemene zin een niet te overvloedig minimumaantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom per bouwvergunning te bepalen normstelling hangt af van onder meer de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, en de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen. Tevens is aansluiting wenselijk op het voorgestane verkeers- en vervoersbeleid, zoals dat is neergelegd in het lokale verkeer- en vervoerplan. Voor kencijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimum aantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-695300 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen bouwvergunning worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publicaties kan, zoals gezegd, per te verlenen bouwvergunning een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is – op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen – enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete bouwvergunning bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10% als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50% op locaties die dat niet zijn.

Lid 2

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van lid 1. De verplichting in lid 1 om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het – niet in werking getreden – artikel 218, lid 1, over 'parkeerplaatsen van voldoende afmetingen'. Het Bouwbesluit 2003 laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

Lid 3

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

Lid 4, ad a

De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het eerste lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein of onder eigen dak te maken is onder meer bedoeld voor bouwvergunningplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. Eventueel kan laatstgenoemde ontheffing worden verleend onder financiële voorwaarden.

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen

Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties

Opbouw van de voorschriften

Vanaf het Bouwbesluit 1992 wordt het stellen van voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties overgelaten aan de gemeentelijke wetgever. Dergelijke voorschriften zijn dan ook sinds 1992 in paragraaf 6 hoofdstuk 2 van de Model-bouwverordening opgenomen en sinds het Bouwbesluit 2003 kennen de desbetreffende voorschriften een vergelijkbare opbouw als het Bouwbesluit. Dit betekent dat er evenals in het Bouwbesluit functionele eisen, prestatie-eisen en waar nodig aanwezigheidseisen worden gesteld.

In de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit lezen we:

Het eerste artikel van elke paragraaf van een afdeling (beoordelingsaspect) geeft het kader aan voor de andere voorschriften van deze paragraaf. Het eerste lid bevat een functionele eis. In het tweede lid staat dat aan het eerste lid (de functionele eis) is voldaan indien er aan de (prestatie)eisen wordt voldaan die voor de betrokken gebruiksfuncties zijn aangewezen in de aansturingstabellen. In enkele gevallen is er een derde lid waarin bepaald is dat de functionele eis niet geldt voor die gebruiksfuncties waarvoor in de tabel geen voorschrift is aangewezen. Ingeval het eerste artikel geen derde lid heeft, geldt de functionele eis uit het eerste lid dus wel voor die gebruiksfuncties waarvoor geen voorschriften in de tabel zijn aangewezen. In dit laatste geval geldt dat ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden aangetoond, dat voldaan is aan de functionele eis.

Meer toelichting staat in de paragrafen 2.4 tot en met 2.6 van de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit.

Meerdere functies is een gebouw

Indien een gebouw meerdere functies bevat is voor de beoordeling van de grenswaarden van belang of de functies zowel functioneel als technisch volledig gescheiden zijn dan wel met gemeenschappelijke voorzieningen invloed op elkaar uitoefenen. In het laatste geval moet het totale gebouw (alle functies tezamen) worden beschouwd om te bepalen of een grenswaarde wordt overschreden. Indien in een functie een brandmeldinstallatie is vereist, dient in de andere functie die invloed kan uitoefenen, een beveiliging van hetzelfde niveau aanwezig te zijn. Is echter voor de ene functie volledige bewaking vereist, kan in de andere functie, die invloed kan uitoefenen, volstaan worden met gedeeltelijke bewaking als in die functie geen eis tot een brandmeldinstallatie geldt. Indien functies geheel met elkaar zijn verweven geldt het beveiligingsniveau voor het gehele gebouw.

Ontheffing

Het Bouwbesluit bevat in artikel 1.11 een algemene bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk ontheffing te verlenen van een bij of krachtens het Bouwbesluit vastgesteld voorschrift. Bij verschillende voorschriften is in het Bouwbesluit expliciet vermeld dat de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing tot een bepaalde grens is beperkt, of dat van het desbetreffende voorschrift in het geheel geen ontheffing mag worden verleend. De bouwverordening bevat geen algemene ontheffingsbepaling. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van een voorschrift van de bouwverordening ontheffing te verlenen, indien dat expliciet bij dat voorschrift is vermeld. In de onderhavige paragraaf zijn burgemeester en wethouders daartoe bevoegd op grond van artikel 2.6.1, derde lid (brandmeldinstallaties) en artikel 2.6.5, derde lid (ontruimingsinstallaties). Zie verder de toelichting op laatstgenoemd voorschrift.

Aanroepen en doormelden

Een brandmeldinstallatie kan onder andere benodigd zijn als door de grootte of complexiteit van het bouwwerk, of de zelfredzaamheid van de gebruikers, de aanwezige personen niet door aanroepen tijdig op de hoogte kunnen worden gesteld van een brand in het bouwwerk. Zonder brandmeldinstallatie zouden zij te laat geïnformeerd worden en niet snel genoeg een aanvang kunnen maken met de ontvluchting van het bouwwerk. Een belangrijke doelstelling van een brandmeldinstallatie is dan ook de aansturing van de ontruimingsinstallatie die zorg draagt voor een ontruimingssignaal. De grenswaarden in bijlage 10 geven

onder andere aan wanneer geacht is dat het bouwwerk een zodanige omvang heeft dat door middel van aanroepen de aanwezige personen niet tijdig gewaarschuwd kunnen worden en er een brandmeldinstallatie noodzakelijk is.

Daarnaast kan de brandmeldinstallatie automatisch een brandmelding doorgeven naar een externe alarmcentrale die voor alarmopvolging kan zorgdragen. Brandmeldinstallaties die volgens artikel 2.6.3 lid 2 verplicht zijn door te melden, doen dat naar de Regionale Alarm Centrale (RAC) van de Brandweer. Door een dergelijke automatische alarmering wordt de brandweer sneller gealarmeerd waardoor zij ook sneller ter plaatse kan zijn. Hierdoor wordt de brandweer in staat gesteld om vroegtijdig repressief op te treden en eventueel te assisteren bij de ontruiming van het bouwwerk. De noodzaak van die snelle alarmering is afhankelijk van de grootte of complexiteit van het bouwwerk en de mate waarin de aanwezigen op eigen gelegenheid in staat zijn het bouwwerk te verlaten.

Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties

Lid 1

Onder het in lid 1, onder a, genoemde meetniveau als bedoeld in het Bouwbesluit wordt verstaan de hoogte van het aansluitende terrein, gemeten ter plaatse van de toegang van een gebouw of bouwwerk.

Onder de in lid 1, onder c, genoemde verblijfsruimten voor bezoekers worden verstaan zalen e.d. in een bijeenkomstfunctie (In de verordeningtekst wordt zoveel mogelijk aangesloten op het woordgebruik van het Bouwbesluit.).

Het in lid 1 d genoemde aantal bouwlagen is bepalend voor de noodzaak van een brandmeldinstallatie.

Deze installatie, waarvan de omvang in artikel 2.6.3, lid 1a wordt aangegeven, is met name noodzakelijk om een ontruimingsinstallatie in werking te stellen, in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.6.6 lid

1. Gezien het gegeven van meerdere bouwlagen wordt geacht dat het ontruimingsgebied niet door middel van het aanroepen van personen gewaarschuwd kan worden.

In artikel 2.6.2, eerste lid, worden vier criteria genoemd voor de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie, namelijk de hoogte van de vloer van een verblijfsruimte ten opzichte van het meetniveau, de totale gebruiksoppervlakte en het aantal verblijfsruimten bestemd voor bezoekers (zalen) en het aantal bouwlagen. Uit tabel 2.6.1 blijkt dat indien bij sommige gebruiksfuncties wordt voldaan aan één criterium, er reeds de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie is voorgeschreven. Indien bij andere gebruiksfuncties wordt voldaan aan twee criteria, is pas de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie vereist. Soms is geen van de drie criteria van toepassing. Immers wanneer er in de tabel een plat streepje staat is dat desbetreffende onderdeel niet van toepassing en is een brandmeldinstallatie dus niet verplicht.

Indien in de tabel grenswaarden of prestatie-eisen in verschillende regels worden gegeven, moet een installatie worden aangebracht, indien slechts aan één van de criteria is voldaan. Indien in de tabel grenswaarden of prestatie-eisen in dezelfde regel worden gegeven, moet een installatie worden aangebracht, indien aan al deze criteria is voldaan.

De bezettingsgraden uit het Bouwbesluit zijn thans niet verwerkt in de tabellen. Dit vindt zijn grondslag in de filosofie dat een brandmeldinstallatie niet alleen bedoeld is voor de veiligheid van de aanwezigen, maar ook voor beheersbaarheid van een brand en daarmee een snelle inzet van de brandweer. Bij de in de tabellen genoemde grenswaarden voor gebruiksoppervlakte is uitgegaan van de volgens het Bouwbesluit minimaal vereiste bezettingsgraadklasse.

Woonfunctie

Uit tabel 2.6.1 blijkt dat een woonfunctie niet gelegen in een woongebouw en niet van een woonwagen, met een gebruiksoppervlakte groter dan 500 m², moet zijn voorzien van een brandmeldinstallatie. Een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte, groter dan 500 m², werd in het Bouwbesluit 1992 megawoning genoemd. De benaming megawoning komt in het Bouwbesluit 2003 niet meer voor, maar het criterium 'groter dan 500 m² gebruiksoppervlakte'

speelt bij verschillende voorschriften wel een rol. Het gaat hierbij derhalve om de woonfunctie waarin niet in gezinsverband wordt geleefd. Nadrukkelijk wordt de eengezinswoning met een gebruiksoppervlakte, groter dan 500 m², niet onder deze omschrijving bedoeld.

Bijeenkomstfunctie

Uit tabel 2.6.1 blijkt dat onder meer een bijeenkomstfunctie, niet zijnde een bijeenkomstfunctie voor het aanschouwen van sport, met een gebruiksoppervlakte groter dan 1000 m² met meer dan 1 zaal, moet zijn voorzien van een brandmeldinstallatie. De achterliggende motivering is dat bij meer dan één zaal er één niet in gebruik kan zijn, waarin een beginnende brand kan ontstaan. Als dat niet tijdig wordt opgemerkt en rook en warmte invloed hebben op de vluchtroutes van de in gebruik zijnde zaal, is detectie nodig voor de veiligheid van de aanwezige personen. In een bijeenkomstfunctie voor de opvang van kinderen jonger dan 4 jaar is een automatische brandmeldinstallatie noodzakelijk vanwege de verminderde zelfredzaamheid van kinderen. Hierbij kan een vergelijk met bijvoorbeeld gezondheidszorgfuncties worden gemaakt.

Er wordt een grenswaarde aan het gebruiksoppervlak gesteld van 200 m². Ook wanneer de gebruiksoppervlakte kleiner is dan 200 m², maar de vloer van de bijeenkomstfunctie voor de opvang van kinderen jonger dan 4 jaar is gelegen op een hoogte van meer dan 2,4 meter boven meetniveau, dan is een automatische brandmeldinstallatie noodzakelijk.

Wanneer de bijeenkomstfunctie in overeenstemming met het Bouwbesluit voldoende brandwerend is gescheiden van de overige functies in het gebouw, kunnen de installatietechnische voorzieningen beperkt blijven tot de bijeenkomstfunctie. Wanneer dit niet mogelijk is, dient de voorziening voor het totale brandcompartiment waarin de bijeenkomstfunctie gelegen is, te worden doorgevoerd.

Voor tribunes voor het aanschouwen van sport wordt een brandmeldinstallatie niet voorgeschreven. Dit vanuit de gedachte dat het risico van het ontstaan van brand in zo'n ruimte uiterst klein is en bovendien direct zou worden opgemerkt.

Overigens wordt onderkend dat het risicobeeld bij de verschillende verschijningsvormen van de bijeenkomstfunctie zeer divers is. Het is te verwachten dat na praktische ervaring met de prestatie-eisen een verdere onderverdeling in subfuncties nodig kan zijn.

Gezondheidszorgfunctie

In de tabel worden aan de subgebruiksfuncties "gezondheidszorgfunctie voor aan bed gebonden patiënten" en een "andere gezondheidszorgfunctie voor niet aan bed gebonden patiënten" eisen gesteld. Met deze subgebruiksfuncties worden tevens bedoeld de ruimten voor dagbehandeling, dialyse, operatiekamers, enz.

Industriefunctie

Tot en met de 9^e serie wijzigingen waren in de tabel 2.6.1 geen grenswaarden gegeven met betrekking tot de brandmeldinstallatie voor de industriefunctie. In de praktijk is gebleken dat dergelijke grenswaarden noodzakelijk zijn. Ter bevordering van duidelijkheid op landelijke schaal zijn nu de grenswaarden in de tabel vermeld.

Tabel 10 is sinds de invoering van de 10^e serie wijzigingen (december 2004) uitgebreid met een handbrandmeldinstallatie zonder doormelding. Deze was voorheen bekend als ontruimingsalarminstallatie type C. Met de nieuwe NEN 2575, uitgave 2004 is de type C installatie vervallen. Naar analogie van de grenswaarden van vergelijkbare gebruiksfuncties is gesteld dat wanneer er een vloer van een verblijfsruimte is gelegen op een hoogte van meer dan 20 meter, een niet-automatische brandmeldinstallatie met doormelding noodzakelijk is.

Logiesfunctie

De term logiesgebouw en de grenswaarde van 250 m² gebruiksoppervlakte zijn geïntroduceerd, omdat voor een zelfstandig zomerhuisje op een bungalowpark geen automatische brandmeldinstallatie noodzakelijk is.'

Winkelfunctie

Tabel 10 is sinds de invoering van de 10^e serie wijzigingen (december 2004) uitgebreid met een

handbrandmeldinstallatie zonder doormelding. Deze was voorheen bekend als ontruimingsalarminstallatie type C. Met de nieuwe NEN 2575, uitgave 2004 is de type C installatie vervallen.

Overige gebruiksfunctie

De eisen in tabel 10 voor de overige besloten gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen zijn in overeenstemming gebracht met de meest recente ontwikkelingen terzake. In besloten parkeergarages groter dan 1000 m² en kleiner dan 2500 m² is een brandmeldinstallatie zonder doormelding aanwezig om de brandweer te ondersteunen bij de repressieve inzet. Het gaat daarbij om een juiste plaatsbepaling van de brand en de daarbij behorende aanvalsroute. Dit geldt met name voor parkeergarages met meerdere bouwlagen. Bij een oppervlakte groter dan 2500 m² is doormelding naar de brandweer vereist om tijdige inzet ten opzichte van de zich voortschrijdende brand te garanderen.

Lid 2

Doodlopende gangen

In artikel 2.6.2, tweede lid, is – kort samengevat – geregeld dat bij doodlopende gangen een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking aanwezig moet zijn. Ook indien het rookcompartiment beschikt over twee toegangen, kan binnen het rookcompartiment sprake zijn van doodlopende gangen. Om te voorkomen dat in een kort doodlopend eind of in een doodlopend eind waarop weinig of kleine ruimten uitkomen een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking noodzakelijk zou zijn, zijn er beperkende grenswaarden beschreven.

Doordat in het onderhavige artikel de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie verplicht is gesteld, volgt uit de werking van artikel 2.6.6 dat tevens wordt voorzien in de alarmering van de gebruikers van de verblijfsruimten die op de bedoelde doodlopende gang zijn aangewezen. Het artikel is eveneens van toepassing indien een verblijfsruimte via een andere verblijfsruimte moet worden verlaten.

Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties

Omvang van de bewaking

In de regel gaat het bij niet-automatische bewaking om handbrandmelders; bij gedeeltelijke om automatische brandmelders alleen in verkeersruimten en risicoruimten; bij volledige bewaking om automatische brandmelders in alle ruimten, met uitzondering van ruimten waarin geen brand kan ontstaan zoals toiletruimten en badruimten; bij ruimtebewaking gaat het om automatische brandmelders in specifieke ruimten in een gebouw zoals in geval van doodlopende einden.

Woonfunctie in een woongebouw bestemd voor minder zelfredzame personen

Het lijkt een tegenstelling dat de woonfunctie, gelegen in een woongebouw bestemd voor minder zelfredzame personen in combinatie met permanent toezicht, een volledige bewaking nodig maakt en dat bij dezelfde categorie, maar dan zonder permanent toezicht, kan worden volstaan met gedeeltelijke bewaking. In het laatstgenoemde geval gaat het om een categorie bewoners die zonder permanent toezicht kunnen wonen, zoals bijvoorbeeld het geval is in een gezinsvervangend tehuis, een sociowoning of bij begeleid groepswonen.

Het doormelden van een brandmelding rechtstreeks naar de alarmcentrale van de brandweer is noodzakelijk omdat vanuit deze organisatie op ieder moment de noodzakelijke brandbestrijdings- en beveiligingsmaatregelen in gang kunnen worden gezet. Een tussenkomst van een particuliere alarmcentrale is hierbij ongewenst.

Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties

Op grond van artikel 2.6.11 van de verordening is dit artikel ook van toepassing voor bouwwerken waarop op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit als gelijkwaardige oplossing een brandmeldinstallatie wordt toegepast.

Op grond van artikel 10.6 van de verordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen of andere voorschriften waarnaar in de verordening of in de bijlage bij de

verordening 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.

Lid 2

Het programma van eisen legt de uitgangspunten vast van brandbeveiliging met behulp van een brandmeldinstallatie. Tevens worden stuurfuncties van het systeem beschreven. Het document is bovendien een referentie bij de instandhouding van de kwaliteit van het systeem.

De Regeling Brandmeldinstallaties 2002 is een kwaliteitszorg- en certificatiesysteem, opgesteld door de bij de brandbeveiliging betrokken, gezaghebbende partijen, zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, deskundigen van de brandweer en van de brancheorganisaties van brandbeveiligingsbedrijven. De regeling geeft aan wat van de brandmeldinstallatie en van de diverse (markt-)partijen wordt verwacht en hoe handhaving en controle plaatsvindt. Het beheer van de regeling en de met name genoemde kwaliteitszorg is opgedragen aan het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) in Den Haag.

Het Europese non-discriminatiebeginsel brengt met zich mee dat certificaten van instellingen uit andere lidstaten van de Europese Unie, alsmede uit Noorwegen, IJsland en Liechtenstein, eveneens moeten worden aanvaard, mits zulke certificaten gelijkwaardig zijn aan die welke door de gevestigde instituten in Nederland worden afgegeven.

Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties

Zie voor de toelichting op de opbouw van de voorschriften, de relatie met de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit, de toelichting op artikel 2.6.1. Indien een gebruiksfunctie weinig bouwlagen bevat en de personen in het ontruimingsgebied dus gemakkelijk door middel van aanroepen kunnen worden gewaarschuwd, kan ontheffing worden verleend van de eis tot het aanbrengen van een ontruimingsalarminstallatie en –gezien de samenhang- dan tevens van de eis tot het aanbrengen van een brandmeldinstallatie. Zie voor een toelichting op het begrip “aanroepen” de toelichting op artikel 2.6.1.

Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties

Lid 1

Aanwezigheid

Wanneer de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie op grond van artikel 2.6.2 vereist is, is altijd een ontruimingsalarminstallatie voorgeschreven. NEN 2575 is verbeterd ten aanzien van het volgende:

A- installatie

Een speciaal voor dit doel ontwikkeld systeem, waarbij sprake is van een eigen centrale waarop luidsprekers zijn aangesloten. Hierdoor is het mogelijk een ontruiming plaats te laten vinden met behulp van een gesproken mededeling. De installatie wordt hierbij aangestuurd door een brandmeldinstallatie. De A-installatie beschikt dus over een eigen centrale met eigen energievoorziening.

B- installatie

Bij dit type zijn er ontruimingssignaalgevers (slow whoop) direct aangesloten op de brandmeldcentrale en beschikt dus niet zoals bij een A-installatie over een eigen centrale. De energievoorziening voor de ontruimingssignaalgevers wordt dus ook door de brandmeldcentrale verzorgd.

C- installatie

Tot voor kort was het een eis om een brandmeldinstallatie door te melden naar de alarmcentrale van de brandweer. Voor kleinere objecten was deze eis te zwaar. In die gevallen waarbij het object niet “beroepbaar” was, bleek toch een vorm van een installatie noodzakelijk. Omdat doormelding naar de brandweer niet noodzakelijk was, werd deze installatie geen brandmeldinstallatie genoemd maar een C-ontruimingsalarminstallatie.

De verschillen tussen een B en een C-installatie waren:

- a. geen doormelding naar de brandweer
- b. blauwe i.p.v. rode handbrandmelders
- c. minder eisen aan de uitvoering van de centrale

Met de komst van NEN 2575 zijn de verschillen genoemd bij b en c verdwenen. Bleef dus alleen over de doormelding. Intussen zijn er ook andere vormen van brandmeldinstallaties ontstaan waarbij er geen eis met betrekking tot doormelding naar de brandweer werd gesteld.

Deze zijn:

- Automatische brandmeldinstallaties in parkeergarages tot 2500 m²
- Handbrandmeldinstallaties bij opslag vuurwerk tot 10 000 kg
- Automatische brandmeldinstallaties in geval van samenvallende vluchtroutes

Een automatische ontruimingsinstallatie houdt in dat directe aansturing van de signaalgevers plaatsvindt als gevolg van de activering van een automatische brandmelder.

Het niet doormelden van brand kan geen criterium zijn om de installatie wel of geen brandmeldinstallatie te noemen. Daarom is besloten de oude "C-ontruimingsalarminstallatie" een "handbrandmeldinstallatie" zonder doormelding te noemen.

Dit heeft diverse voordelen, te weten:

- Het schept voor ieder een grotere duidelijkheid
- De betreffende normen kunnen worden vereenvoudigd
- Het betreffende deel van de bouwverordening wordt duidelijker
- De toekomstige certificeringregeling voor ontruimingsalarminstallaties wordt overzichtelijker.

Logiesfunctie

De term logiesgebouw en de grenswaarde van 250 m² gebruiksoppervlakte zijn geïntroduceerd, omdat voor een zelfstandig zomerhuisje op een bungalowpark geen ontruimingsalarminstallatie noodzakelijk is.

Lid 2

Doodlopende gangen

In artikel 2.6.2, tweede lid, is geregeld dat bij doodlopende gangen een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking aanwezig moet zijn. Doordat in het onderhavige artikel de aanwezigheid van een brandmeldinstallatie verplicht is gesteld, volgt uit de werking van artikel 2.6.6 dat tevens wordt voorzien in de alarmering van de gebruikers van de verblijfsruimten die op de bedoelde doodlopende gang zijn aangewezen.

Een automatische ontruimingsinstallatie houdt in dat directe aansluiting van de signaalgevers plaatsvindt als gevolg van de activering van een automatische brandmelder.

Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties

Op grond van artikel 2.6.11 van de verordening is dit artikel ook van toepassing voor bouwwerken waarop op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit als gelijkwaardige oplossing een ontruimingsalarminstallatie wordt toegepast.

Op grond van artikel 10.6 van de verordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen of andere voorschriften waarnaar in de verordening of in de bijlage bij de verordening 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.

Lid 2

Het programma van eisen als bedoeld in NEN 2575 'Brandveiligheid van gebouwen – Ontruimingsinstallaties – Systeem- en kwaliteitseisen en projecteringsrichtlijnen' legt de uitgangspunten vast van brandbeveiliging met behulp van een ontruimingsinstallatie. Tevens worden stuurfuncties van het systeem beschreven. Het document is bovendien een referentie bij de instandhouding van de kwaliteit van het systeem.

Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen

Zie voor de toelichting op de opbouw van de voorschriften, de relatie met de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders tot het verlenen van ontheffing, de toelichting op artikel 2.6.1.

Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen

Teneinde te bewerkstelligen dat personen die in een bouwwerk verblijven en die niet bekend zijn met de inrichting van het bouwwerk, dan wel in geval van brand een ongebruikelijke vluchtroute moeten kiezen, op eenvoudige wijze het aansluitende terrein kunnen vinden, bepaalt artikel 2.6.9 wanneer vluchtrouteaanduidingen aanwezig moeten zijn. Omdat de herkenbaarheid van vluchtroutes voor iedere persoon in gelijke mate van belang is, is de aanwezigheid niet gekoppeld aan een grenswaarde voor gebruiks-oppervlakte of hoogte van een gebouw. De aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen geldt in principe voor verkeersruimten. Tevens dienen in alle ruimten waarin op grond van het Bouwbesluit een tweede of meerdere uitgangen nodig zijn, deze uitgangen te worden voorzien van vluchtrouteaanduidingen. Voor de aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen kunnen brandveiligheidseisen krachtens de Arbo- en de milieuwetgeving eveneens van belang zijn.

De aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen wordt in tabel 12 voorgeschreven voor een woongebouw, celgebouw en een logiesgebouw. Het gaat om vluchtrouteaanduiding in gemeenschappelijke verkeersroutes als de woning, de cel of het logiesverblijf al verlaten is. Dan is de term 'woonfunctie enz.' niet bruikbaar, want dat zou betekenen dat men signalering in de woning, de cel of het logiesverblijf moet aanbrengen. Dat is niet de bedoeling.

Logiesfunctie

De term logiesgebouw is geïntroduceerd, omdat voor een zelfstandig zomerhuisje op een bungalowpark geen vluchtrouteaanduiding noodzakelijk is.

Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen

Op grond van artikel 2.6.11 van de verordening is dit artikel ook van toepassing voor bouwwerken waarop op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit als gelijkwaardige oplossing een vluchtrouteaanduiding wordt toegepast.

Op grond van artikel 10.6 van de verordening zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen of andere voorschriften waarnaar in de verordening of in de bijlage bij de verordening 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.

Lid 1

De norm NEN 6088 Brandveiligheid van gebouwen – Veiligheidssignalering – Vluchtrouteaanduiding – Eigenschappen en bepalingsmethoden, uitgave 2002, geeft aan dat de vluchtrouteaanduiding gekenmerkt moet zijn door bepaalde symbolen en kleuren.

Lid 2

De vluchtrouteaanduiding moet herkenbaar zijn en goed zichtbaar zijn aangebracht. Dit betekent dat de vluchtrouteaanduiding zodanig moet zijn opgehangen dat je het goed ziet. Vluchtrouteaanduiding mag dus niet achter een gordijn hangen of in een hoge ruimte nabij het plafond aangebracht zijn.

Lid 3

De als Nederlandse norm aanvaarde Europese norm NEN-EN 1838 “toegepaste verlichtingskunde – Noodverlichting” is opgesteld met als doel internationaal eenheid binnen gebouwen te creëren ten aanzien van vluchtrouteaanduiding. In de richtlijn wordt een voorkeur uitgesproken over de te hanteren pictogrammen. De getoonde pictogrammen zijn voorbeelden. In de tekst wordt niet expliciet gesteld dat uitsluitend de getoonde pictogrammen toegestaan zijn. Er is dus enige vrijheid. Het belangrijkste is dat er sprake is van eenduidigheid en duidelijkheid binnen gebouwen.

Voor de kleuren, luminantie, de luminantieverhoudingen en de maximale kijkafstand gelden de eisen uit NEN-EN 1838.

De luminantie van elk deel van de veiligheidskleur van de vluchtrouteaanduiding moet minimaal 2 cd/m² bedragen in alle relevante kijkrichtingen. Dit dient te geschieden door in- of externe verlichting en/of noodverlichting. Dit kan dus gevolgen hebben voor de locatie van normale en/of noodverlichtingsarmaturen indien er geen intern verlichte vluchtrouteaanduiding wordt toegepast. In geval van een energiestoring is het acceptabel dat er niet meer aan de luminantie-eis wordt voldaan, indien er geen eisen ten aanzien van noodverlichting zijn gesteld.

Er wordt op deze wijze uitgegaan van een prestatie-eis in de vorm van een luminantie-eis in NEN-EN 1838. Op welke wijze wordt voldaan kan men zelf invullen en zal leiden tot verschillende oplossingen, bijvoorbeeld:

- Bouwkundige aanduidingen die door de normale en/of noodverlichting worden aangelicht.
- Inwendig verlichte vluchtrouteaanduidingen, die op de normale en/of noodverlichting zijn aangesloten.
- Foto-luminiserende vluchtrouteaanduiding.

De luminantie-eis in NEN-EN 1838, waarnaar in dit lid wordt verwezen, dient dan ook goed te worden onderscheiden van eisen aan de verlichtingssterkte van de vluchtrouteaanduiding zelf. Artikel 2.6.10 bevat geen eisen over de verlichtingssterkte van de vluchtrouteaanduiding zelf. Vluchtrouteaanduidingen hoeven dan ook niet per sé inwendig verlichte armaturen te zijn. Veelal kan worden volstaan met het aanbrengen van pictogramstickers die zo nodig door externe verlichting moeten worden aangelicht om aan de luminantie-eis te kunnen voldoen. In ruimten waarin op grond van het Bouwbesluit een eis voor noodverlichting geldt en waarin het gebruikelijk is de normale verlichting te reduceren of uit te schakelen (theaters, bioscopen e.d.) zal het, vanwege de gestelde eisen, wel noodzakelijk zijn om de vluchtrouteaanduidingen als intern verlichte aanduidingen uit te voeren.

Lid 4

In delen van een gebouw waar op grond van het Bouwbesluit geen noodverlichting vereist is, is het gestelde in lid 3 niet van toepassing aangezien in die gebouwdelen bij spanningsonderbreking immers nimmer aan de luminantie-eisen avn het derde lid kan worden voldaan.**Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid**
Met deze voorschriften wordt beoogd dat ook bij toepassing van de gelijkwaardigheid ingevolge het Bouwbesluit aangebrachte brandmeldinstallaties, ontruimingsalarminstallaties en vluchtrouteaanduidingen dezelfde duurzame kwaliteit en dus veiligheid bezitten als die welke in de bouwverordening zijn voorgeschreven.

Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten

C-2000 is het landelijk dekkend radionetwerk ten behoeve van de mobiele communicatie voor de Nederlandse hulpverleningsdiensten. Adequate communicatie tussen hulpverleners is essentieel voor het goedkunnen functioneren van hen bij een calamiteit in een bouwwerk. C2000 garandeert buitenshuis een dekking van 95%, naar tijd en plaats gemeten vanaf een op de heup gedragen portofoon. In de praktijk betekent dit dat de hulpverlener in Nederland altijd en overal buitenshuis een verbinding tot stand kan brengen met collega's of met de meldkamer of alarmcentrale. Door

de wijze waarop het C2000- radionetwerk is ontworpen en gebouwd, zal in veel gevallen ook sprake zijn van binnenhuisdekking. Dit is echter sterk afhankelijk van de aard en ligging van het bouwwerk en de situatie ter plaatse.

In overleg met het ministerie van BZK en VROM wordt een nieuw artikel in de MBV opgenomen dat de mogelijkheid biedt om voorzieningen te eisen ten behoeve van binnenhuisdekking van het C2000- communicatiesysteem. Dit ten behoeve van het goed kunnen functioneren van de hulpverleningsdiensten bij een calamiteit in een voor publiek toegankelijke bouwwerk.

In de dagelijkse praktijk kan het ontbreken van binnenhuisdekking soms leiden tot bezwaarlijke situaties vanuit openbare orde en veiligheid. Dit is met name het geval in voor het grote publiek toegankelijke bouwwerken, zoals voetbalstadions, grote overdekte winkelcentra, luchthavengebouwen, stations en ondergrondse bouwwerken zoals auto-, trein- of metrotunnels. Dit soort locaties wordt in C2000-jargon aangeduid als Special Coverage Locations (SCL's). In dat geval kan soms vanuit de operationele werkwijze van de diensten volstaan worden met plaatselijke en tijdelijke dekkingsmaatregelen zoals Direct Mode of Operation (DMO) of met een zogenoemde DMO-TMOgateway. Mochten deze maatregelen voor de betreffende locatie niet voldoende zijn, moet worden gezocht naar een meer structurele oplossing voor adequate binnenhuisdekking. Uitgangspunt daarbij is dat de eigenaar van de SCL voor die structurele oplossing zorgdraagt en dat de kosten van aanschaf en bouw van de technische installatie en van het testen, aansluiten en beheer ervan voor zijn rekening komen. Artikel 2.6.12 verplicht de SCL-eigenaar tot het aanbrengen van de betreffende technische voorziening indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor het goed kunnen functioneren van hulpverleningsdiensten bij een calamiteit in dat bouwwerk noodzakelijk is. Of die voorziening in een concreet geval noodzakelijk is, is van meerdere factoren afhankelijk. In de eerste plaats dient de vraag beantwoord te worden of er binnenhuisdekking moet zijn. Dit zal het geval zijn indien het bouwwerk voor het grote publiek toegankelijk is en binnenhuisdekking vanuit het oogpunt van openbare orde en veiligheid noodzakelijk is voor het goed kunnen functioneren van de hulpverleningsdiensten bij een calamiteit in dat bouwwerk. Vervolgens dient vastgesteld te worden of er automatisch al binnenhuisdekking is. Is die dekking er niet (of niet in het gehele bouwwerk), dient te worden bepaald of DMO of DMO-TMO een voldoende oplossing biedt. Pas wanneer dat laatste niet het geval is, kan toepassing van artikel 2.6.12 aan de orde zijn.

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

De plicht tot aansluiting aan het distributienet van de waterleiding houdt niet in dat het waterleidingbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is en evenmin voor de aangeslotene de plicht tot het betrekken van drinkwater. De plicht tot aansluiting aan het waterleidingnet houdt slechts de verplichting in tot het doen treffen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of water wordt geleverd, is afhankelijk van een met het waterleidingbedrijf te sluiten contract. De voorwaarden waaronder dit contract wordt gesloten, zijn veelal vervat in een afzonderlijke verordening op de levering van drinkwater. In feite zal de aansluiting ook veelal door het waterleidingbedrijf plaatsvinden en zullen de aansluiting van de binnenhuisinstallatie aan het distributienet en de levering van drinkwater vaak in hetzelfde contract zijn geregeld.

Overigens moet men zich realiseren dat het onderhavige voorschrift geen aansluiting op het waterleidingnet verplicht stelt in geval een binnenhuisinstallatie voor drinkwater – als bedoeld in het genoemde artikelnummer van het Bouwbesluit – ontbreekt. Dit kan zich voordoen wanneer toepassing van de gelijkwaardigheidbepaling van het Bouwbesluit ertoe leidt dat het aanbrengen van een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater wordt toegestaan. Voor de wijze van meten van de afstand tot de dichtst bij zijnde leiding van het openbare distributienet, zie artikel 2.7.7.

Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet

De plicht tot aansluiting aan het elektriciteitsnet betreft niet alleen een kwestie van comfort, maar ook één van veiligheid, met name brandveiligheid. Zie voorts de toelichting op artikel 2.7.1.

Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet

Lid 1

De niet-vantoeppassingverklaring voor bejaardenwoningen houdt verband met de kans op ongevallen.

Lid 2, onder b

Het verlenen van ontheffing is denkbaar voor koopwoningen, indien de eigenaar-bewoner geen aardgas wenst te gebruiken. Dit in tegenstelling tot hetgeen het geval kan zijn voor huurwoningen, indien de gemeenteraad geschiktheid van de woning voor het stoken en koken op de meest economische brandstof noodzakelijk acht.

Lid 2, onder c

Een ontheffing voor woningen die worden aangesloten op de stads-, wijk- of blokverwarming, kan door burgemeester en wethouders worden geweigerd, indien een gasaansluiting gewenst en mogelijk is in verband met het koken op aardgas.
Zie voorts de toelichting op artikel 2.7.1.

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

Kostenoverwegingen van de initiatiefnemer van een bouwproject kunnen botsen met de milieuoverwegingen van de gemeenteraad. In dat geval is een titel gewenst om de aansluiting op een stads- of wijkverwarmingsnet te kunnen afdwingen, ook al is er reeds voorzien in een aansluiting op het aardgasnet.

Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering

Algemeen

De gemeentelijke zorgplicht voor de doelmatige inzameling en het doelmatig transport van het afvalwater dat vrijkomt binnen de gemeentegrenzen, is neergelegd in artikel 10.15 van de Wet milieubeheer. De Bouwverordening, het Lozingenbesluit bodembescherming en de Wet verontreiniging oppervlaktewateren richten zich op de lozers van afvalwater. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van deze regelgeving. Voor een uitgebreidere uiteenzetting verwijzen wij naar de Leidraad riolering, module aanpak verspreide afvalwaterlozingen, Samsom H.D. Tjeenk Willink, Alphen aan den Rijn (losbladig).

Voor nieuwbouw is de aansluitplicht op de riolering geregeld in artikel 2.7.4 van de MBV. Voor bestaande bouw is deze aansluitplicht geregeld in artikel 5.3.4. Genoemde artikelen bieden, in samenhang met de in artikel 40 van de Woningwet gegeven bouwvergunningplicht en het herziene artikel 13 van de Woningwet, de mogelijkheid om de eigenaar van een bouwwerk te verplichten om aan te sluiten op de riolering indien de afstand tussen de openbare riolering en het dichtstbijzijnde deel van het bouwwerk 40 meter of minder bedraagt.

Het Lozingenbesluit bodembescherming stelt regels voor het lozen van afvalwater in de bodem.

Buiten
bepaalde afstanden tot de riolering (afhankelijk van de hoeveelheid afvalwater) staat het Lozingenbesluit bodembescherming een individueel zuiveringssysteem toe. De eisen voor het lozen vanuit individuele zuiveringssystemen in de bodem staan vermeld in de Uitvoeringsregeling lozingenbesluit bodembescherming. Deze eisen zijn nader uitgewerkt in de publicatie van het Ministerie van VROM: Individuele behandeling van afvalwater bij verspreide bebouwing; onderzoeksfase 4B: IBA-richtlijn (november 1991).

Het lozen op oppervlaktewater wordt door de waterkwaliteitsbeheerder gereguleerd op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater is op 1 maart 1997 het WVO-Lozingenbesluit huishoudelijk afvalwater in werking getreden (Stb. 1997, 27). De systematiek van dit lozingenbesluit is vergelijkbaar met het Lozingenbesluit bodembescherming.

Lid 1

In gemeenten met een zgn. gescheiden rioolstelsel dienen de afvoerleidingen voor hemelwater op het desbetreffende, afzonderlijke riool te worden aangesloten. Het is ook zeer wel denkbaar om het hemelwater, afkomstig van de daken van zeer grote gebouwen en/of afkomstig van zeer grote terreinen, niet op het openbare riool te lozen, maar op oppervlaktewater e.d. Voor lozing op oppervlaktewater is echter een vergunning vereist op grond van artikel 1, eerste lid, van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

De aanvrager van de bouwvergunning kan de onder b genoemde uitzondering op de aansluitplicht aan het gemeenteriool bovendien (laten) gebruiken om het hemelwater op te slaan en in het kader van het duurzaam bouwen te consumeren, waar drinkwater niet noodzakelijk is, zoals voor de toiletspoeling, de wasmachine en het sproeien van de tuin. Zie bijvoorbeeld in de losbladige uitgaven van het Nationaal pakket Duurzaam bouwen, uitgegeven en regelmatig herzien door de Stichting Bouwresearch (SBR) te Rotterdam, specificatieblad S 445.

Lid 2, onder a

Naast het geven van aanwijzingen over plaats, hoogte en binnenmiddellijn van de te realiseren aansluitleiding of aansluitleidingen is het gemeentelijk bouwtoezicht op grond van het onderhavige voorschrift bevoegd:

- a. om te verbieden dat een hemelwaterafvoer op een druk- of vacuümriolering wordt aangesloten;
- b. om te verplichten dat afzonderlijke aansluitingen worden gerealiseerd voor enerzijds de hemelwaterafvoer en anderzijds de vuil-waterafvoer, indien in het desbetreffende deel van de gemeente een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel aanwezig is.

Lid 2, onder b

Voor gebouwen met souterrains of kelders waarin zich sanitaire toestellen bevinden, is het noodzakelijk dat het afvalwater door middel van een rioolwaterpomp op het riool wordt geloosd. In sommige gevallen dienen dan tevens voorzieningen tegen het terugvloeien van afvalwater te worden getroffen, waarbij moet worden bedacht dat een terugslagklep wegens de mogelijkheid van aangroeiing meestal een onvoldoende voorziening is.

Lid 3

Ingevolge de Wet milieubeheer, laatst gewijzigd per 1 maart 1996, geldt als hoofdregel dat het verboden is om afvalwater op een openbaar riool te lozen. Uitzonderingen gelden voor:

- a afvloeiend hemelwater;
- b huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van normaal huishoudelijk gebruik;
- c bedrijfsafvalwater dat naar zijn aard overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en dat afkomstig is van normaal huishoudelijk gebruik.

Voor lozingen die niet onder deze uitzonderingen vallen, gelden standaardvoorschriften krachtens de Wet milieubeheer of een vergunningsvereiste op grond van die wet.

Indien zelfs afscheiding, verdunning, voorzuivering, koeling of dergelijke niet tot het gewenste resultaat leiden, of de af te voeren hoeveelheden zo groot zijn dat verstoring van de goede werking van de openbare riolering of de zuiveringsinstallatie te verwachten is, kan worden geëist dat op andere wijze wordt geloosd dan op het openbaar riool.

In het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is bepaald wat het bevoegd gezag is ten aanzien van de geldende of te stellen lozingsvoorschriften. In het algemeen zijn dit voor de complexe categorieën bedrijven niet langer burgemeester en wethouders, zoals tot 1 maart 1996 het geval was onder de werking van de toenmalige gemeentelijke lozingsverordeningen riolering.

Lid 4, onder a

Voor lozing op oppervlaktewater is een vergunning of melding vereist op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Lid 4, onder b

Indien bij een agrarisch bedrijf waar men de afvalstoffen voor bedrijfsdoeleinden kan gebruiken, een voldoende ruime gier- of beerput wordt gemaakt, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing van de verplichting tot aansluiting aan het openbare riool verlenen.

Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

Het verdient aanbeveling om de aanvrager van de bouwvergunning erop te wijzen dat voor lozing op oppervlaktewater een vergunning vereist is ingevolge artikel 1, eerste lid, van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Ingevolge het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater alsmede het Lozingenbesluit bodembescherming dient alle afvalwater, met of zonder fecalïen, te worden opgevangen in een rottingput (septic tank).

De voorgeschreven verplichting om het hemelwater niet op traditionele wijze af te voeren naar het gemeenteriool of naar oppervlaktewater, maar naar een op het eigen erf of terrein aan te leggen opvangen bezinkingsvoorziening, berust op milieuhygiënische overwegingen ('duurzaam bouwen'). Hiermee wordt beoogd om het hemelwater aan de bodem toe te voegen om op deze wijze zo veel mogelijk bij te dragen aan de instandhouding van het grondwaterpeil en het tegengaan van verdroging van het milieu.

Afhankelijk van de grootte van het erf en de bodemgesteldheid ter plaatse kan bedoelde infiltratievoorziening bestaan uit een in de grond aangebrachte infiltratieput, een drainage, een grindbak, een bezinkingsvijver of een daarmee gelijk te stellen voorziening. Richtlijnen voor dergelijke voorzieningen kunnen worden ontleend aan ISSO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens – Ontwerp en uitvoering van voorzieningen ten behoeve van opvang, gebruik en infiltratie van hemelwater binnen de perceelsgrens, uitgave Stichting Bouwresearch (SBR), Rotterdam, september 2000 (telefoon 010-2065959).

De aanvrager van de bouwvergunning dient van tevoren te (laten) onderzoeken welke van de genoemde infiltratievoorzieningen, gelet op de ter plaatse aanwezige bodemgesteldheid en grondwaterstand, voor zijn bouwplan geschikt is. Bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan of grootschalig bouwproject zal een dergelijk onderzoek in de praktijk reeds in het kader van het vooronderzoek door de projectontwikkelaar zijn verricht en/of kunnen de uitkomsten van gemeentewege beschikbaar worden gesteld.

Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van buitenriolering op erven en terreinen

Lid 3

In (delen van) gemeenten waar het afvalwater door middel van een gemeentelijk rioelstelsel naar een rioelwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, moet er – met het oog op het in goede staat houden van dat rioelstelsel en de goede werking van de zuiveringsinstallatie – op worden toegezien dat er in de huisaansluitleidingen geen beerputten, rottingputten e.d. voorkomen.

Lid 4

Zie voor een concretisering van de onderhavige eisen de Nederlandse praktijkrichtlijn NPR 3218 'Buitenriolering onder vrij verval – Aanleg en onderhoud' die in 1984 bij het Nederlands Normalisatieinstituut (NNI) is verschenen.

Hoewel de Nederlandse norm NEN 3215, uitgave 1997, 'Binnenriolering in woningen en woongebouwen – Eisen en bepalingmethoden' formeel slechts toepasbaar is op binnenshuis gelegen afvoerleidingen, zal het duidelijk zijn dat de dimensionering van enerzijds de grondleiding binnenshuis en anderzijds de daarop aansluitende huisaansluitleiding op het eigen erf buitenshuis gelijk moet zijn. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de 'huis'-aansluitleidingen van niet tot bewoning bestemde gebouwen.

Lid 5

De dimensionering volgens lid 4 kan tot een grotere diameter van de huisaansluitleiding ter plaatse van de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel leiden dan het minimum van 125 mm dat in het onderhavige lid is voorgeschreven.

Lid 6

Of de rioleringsmaterialen voldoen aan de kwaliteitseisen uit de genoemde NEN-normen, blijkt in het algemeen uit de levering onder KOMO-keurmerk met overlegging van een KOMO-certificaat. Uiteraard zijn in Europees verband daarmee vergelijkbare keurmerken en certificaten ook acceptabel.

3. De melding Vervallen