

Bijlage 5 Voorbeelden werkwijze gelijkwaardigheid gemeente Groningen

Voorbeeld 1 Daglicht en ventilatie in binnenstedelijke gebieden

Bouwaanvragen dienen getoetst te worden aan het Bouwbesluit. Hierin worden onder andere voorschriften gesteld met betrekking tot daglicht en ventilatie. In deze voorschriften wordt aangegeven dat daglichtopeningen en ventilatievoorzieningen, die op een afstand van minder dan 2 meter van de erfgrans, het hart van de openbare weg, groen of water liggen niet mogen worden meegerekend in de beoordeling.

In een notitie van 16 november 2004 aan het Directiebestuur van de dienst RO/EZ heeft de afdeling VTH&G aangegeven dat in binnenstedelijke gebieden deze regelgeving vaak een probleem oplevert, met name bij functiewijziging. In de praktijk betekent dit, dat bijvoorbeeld het veranderen van een kantoor in een woning niet mogelijk is, wanneer het pand wordt ingesloten door zijn eigen grenzen. Het gaat hier om panden, waar de bebouwingsgrenzen gelijk of vrijwel gelijk liggen met de erfgrans.

Wanneer uit de ventilatie- en daglichtberekeningen blijkt dat, wanneer alle daglichtopeningen worden meegerekend, wordt voldaan aan de eisen die het bouwbesluit stelt met betrekking tot daglichttoetreding, wordt dit als een gelijkwaardige oplossing conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit beschouwd. Bovendien moet van toepassing zijn dat de privaatrechtelijke vordering om de ramen te verwijderen al verjaard is. Hiervoor geldt een periode van 20 jaar. Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, hij verplicht is binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond. Met andere woorden: wordt de daglichttoetreding via de reeds aanwezige ramen langs privaatrechtelijke weg gegarandeerd. Voor de voormalige berging, waar een gesloten schuifdeur wordt vervangen door een deur en een venster, geldt een andere privaatrechtelijke bescherming. De gemeenschappelijke gang waaraan deze ruimte is gelegen is onverdeeld mede-eigendom van de vergunninghouder. Zonder zijn toestemming zal geen belemmering van de lichtinval kunnen ontstaan.

Voorbeeld 2 Variant hallen

Een van de prioriteiten van het door het college van B&W vastgestelde handhavingprogramma bouwregelgeving is de opsporing van illegale bouw. Als gevolg hiervan worden de inspecteurs van de afdeling VTH&G geconfronteerd met een aantal illegaal gebouwde zogeheten romneyloodsen in industriegebieden.

Deze bedrijfszonderkens worden in de regel gebruikt voor opslag van materialen of als "tweederangs" bedrijfsruimtes/werkplaatsen. Deze hallen zijn niet duur in aanschaf, wat zijn uitstraling heeft naar de kwaliteit van de constructie. Bij het ter constructieve toetsing aangeboden plan is een berekening bijgevoegd (van 1982) die qua voorschriften niet van deze tijd is maar qua niveau m.b.t. de constructieve veiligheid gelijkwaardig is met de voorschriften van nu. Middels berekeningen kan niet worden aangetoond dat deze hallen voldoende constructieve veiligheid bezitten om aan het Bouwbesluitniveau te voldoen.

De constructievorm (boogspanten met een trekdraad) heeft voldoende theoretische veiligheid wanneer het gaat om de belasting door sneeuw. Dit is een symmetrisch aangrijpende belasting waar de constructievorm tegen is bestand.

Bij het belastinggeval wind gaat het theoretisch mis. Oorzaak is met name dat het spant horizontaal verplaatst in de berekening waardoor grote momenten (spanningen) ontstaan in de spanten. Deze verplaatsing wordt in de praktijk echter tegen gegaan door de dakhuid. (beplating, soms lichtdoorlatend) de kwaliteit van deze platen is echter niet dusdanig (geen certificaat, geen onderzoek bekend) dat hier theoretische waarde aan toegekend "kan" worden. De praktijk is dus weerbarstig en laat de theorie in zijn hemd staan.

Het niveau van de praktische veiligheid is echter niet bekend. Alleen het feit dat deze hallen al meerdere jaren staan zonder dat er bij ons grote schade gevallen bekend zijn, zegt iets over de veiligheid. In het onderhavige geval staat de hal er al ongeveer 9 jaar.

Een inschatting van het bezwijksysteem is, dat de buizen eerst plastisch gaan vervormen, dit geeft dus naar de omgeving aan dat er iets niet in orde is, en na verloop van tijd kan er breuk optreden.

Praktisch zal er dus geen menselijk leed ontstaan indien in deze hallen alleen gebruikers aanwezig zijn en geen bezoekers. De gebruiker zal bij deze extreme situatie (inschatting windkracht 8 of meer) aandacht hebben voor de constructie ook al omdat de beplating het nodige lawaai zal geven ten gevolge van het belasten van de verbindingsmiddelen. (kraken) Ten gevolge van deze aandacht zal de gebruiker op tijd de hal kunnen verlaten.

Gezien de ervaring vanuit de praktijk en het beperken van de gebruiksfunctie tot lichte industrie (opslag, categorie 1) hebben wij eind juni 2005 overwogen, dat er geen aanleiding was om deze constructies af te keuren dan wel een aanpassing van de bestaande constructie te eisen.

Aangezien er meer van deze illegale loodsen bestaan, zullen we nog vaker tegen deze gevallen aanlopen. Hoewel arbitrair passen wij een "generaal pardon" toe voor eigenaren van illegale romneyloodsen, die vóór 1 januari 2000 zijn gebouwd. Dit betekent concreet, dat in geval van opsporing voor dergelijke loodsen op basis van gelijkwaardigheid een legalisatievergunning zal worden afgegeven. Het gaat hierbij wel om loodsen met een gelijkwaardig gebruik, zoals hierboven is benoemd. Voor alle andere illegaal gebouwde loodsen zal de eigenaar voor de keuze worden gesteld om of de constructie aan te passen dan wel de loods te slopen. Aanvragen voor nieuwe soortgelijke loodsen zullen uiteraard eveneens aan de eisen van het Bouwbesluit moeten voldoen.

Voorbeeld 3 Opstapmogelijkheden en overklimbaarheid

Op basis van afdeling 2.3 (afscheiding van vloer), artikel 2.20 van het Bouwbesluit mogen er ter voorkoming van het overklimmen geen opstapmogelijkheden aanwezig zijn tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer. Hetzelfde geldt voor een afscheiding langs een trap: op basis van afdeling 2.5 (Trap nieuwbouw), artikel 2.17 lid 2 moet een trap langs de zijkanten een afscheiding hebben, voor zover de zijkant van een tredevlak meer dan 1 meter boven een direct naast de trap gelegen vloer ligt. Aan die zijkant moet een niet beweegbare afscheiding aanwezig zijn. De hoogte t.o.v. de voorkant van de tredevlakken dient minimaal 0,85 meter te bedragen. Volgens artikel 2.20 mag de afscheiding ter voorkoming van overklimmen geen opstapmogelijkheden hebben tussen 0,2 m en 0,7 m boven elk tredevlak.

Volgens de toelichting van het bouwbesluit is het doel van dit voorschrift om zoveel mogelijk te voorkomen dat kleine kinderen makkelijk over een vloerafscheiding of trapafscheiding kunnen klimmen.

Indien er slechts verticale spijlen worden aangebracht met een maximale tussenafstand van 10 cm of dichte/vlakke afscheidingen, is er volgens het bouwbesluit geen opstapmogelijkheid (dus niet overklimbaar). Niet alle afscheidingen van ingediende bouwplannen hebben dergelijke vloer- en trapafscheidingen. Bijvoorbeeld een afscheiding gemaakt van traliewerk bestaande uit vierkante of rechthoekige openingen.

De toelichting van het Bouwbesluit geeft hier verder geen duidelijkheid over. Voor dergelijke afscheidingen is het aan het college van burgemeester en wethouders om aan te geven of een afscheiding overklimbaar is.

Overklimbaarheid/openingen in afscheidingen

Het volgende kan het college gelijkwaardig achten aan verticale spijlen of bijvoorbeeld een dichte, vlakke afscheiding: een opening in een afscheiding moet in een denkbeeldige cirkel met een diameter van 5cm kunnen passen. In de denkbeeldige cirkel past bijvoorbeeld een vierkant van 3,5cm x 3,5cm. De diagonaal is 5 cm. Een rechthoek van circa 4,5cm x 2 cm heeft ook een diagonaal van ca. 5cm. Een driehoek met 3 gelijke zijden van 4 cm past ook binnen de denkbeeldige cirkel.

Voorbeeld 4 Regenwerendheid trap

Op basis van afdeling 2.5 (trap nieuwbouw), artikel 2.36 van het Bouwbesluit dient een gemeenschappelijke verkeersruimte met een trap die bestemd is een woongebouw te ontsluiten, waarmee een aangrenzende vloer gemeten hoogteverschil is overbrugd van meer dan 1,5 meter, in een besloten ruimte te liggen. De uitwendige scheidingsconstructie van die besloten ruimte moet regenwerend zijn.

Volgens de toelichting van het bouwbesluit wordt beoogd te voorkomen dat een woning of woongebouw uitsluitend bereikbaar is via een buitentrap. De reden hiervan is dat deze bij slechte weersomstandigheden al snel slecht begaanbaar en daardoor onveilig is. De eis geldt niet voor trappen die niet hoger zijn dan 1,5 meter. Een voorgeschreven trap die hoger is dan 1,5 meter dient in zijn geheel in een besloten ruimte te liggen, dus ook de onderste 1,5 meter. Het gaat niet alleen om het hoogteverschil met het aansluitende terrein, maar ook om de hoogteverschillen tussen de bordessen. (Staatsblad 2002, 203).

In enkele gevallen is het nauwelijks of niet mogelijk om een dergelijke omsloten constructie of overkapping te realiseren. Hierdoor zou het niet mogelijk kunnen zijn om een woongebouw te kunnen realiseren. Met name bij plannen in het binnenstedelijk gebied zou dit gelden. Gezien het ruimtegebrek, het kostenooipunt of de monumentale status van een pand, zou een verandering van functie, zoals een voormalig pakhuis naar een studentenpand, onmogelijk zijn.

Het volgende kan als gelijkwaardig geacht worden aan artikel 2.36: In bepaalde gevallen kunnen roostertreden aangebracht worden, met openingen die groot genoeg zijn om sneeuw en regen door te kunnen laten waardoor de gladheid van de trap wordt beperkt.