

Algemene Bouwkunde voor makelaars

5^e druk

Deel A

A.H.L.G. Bone



Algemene Bouwkunde voor makelaars

deel A

A.H.L.G. Bone



Colofon

vormgeving binnenwerk

Peter van Dongen, Amsterdam

opmaak binnenwerk

PPMP Prepress, Wolvega

illustrator

technisch bureau Lindhout, Woerden
architectenbureau Bone
Westerhoven

tekencoördinator

Jacques Wajon, Geldrop

vormgeving omslag

OudZuid Ontwerp mediavormgevers

omslagfoto

Shutterstock/Radoslaw Maciejewski

Over ThiemeMeulenhoff

ThiemeMeulenhoff ontwikkelt zich van educatieve uitgeverij tot een learning design company. We brengen content, leerontwerp en technologie samen. Met onze groeiende expertise, ervaring en leeroplossingen zijn we een partner voor scholen bij het vernieuwen en verbeteren van onderwijs. Zo kunnen we samen beter recht doen aan de verschillen tussen lerenden en scholen en ervoor zorgen dat leren steeds persoonlijker, effectiever en efficiënter wordt.

Samen leren vernieuwen.

www.thiememeulenhoff.nl

ISBN 978 90 06 43280 0

Vijfde druk, eerste oplage, 2021

© ThiemeMeulenhoff, Amersfoort, 2021

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912 j° het Besluit van 23 augustus 1985, Stbl. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie (PRO), Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp (www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet) dient men zich tot de uitgever te wenden. Voor meer informatie over het gebruik van muziek, film en het maken van kopieën in het onderwijs zie www.auteursrechtenonderwijs.nl.

De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten te regelen volgens de wettelijke bepalingen. Degenen die desondanks menen zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich alsnog tot de uitgever wenden.

Deze uitgave is volledig CO₂-neutraal geproduceerd.

Het voor deze uitgave gebruikte papier is voorzien van het FSC®-keurmerk.

Dit betekent dat de bosbouw op een verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden.

Woord vooraf

De bouw en de vastgoedsector vormen een boeiende en veelzijdige bedrijfstak, die voortdurend in beweging is. In deze bedrijfstak nemen ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en milieu een steeds prominere plaats in.

Algemene Bouwkunde voor makelaars is ontwikkeld voor de Vastgoedbranche, het onderdeel Bouwkunde van het examen SVMNIVO, en de op 1 januari 2020 ingevoerde Niveaumeting theorie, de opleidingen Vastgoed en Makelaardij, Management en Makelaardij aan de Hogescholen te Groningen, Eindhoven, Rotterdam, Dronten en Enschede en de opleiding voor VBO makelaars. De inhoud is gebaseerd op de eindtermen van SVMNIVO en het curriculum van de opleiding Vastgoed en Makelaardij van de Hogescholen in Nederland.

De eerste druk van de delen A en B verscheen in 1997. Voor u ligt de vijfde druk van deel A. Het didactisch uitgangspunt van de eerste druk is gehandhaafd: een duidelijke integratie van technologie en constructieleer, waardoor de lesstof sneller en gerelateerd aan de onderwerpen wordt opgenomen.

Ter bevordering van de duidelijkheid is de opbouw van de hoofdstukken overzichtelijker gemaakt en een belangrijk deel van het bouwkundig tekenwerk is didactisch aangepast. Wijzigingen in de regelgeving zijn verwerkt. Inmiddels is de Wabo van kracht en zijn de Eurocodes ingevoerd en wordt er nu ook aandacht besteed aan de Omgevingswet, de Wet kwaliteitsborging en de nieuwe BENG-eisen van 1 januari 2021. Hoofdstuk 2, 'Milieu en duurzaamheid', is grondig aangepast en bevat een bespreking van de nieuwe milieueisen en energievormen.

Diverse fabrikanten, opleidingsinstituten en adviseurs zijn betrokken geweest bij deze herziening. Een speciaal woord van dank is hiervoor op zijn plaats. Opbouwende kritiek en suggesties voor verbetering van deze vijfde druk zijn van harte welkom. Zoals ik ook mijn eigen studenten voorhoud: alleen met voldoende passie voor het vastgoed en het maken van slimme keuzes zullen de kwaliteit en de investering van onze gebouwde omgeving duurzaam en betaalbaar blijven en verbeteren. Ik daag u hiertoe allemaal van harte uit!

*A.H.L.G. Bone
november 2020*

Inhoud

Woord vooraf III

1 Voorschriften, wetten, verordeningen en vergunningen 1

- 1.1 Inleiding 2
- 1.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) 3
- 1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 7
- 1.4 Woningwet (Ww) 9
- 1.5 Bouwbesluit 12
- 1.6 Bouwverordening 35
- 1.7 Berekningen en onderzoeken bij aanvraag omgevingsvergunning 38
- 1.8 Overige wetten en vergunningen 50

2 Milieu en duurzaamheid 53

- 2.1 Inleiding 54
- 2.2 Wet- en regelgeving op milieugebied 55
- 2.3 Milieubeleid 59
- 2.4 Duurzaam bouwen 62
- 2.5 Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) 65
- 2.6 Asbest 67
- 2.7 Energieprestaties van woningen uit de twintigste eeuw 70
- 2.8 Energiebesparing en duurzame energie 75
- 2.9 Duurzame bouwtechnieken 76
- 2.10 Duurzame installaties 78
- 2.11 Keurmerken, markeringen en certificaten 85
- 2.12 Labels of logo's 87

3 Belanghebbenden en bouwdeelnemers 93

- 3.1 Belanghebbenden en partijen in de bouw 94

4 Tekeningen en bestek 99

- 4.1 Tekeningen 100
- 4.2 Normalisatie tekeningen 103
- 4.3 LACS-methode en NL-SfB-codering 106
- 4.4 Bestek en voorwaarden 111
- 4.5 Technische omschrijving appartement 116

5 Prijsvorming 121

- 5.1 Aanbestedingswet 2012 122
- 5.2 Aanbesteding volgens ARW 2005 en 2012 122
- 5.3 Inhoud van ARW 2012 125
- 5.4 Aanbestedingen volgens UAR-EG 1991 en UAR 2001 128
- 5.5 Bouwkosten 130
- 5.6 Prijswijziging 133

6 De organisatie van het bouwproces 137

- 6.1 Bouwproces 138
- 6.2 Bouwgrond en inrichting bouwterrein 141
- 6.3 Volgorde in uitvoering 141
- 6.4 Opnemen van werk en betalingen 142
- 6.5 Opleveringsprocedure 143
- 6.6 Eerste weken na de opname 145
- 6.7 SWK Garantie- en waarborgregeling 146

7 Bouw- en woonvormen 147

- 7.1 Bouwvormen 148
- 7.2 Woonvormen 153

8 Constructieve opbouw en bouwmethode 161

- 8.1 Grondwerk 162
- 8.2 Fundering 162
- 8.3 Draagconstructie of casco 162
- 8.4 Gevels 162
- 8.5 Kozijnen 163
- 8.6 Daken 164
- 8.7 Afbouw en afwerking 164
- 8.8 Technische installaties 164
- 8.9 Bouwmethode en constructie 164

9 Sociale woningbouw, architectuur en bouwstijlen 167

- 9.1 Sociale woningbouw 168
- 9.2 Romaanse bouwstijl (1000-1200) 182
- 9.3 Gotiek (1150-1500) 184
- 9.4 Renaissance (1515-1630) 187
- 9.5 Barok en classicisme (1600-1800) 188
- 9.6 Neoclassicisme (1800-1870) 190

- 9.7 Eclecticisme (1850-1900) 191
- 9.8 Neostijlen (1840-1900) 192
- 9.9 Chaletstijl (1870-1900) 193
- 9.10 Art Nouveau (1890-1910) 193
- 9.11 Art deco (1910-1940) 194
- 9.12 H.P. Berlage 195
- 9.13 Expressionisme: Amsterdamse School en Haagse School 196
- 9.14 De Stijl (1917-1932) 199
- 9.15 W.M. Dudok 202
- 9.16 Bauhaus 202
- 9.17 Functionalisme en nieuwe zakelijkheid: het Nieuwe Bouwen 202
- 9.18 Delftse School (1925-1955) 205
- 9.19 Geïndustrialiseerde woningbouw 205
- 9.20 Structuralisme 208
- 9.21 Postmoderne architectuur 209
- 9.22 Organische en antroposofische architectuur 209
- 9.23 Hightecharchitectuur 212
- 10 Sterkteleer 213**
 - 10.1 Normen bouwconstructies 214
 - 10.2 Belastingen 218
 - 10.3 Sterkte en toelaatbare spanningen 220
 - 10.4 Spanning 221
 - 10.5 Oplegging en overspanning 223
- 11 Uitzetten en maatvoeren 225**
 - 11.1 Inleiding 226
- 12 Grondwerken 229**
 - 12.1 Bodem en grond 230
 - 12.2 Grondsoorten in Nederland 230
 - 12.3 Eigenschappen grond 232
 - 12.4 Grondkeringen 233
 - 12.5 Uitlevering en inklinken 236
 - 12.6 Uitvoering grondwerk 236
 - 12.7 Bodemonderzoek 237
 - 12.8 Grondonderzoek 238
 - 12.9 Wettelijke bepalingen met betrekking tot grondwater 244
 - 12.10 Bemaling 244
 - 12.11 Ontwatering 244
- 13 Funderingen en kelders 249**
 - 13.1 Eisen aan fundering 250
 - 13.2 Funderen op staal 250
 - 13.3 Paalfundering 258
 - 13.4 Kruipruimte 268
 - 13.5 Kelder 270
- 14 Gebakken en niet-gebakken stenen en steenconstructies 273**
 - 14.1 Inleiding 274
 - 14.2 Gebakken stenen 275
 - 14.3 Niet-gebakken stenen 298
 - 14.4 Metselwerk 314
 - 14.5 Eigenschappen metselwerk 318
 - 14.6 Muren 321
 - 14.7 Metselverbanden 324
 - 14.8 Muurbëëindiging, muurdam, muuropening, muurverzwaring en muurafdekking 329
 - 14.9 Ontlastingsconstructies 333
 - 14.10 Rook- en ventilatiekanalen 341
 - 14.11 Voegwerk 346
- 15 Natuursteen en natuursteenconstructies 351**
 - 15.1 Eigenschappen en kwaliteit 352
 - 15.2 Soorten natuursteen 354
 - 15.3 Bewerking natuursteen 358
 - 15.4 Toepassingen natuursteen 361
 - 15.5 Vloeren, terrassen en trappen 363
 - 15.6 Gevelbekleding en binnenwanden 366
- 16 Bindmiddelen en mortels 371**
 - 16.1 Bindmiddelen 372
 - 16.2 Mortels 375
- 17 Beton 377**
 - 17.1 Inleiding 378
 - 17.2 Betonspecie 378
 - 17.3 Betonsoorten en grondstoffen 379
 - 17.4 Eisen aan beton en specificaties 381
 - 17.5 Gewapend beton 391
 - 17.6 Betonstaal 393
 - 17.7 Wapening 395
 - 17.8 Bekisting 404
 - 17.9 Beton storten en verwerken 405
 - 17.10 Betonschade 409

18 Prefab-betonproducten 415

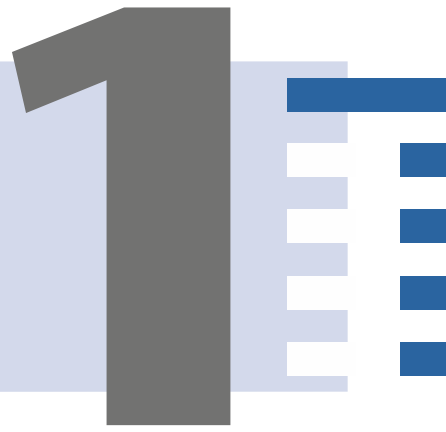
18.1 Prefab-beton 416

18.2 Prefab-bouwonderdelen 416

18.3 Betonnen bestratingsmaterialen 422

Register 427

Illustratieverantwoording 434



Voorschriften, wetten, verordeningen en vergunningen

Bouwen zonder de benodigde vergunningen is in Nederland niet toegestaan. De wet- en regelgeving aangaande het bouwen is ingewikkeld. Denk maar aan de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de omgevingsvergunning, het Bouwbesluit, de milieueffectrapportage en inspraakprocedures. In dit hoofdstuk worden deze regels beschreven vanaf de invoering van de Woningwet in 1901 tot nu. Een groot aantal voorschriften over het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken is samengevoegd in het Bouwbesluit 2012. Dit Bouwbesluit bevat bovendien enkele nieuwe voorschriften en wijzigingen. Aan de energiezuinigheid wordt de nodige aandacht besteed, want op 1 januari 2021 doen de BENG-eisen hun intrede. De nieuwe Omgevingswet gaat in 2022 in en de Wet kwaliteitsborging wordt naar verwachting vanaf 1 januari 2022 stapsgewijs ingevoerd. Al deze onderwerpen komen in dit hoofdstuk aan de orde.

1.1 Inleiding

Vóór de invoering van de Woningwet van 1901 werden er in Nederland alleen (technische) bouwvoorschriften gehanteerd met betrekking tot de gezondheid, openbare orde en veiligheid. Deze voorschriften hadden een lokaal karakter en beschreven vaak alleen bepalingen voor het bouwen aan de openbare weg. Inpandige hofjes vielen erbuiten. Door de sterke bevolkingsgroei en de trek van de plattelandsbevolking naar de steden ontstonden achterbuurten waarin de leefomstandigheden van de arbeiders ook naar toenmalig inzicht afgrijselijk waren. In 1855 werd in opdracht van Koning Willem III een rapport opgesteld over de woonomstandigheden. Daaruit bleek dat de hygiëne in de steden veel te wensen overliet. Het gevolg was de Woningwet van 1901.

De Woningwet van 1901 stelde kwaliteitseisen aan de bouw en bood financiering aan gemeenten en woningbouwcorporaties. Er was een groot gebrek aan goede woningen. Na een trage start met veel aandacht voor de indeling van woningen kwam de bouw rond 1910 goed op gang. In de jaren twintig had de architect grote invloed op de sociale woningbouw en dat leverde veel prachtige projecten op. De crisis- en oorlogsjaren gaven een terugval te zien en pas eind jaren veertig kwam de productie weer goed op gang. Na de Tweede Wereldoorlog heerste er woningnood en moest er veel worden gebouwd. Bouwmaterialen waren moeilijk verkrijgbaar. Bouwen was alleen toegestaan volgens het door de overheid vastgestelde bouwprogramma. Het distributiesysteem van bouwmaterialen dat direct na de oorlog werd ingevoerd, werd in 1950 in de Wederopbouwwet vastgelegd. Verder waren er om te kunnen bouwen een zogenaamde rijksgoedkeuring en een bouwvergunning nodig. De woningbouw van de jaren vijftig en zestig kenmerkt zich vooral door standaardisatie en een hoge productie. In deze periode had het productieproces grote invloed op de volkshuisvesting. De reactie kwam in de jaren zeventig, toen er weer meer aandacht was voor de kwaliteit en inspraak van de bewoners. De jaren tachtig en negentig laten een grotere

verscheidenheid zien, zowel in doelgroepen als in bouw.

Sinds de invoering van de Woningwet 1962 had de overheid in de vorm van uitbreidingsplannen al beperkt invloed op de bestemming van grond. Volledige grip kreeg de overheid via de bestemmingsplannen in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) 1962. Deze wet moest zorgen voor een evenwichtige verdeling van de bestemming van de grond. In 1968 verscheen de eerste Nota ruimtelijke ordening. Hierin werden locaties aangewezen voor woningbouw, recreatie, enzovoort. Deze beleidsnota is in de loop van de tijd steeds bijgesteld om in te spelen op actuele ontwikkelingen.

Hoe Nederland eruit gaat zien, wordt door het Rijk, de provincie en de gemeente vastgelegd in structuurvisies. Hoe deze plannen worden gemaakt en gewijzigd, wordt geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ruimtelijke verkenningen, structuurvisies en bestemmingsplannen vormen de beleidsmatige en de bestuurlijke kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk en landelijk gebied. Binnen deze kaders vinden afwegingen van de verschillende belangen plaats.

1.1.1 Omgevingswet januari 2022

Het omgevingsrecht bestaat uit tientallen wetten en honderden regelingen voor de leefomgeving met betrekking tot ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Zij hebben allemaal hun eigen uitgangspunten, werkwijzen en eisen. Daarbij hoort ook de rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

De huidige wetgeving is te ingewikkeld geworden voor de mensen die ermee werken. Met de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 ingaat, wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. De wet bundelt 26 wetten voor onder meer natuur, milieu, bouwen en ruimtelijke ordening. Hierdoor wordt het straks bijvoorbeeld makkelijker om bouwprojecten te starten op bijvoorbeeld voormalige bedrijventerreinen en om zonneparken

en windmolenparken te bouwen. De Crisis- en herstelwet (Chw) maakte dit al mogelijk, bijvoorbeeld door bestaande regels aan te passen. In de voorbereidingen van de wet zijn afspraken gemaakt over de invoering ervan met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Unie van Waterschappen en het Interprovinciaal Overleg.

1.1.2 Wet kwaliteitsborging

Op 14 mei 2019 heeft de Eerste Kamer de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) aangenomen. Het kabinet wil dat bouwbedrijven de kwaliteit van hun werk beter controleren. Zo kan de bouwkwaliteit van gebouwen verbeteren door minder bouwfouten en gebreken bij zowel nieuwbouw als verbouw.

De wet gaat naar verwachting vanaf 1 januari 2022 stapsgewijs in. Zoals de plannen nu zijn, gelden de veranderingen uit de Wkb tot en met 2024 alleen voor eenvoudige bouwwerken, zoals eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Vanaf 2025 volgen de andere bouwwerken. Door de stapsgewijze invoering kunnen bouwbedrijven en gemeenten ervaring opdoen met het nieuwe toezicht in de bouw.

De nieuwe wet kent strenger bouwtoezicht en een betere aansprakelijkheidsregeling.

De belangrijkste veranderingen zijn:

- Opdrachtgevers kunnen 5% van het bouwbedrag (de aanneemsom) parkeren bij de notaris. Nu gaat dit bedrag automatisch naar de aannemer als het bouwwerk gereed is. Zodra de wet definitief is, keert de notaris het geld pas aan de aannemer uit, nadat de opdrachtgever aangeeft dat alle gebreken zijn verholpen.
- De bouw kan worden stilgelegd als de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem constateert.
- De aannemer is verantwoordelijk voor de gevolgen van alle gebreken in de bouw die hij zelf veroorzaakt heeft. Als er gebreken zijn, kan de opdrachtgever de aannemer dwingen om de gebreken te repareren. Dat geldt ook als de klant deze fouten pas later ontdekt.

- De aannemer moet de opdrachtgever laten weten of en hoe hij zich heeft verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.
- Tijdens het ontwerp en de uitvoering controleren onafhankelijke kwaliteitsadviseurs (ook wel kwaliteitsborgers genoemd) of het gebouw voldoet aan de wettelijke eisen.

1.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Om in een betrekkelijk klein land de beschikbare grond qua bestemming zo zorgvuldig mogelijk te verdelen, is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) ingevoerd, op 1 juli 2008 vervangen door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 2018. Deze wet biedt de overheid de gelegenheid een actief planologisch beleid te voeren. De wet regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag voor deze plannen verantwoordelijk is. Maar zij is zeker niet de enige wet in het ruimtelijk domein. Andere voorbeelden van 'ruimtelijke' wetgeving zijn de Wabo of de Tracéwet. De Wro is dus het instrument om ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur in een samenhangende benadering te verdelen.

De Wro is een raamwet. De uitwerking van de details die daarvoor in de wet zijn aangewezen, vindt plaats in uitvoeringsmaatregelen, zogenaamde algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Het goedkeuringstraject van een AMvB is veel korter dan dat van een raamwet. Hierdoor kan veel sneller worden gewerkt.

1.2.1 Structuurvisies

Sinds de vervanging per 1 juli 2008 van de oude WRO door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) werd de gemeente verplicht gesteld om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast te stellen (artikel 2.1 Wro).

De kern van een structuurvisie omvat twee punten:

- een formulering van beleidsdoelen van het Rijk, de provincie of de gemeente;
- inzicht in hoe deze beleidsdoelen door die overheid zullen worden uitgevoerd.

Gezien het verplichte karakter van de structuurvisie mogen burgers, maar ook andere overheden, buurgemeenten en maatschappelijke organisaties ervan uitgaan dat een gemeente een structuurvisie heeft. De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. Deze structuurvisies komen tot stand door overleg met verschillende bestuurslagen, overheidsorganen en betrokken maatschappelijke organisaties en partijen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De gemeentelijke structuurvisie geeft dus richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor het voor iedereen duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor andere overheden kan de structuurvisie duidelijk maken hoe de gemeente het beleid van Rijk en provincie uitwerkt op gemeentelijk niveau. Voor het gemeentelijke bestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor het vaststellen van onder andere bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten.

De structuurvisie bevat beleidsvoornemens; zij werkt juridisch gezien niet door naar andere overheden. Bij een structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken, maar alleen het vaststellende overheidsorgaan zelf wordt door de structuurvisie gebonden. Bij de bestuursrechter is geen beroep op een structuurvisie mogelijk. Tegen een ontwerpstructuurvisie kan echter wel een zienswijze (bezwaar) worden ingediend. Om goed te kunnen inspelen op nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen is de structuurvisie grotendeels procedure- en vormvrij.

Het niet naleven van de verplichting tot het opstellen van een structuurvisie voor het hele grondgebied kan gevolgen hebben voor de inzet van bepaalde bevoegdheden op grond van Wro Afdeling 6.4 Grondexploitatie (hierna: Grondexploitatiewet, vaak afgekort als Grex-wet). Een structuurvisie kan de basis zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht (op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, 1 juli 2010), en geeft de gemeente op grond van de Grondexploitatiewet ook bevoegdheden met betrekking tot bovenplanse verevening (verrekening van het tekort van een plan met het positieve saldo van een ander plan).

Wet voorkeursrecht gemeenten en Besluit voorkeursrecht gemeenten

Op 1 juli 2010 traden de Wet tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en het nieuw Besluit voorkeursrecht gemeenten in werking. De Wvg geeft gemeenten, provincies en het Rijk een betere positie op de grondmarkt bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de overheid het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop, dan moet hij de grond eerst aan de overheid aanbieden en kan hij dus niet direct de grondmarkt op. De overheid beslist of zij de grond al dan niet wil kopen. Hiermee wordt grondspeculatie tegengegaan en kan de overheid met de grond die zij zo verkrijgt, publieke doelen en ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie) uitvoeren, waardoor ruimtelijke ordeningsdoelen makkelijker kunnen worden gerealiseerd.

De overheid legt het voorkeursrecht alleen op gronden die volgens het ruimtelijk plan een niet-agrarische bestemming hebben. Ook kan het alleen als het gebruik van de grond afwijkt van de bestemming.

De modernisering en vereenvoudiging van de uit 1981 stammende Wet voorkeursrecht gemeenten vond in twee stappen plaats. In de Invoeringswet Wro, die op 1 juli 2008 in werking trad, werd de Wvg aangepast aan de planvormen uit de nieuwe Wet ruimte-

lijke ordening (Wro). Daarnaast kregen het Rijk en de provincies eveneens de voorkeursrechtbevoegdheid. Ook werd de procedure tot aanwijzing van gronden voor een voorkeursrecht sterk vereenvoudigd. Dat leidde tot een aanzienlijke lastenverlichting voor gemeenten. Verdere verbeteringen traden in werking bij de wijziging van de Wvg in 2010:

- Een vereenvoudiging van de aanbestedingsprocedure en rechterlijke procedures leidt tot snellere procedures en meer procesregie voor de rechter.
- De ontheffingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten is vervangen door een ontheffingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders, omdat dit beter aansluit bij de praktijk.

In een overeenkomst over grondexploitatie kunnen alleen bepalingen worden opgenomen over financiële bijdragen, indien voor die bepalingen een basis is te vinden in een eerder vastgestelde structuurvisie. Met een gemeentegrensoverschrijdende structuurvisie is het mogelijk een structuurvisie op te stellen over het grondgebied van verschillende gemeenten.

Er bestaat geen wettelijke hiërarchische relatie tussen de structuurvisies van Rijk, provincies en gemeenten. Een structuurvisie van het Rijk heeft geen rechtstreekse gevolgen voor beslissingen die op andere overheidsniveaus genomen worden, inclusief de beslissing een structuurvisie vast te stellen. In de invoeringswet Wro staan geen overgangsrechtelijke bepalingen met een bepaalde termijn, waarbinnen de gemeente moet voldoen aan de verplichting tot het hebben van een of meer structuurvisies die het gehele grondgebied van de gemeente betreffen. Het overgangsrecht stelt wel dat streekplannen en structuurplannen die nog onder de Wro zijn vastgesteld, gelijkgesteld worden met structuurvisies. Als de gemeente geen structuurplannen had die haar gehele grondgebied betreffen, dient zij hieraan zo snel mogelijk te voldoen. Verder staat in de Wro dat in de structuurvisie niet tot in detail hoeft te worden aangegeven hoe het dagelijkse

bestuur hiermee moet omgaan. De uitvoering ervan is namelijk de verantwoordelijkheid van de organen. Een hogere overheid kan pas optreden tegen een haar onwelgevallige structuurvisie, wanneer deze wordt omgezet in een uitvoeringsbesluit (bestemmingsplan of een projectbesluit).

Een nadere uitwerking van de Wro met betrekking tot structuurvisies is terug te vinden in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag waarvoor verantwoordelijk is. Ook benoemt de Wro de gemeentelijke instrumenten voor ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om de structuurvisie, het bestemmingsplan, de beheersverordening en het afwijken van het bestemmingsplan.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een verdere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen, tegemoetkoming in schade en grondexploitatie. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten onderzoek moeten doen naar de cultuurhistorische waarden van een bestemmingsplangebied. Het gaat om een integrale beschouwing van cultuurhistorie: een combinatie van gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap. In hoofdstuk 2 van het nieuwe besluit wordt ingegaan op de totstandkoming van de structuurvisie, waarbij rekening is gehouden met het uitgangspunt van de Wro dat de structuurvisie zo veel mogelijk vorm- en procedurevrij dient te zijn. In artikel 1 staat dat de structuurvisie moet aangeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding ervan; artikel 2 biedt de mogelijkheid om door middel van een AmvB regels op te stellen rond de voorbereiding van structuurvisies.

1.2.3 Bestemmingsplannen

Een structuurvisie wordt uitgewerkt in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument. Het Rijk en de provincie kunnen ook bestemmingsplannen opstellen; deze worden dan inpassingsplannen genoemd. De voorbereiding van het bestemmingsplan is een taak van burgemeester en wethouders, de vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad. In een bestemmingsplan wordt de bestemming van de grond aangewezen. Een bestemming is een functie. De inhoud van de functie, zoals wonen en recreëren, kan bij wijze van indicatie worden afgeleid uit de benaming, maar moet vooral blijken uit de voorschriften die met de bestemming verband houden.

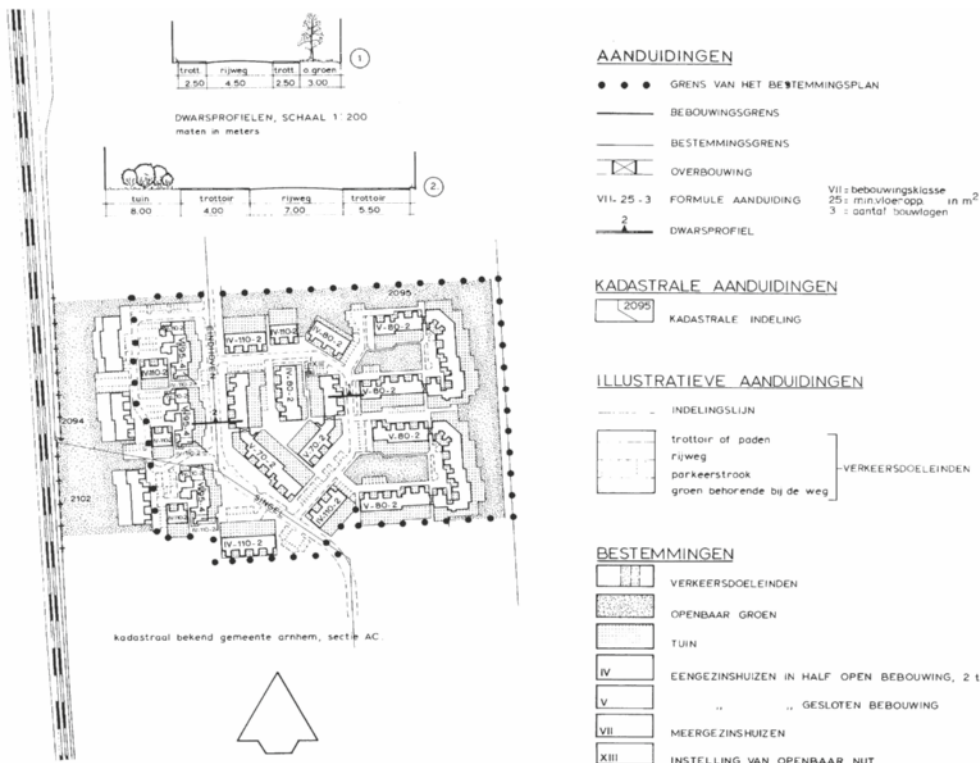
In een bestemmingsplan (figuur 1.1) wordt aangegeven waarvoor de grond in het plan bestemd is, zoals woningbouw, recreatie, industrie, straten en agrarische doeleinden. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, geldt dit voor iedereen. Er ligt dan nauwkeurig vast waar en hoe er mag worden gebouwd. Dat betreft

zowel het type gebouw, de hoogte, de afstand tot de perceelgrenzen en alles wat van belang wordt geacht voor een goed en leefbaar woonklimaat.

1.2.4 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Zoals aan het begin van deze paragraaf is beschreven, ontwikkelen de overheden beleid. Hierbij is het beleid van het Rijk leidend, omdat dit doorwerkt in het provinciale beleid met betrekking tot de omgevingsplannen, en in het gemeentelijke beleid met haar structuurvisies en bestemmingsplannen. De inrichting van Nederland wordt gestuurd door middel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en krijgt zo richting. De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. In de periode tot 2028 beschrijft het kabinet in de SVIR drie doelen:

- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de concurrentiekracht;
- verbetering van de leefomgeving, het milieu en het water.



Figuur 1.1 Bestemmingsplan in Arnhem

1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het omgevingsrecht is vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omgevingsrecht is de verzameling van wet- en regelgeving die betrekking heeft op de fysieke leefomgeving waarin we recreëren, werken en wonen. Wanneer we spreken over het omgevingsrecht, heeft dit betrekking op de wet- en regelgeving op het gebied van natuur en milieu en water, maar ook op bouwen en ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de Wabo maakt het mogelijk om, binnen een project, met één omgevingsvergunning verschillende activiteiten (bouw, aanleg, oprichten, gebruik) uit te voeren.

Bij het realiseren van projecten dienen provincies en gemeenten zich te houden aan het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke besluitvorming die in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn beschreven.

Met de invoering van de Wabo per 1 oktober 2010 kwam de term 'bouwvergunning' te vervallen. In de huidige omgevingsvergunning zijn diverse vergunningen op het gebied van bouwen, ruimte en milieu gebundeld. Het toetsingskader voor een omgevingsvergunning wordt gevormd door de algemene maatregel van bestuur, de AmvB Ruimte (ook: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Barro).

Door de Wro zijn er betere mogelijkheden geschapen om het nationaal ruimtelijk beleid vorm te geven. Juridisch zijn deze vastgelegd in de AmvB Ruimte. Hierdoor kunnen de belangen die het Rijk heeft, in bestemmingsplannen worden vastgelegd. De provincie kan door het opstellen van een verordening eisen stellen aan een bestemmingsplan (hoofdstuk 3 Wro). De verordening kan gaan over een gebied of onderdelen van een gebied. De provinciale regels moeten door gemeenten worden nageleefd bij het herzien van bestemmingsplannen. Daarom vormt de provinciale verordening ook een toetsingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Onder de omgevingsvergunning vallen ten eerste alle vergunningen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, zoals die voor wonen, bouwen, ruimte en milieu. Ook vergunningen op beleidsterreinen van andere departementen vallen eronder, zoals vergunningen op het gebied van monumenten, natuurbescherming, flora en fauna, en water. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burgers en bedrijven, waarbij het project dat de burger of het bedrijf wil gaan realiseren centraal staat. Door integrale vergunningverlening en handhaving ontstaat een doelmatige manier van werken. Daarnaast levert de omgevingsvergunning een flinke administratieve besparing op.

1.3.1 Eén omgevingsvergunning

Wie een huis of schuur wil bouwen of verbouwen, oprichten of gebruiken, had tot 2010 te maken met veel vergunningen en voorschriften voor wonen, ruimte en milieu, met elk hun eigen criteria, procedures, ambtelijke loketten, afhandelingstermijnen, leges en toezichthouders. De vergunningen werden vaak verstrekt door verschillende overheidsinstanties. Dit was onoverzichtelijk, tijdrovend en kon leiden tot tegenstrijdige beslissingen. Bovendien kostte het bedrijven én overheid veel geld. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu wilde zorgen dat bedrijven en burgers minder regeldruk ervaren door slimmere regels, verbeteringen in de uitvoering en minder lasten. Met het in werking treden van de Wabo is voor het bouwen van een bouwwerk geen bouwvergunning meer nodig op grond van de Woningwet, maar een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. De toestemmingsstelsels op grond van onder meer de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening, de Mijnbouwwet en de Monumentenwet zijn in de Wabo opgenomen. Maar ook de provinciale of gemeentelijke verordeningen zoals een aanleg-, kap- of sloopvergunningen zijn hierin opgenomen.

Door de invoering van de Wabo werden ongeveer 25 vergunningen, ontheffingen, meldingen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de omgevingsvergunning.

Hierbij gaat het onder meer over de volgende vergunningen:

- Aanlegvergunning
- Alarminstallatievergunning
- Bestemmingsplan, ontheffing
- Bouwvergunning
- Flora- en faunawet, ontheffing
- Gebruiksvergunning
- Inritvergunning of uitwegvergunning
- Kapvergunning
- Milieuvergunning
- Monumentenvergunning
- Natuurbeschermingswetvergunning
- Projectbesluit
- Reclamevergunning
- Sloopvergunning

Met de Wabo zijn de begrippen ‘lichte’ en ‘reguliere’ bouwvergunning met de bijbehorende termijnen van respectievelijk zes en twaalf weken vervallen. Licht bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn voor een deel ondergebracht in het onderdeel omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab) is vervallen, de indieningsvereisten zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Burgers en ondernemers hebben nu nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via *Omgevingsloket online*. Het bevoegd gezag moet direct een ontvangstbevestiging sturen aan de aanvrager, en moet direct aan de aanvrager melden welke procedure van toepassing is: de reguliere of de uitgebreide procedure.

1.3.2 Reguliere procedure

Een reguliere procedure heeft een gebonden karakter. Dit houdt in dat de maatschappelijke gevolgen minder ingrijpend zijn, bijvoorbeeld bij een omgevingsvergunning die in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De beslistermijn bij de reguliere procedure bedraagt acht weken. Deze beslissing kan eenmalig met zes weken worden verdaagd, waardoor de maximale behandelingstermijn veertien weken kan bedragen. Indien niet

binnen de genoemde termijn wordt beslist, is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Zowel de aanvraag als de verlenging moeten via dag- of huis-aan-huisbladen worden bekendgemaakt. Tegen de besluiten waarbij de reguliere voorbereidingsprocedure is gevolgd, kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende. De belanghebbende doet dit bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Eventueel is daarna een beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) mogelijk.

1.3.3 Uitgebreide procedure

Voor complexe projecten met grote maatschappelijke risico's geldt de uitgebreide procedure. Denk aan een vergunning voor een beschermd rijksmonument, een projectbesluit, een tijdelijke ontheffing, een milieuvergunning of een gebruiksvergunning op grond van het Besluit gebruik bouwwerken. Er is dan meestal sprake van complexe projecten met een vergaande beoordelingsvrijheid, waarbij het noodzakelijk is om de verschillende belangen af te wegen. Artikel 3.10 van de Wabo schrijft voor wanneer de uitgebreide procedure van toepassing is. Als er een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik noodzakelijk is, geldt altijd de uitgebreide procedure (artikel 3.10 lid 1b).

Bij de uitgebreide procedure is de beslistermijn vastgesteld op 26 weken, maar tijdens de eerste acht weken kan het bevoegd gezag beslissen de termijn met zes weken te verlengen. Bij een aanvraag die de uitgebreide procedure doorloopt, wordt eerst een ontwerpbesluit genomen. Het ontwerpbesluit wordt belanghebbende bestuursorganen en gebruikers van eigendommen in de directe omgeving van het project toegezonden en gedurende zes weken voor belangstellenden ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen. Na bekendmaking van de definitieve beschikking kan een belanghebbende binnen een periode van zes weken bezwaar aantekenen tegen de genomen beslissing. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de eerste dag na

afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een bezwaarschrift. Belanghebbers die bezwaar hebben gemaakt, kunnen in beroep gaan bij de rechtbank en daarna in hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS).

1.3.4 Deelvergunning en gefaseerde vergunning

Een project kan bestaan uit meerdere activiteiten, bijvoorbeeld het oprichten van een verzorgingscentrum, het slopen van bestaande bouw, het kappen van bomen, het plegen van nieuwbouw en het brandveilig gebruik. De aanvrager kan de voor het project benodigde omgevingsvergunning op drie manieren aanvragen:

- 1 één aanvraag voor omgevingsvergunning;
- 2 aanvragen van deelvergunningen;
- 3 gefaseerde aanvraag voor omgevingsvergunning.

1.3.4.a Deelomgevingsvergunning

In plaats van één integrale omgevingsvergunning aan te vragen, is het mogelijk het project op te delen in deelprojecten en afzonderlijke omgevingsvergunningen, die zelfs door verschillende partijen kunnen worden aangevraagd. Denk bijvoorbeeld aan het kappen van bomen, het slopen van het gebouw en het bouwen van een huis. Nadat de bezwaarperiode van zes weken is verstreken, kan de aanvrager direct beginnen met de werkzaamheden. De kans bestaat echter dat een deelvergunning wordt geweigerd; het kappen en slopen worden bijvoorbeeld toegestaan, maar het bouwen niet. Hierdoor kan het uiteindelijke project niet worden gerealiseerd. Bij deelomgevingsvergunningen moet het gaan om fysiek scheidbare onderdelen van het project, bijvoorbeeld het slopen van een oude schuur en daarna het bouwen van een nieuw woonhuis. Door de deelvergunningen aan te vragen kan het zijn dat de aanvraag door de achtereenvolgens te doorlopen procedures voor elk afzonderlijk deel langer duurt dan wanneer het gaat om één totaal project.

In het genoemde voorbeeld gaat het om twee activiteiten die fysiek te scheiden zijn, te weten

slopen en daarna bouwen. Als het echter gaat om een rijksmonument dat verbouwd gaat worden, is er geen fysieke scheiding mogelijk. Het gaat dan namelijk om verbouwen én het wijzigen van een beschermd monument. Om die reden kunnen er geen aparte omgevingsvergunningen worden aangevraagd. De aanvrager kan dan kiezen voor een gefaseerde aanvraag.

1.3.4.b Gefaseerde omgevingsvergunning

De aanvrager bepaalt zelf wat er in elke fase wordt behandeld. In de eerste fase van de aanvraag wordt meestal onderzocht of de werkzaamheden op de aangegeven plaats kunnen plaatsvinden, waarbij getoetst wordt aan de milieueisen, planologische aspecten en monumentenzorg. Ook zal de toetsing van locatiegebonden projecten in de eerste fase plaatsvinden als er een ontheffing nodig is van de Flora- en faunawet of de Natuurbeschermingswet. Hierna vindt de tweede fase plaats en worden de technische eisen getoetst. Er wordt op elke fase een besluit genomen. De twee besluiten zijn afzonderlijk vatbaar voor bezwaar en/of beroep. De eerstefasebeschikking komt te vervallen als er niet binnen drie jaar daarna een aanvraag voor een tweede-fasebeschikking is ingediend. Er kan nog niet gestart worden met werkzaamheden na de eerste fase. De beschikkingen voor fase 1 en fase 2 vormen samen één omgevingsvergunning.

1.4 Woningwet (Ww)

De Woningwet is ingevoerd in 1901 met als doel de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. Deze wet vormt de kern van de bouwregelgeving en bevat de belangrijkste voorschriften die in Nederland gelden voor het bouwen of verbouwen van alle bouwwerken; niet alleen woningen, winkels en kantoren, maar ook schuttingen, pergola's, zonweringen en rolluiken. Verder bevat de wet voorschriften die betrekking hebben op bestaande bouwwerken. Daarnaast verplicht de Woningwet gemeenten om onder meer een welstandsnota op te stellen. Daarin

moeten voor alle gebieden die een gemeente ‘welstandsgevoelig’ vindt, zo concreet mogelijk de welstandseisen worden aangegeven.

Voorbeelden van onderwerpen die in de Woningwet zijn geregeld

- het uitgangspunt dat bouwen, gebruiken of slopen geen gevaar mag opleveren voor de gezondheid of veiligheid;
- verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem;
- mogelijkheden tot het verplichten van verbetering van bestaande gebouwen;
- aansluitvoorwaarden door representatieve organisaties van openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van door gemeenten opgestelde voorschriften waaraan moet worden voldaan om op het leidingnet te kunnen worden aangesloten;
- eisen waaraan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening moeten voldoen;
- de omgevingsvergunningsprocedure;
- regels met betrekking tot de woonvergunning;
- subsidieregeling voor de woningbouw;
- voorschriften omtrent het verbod om in normale gevallen te bouwen of te verbouwen zonder omgevingsvergunning.

1.4.1 Herziening Woningwet

De laatste herziening van de Woningwet in 2015 was onder meer gericht op het versterken van het toezicht op de woningcorporaties. Een belangrijk aandachtspunt is dat woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Andere aandachtspunten in deze herziening zijn:

- bouwen betaalbare huurwoningen;
- onafhankelijk toezicht;
- geschiktheidstoets voor bestuurders;
- nevenfuncties bestuurders;
- passende toewijzing;
- huurdersraadpleging;
- huurderscommissarissen;
- staatssteun;
- minder administratieve lasten voor woningcorporaties;

- prestatieafspraken met gemeenten en huurders;
- strenge regels voor commerciële projecten.

Opdrachtgevers en bouwers krijgen daarnaast te maken met de Regeling Bouwbesluit 2012. In deze regeling staan voorschriften voor de toepassing van het Bouwbesluit:

- CE-markering en kwaliteitsverklaringen;
- de aansluiting van gas, elektriciteit, noodstroom en water.

Ondanks wijziging wordt voor de vergunning, ook als ter plaatse een projectbesluit geldt, het bouwen getoetst aan:

- een vigerend bestemmingsplan;
- het Bouwbesluit;
- de Gemeentelijke Bouwverordening;
- redelijke eisen van welstand.

Indeling Woningwet

De Woningwet bestaat uit negen hoofdstukken met afdelingen en artikelen:

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Hoofdstuk II Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik, het slopen en de welstand
Afdeling 1. Voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken, het gebruik en het slopen
Afdeling 1a. Kwaliteitsborging voor het bouwen [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

Afdeling 2 De bouwverordening

Afdeling 3 De welstand

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen

Hoofdstuk IIIa Woningcorporaties

Hoofdstuk IV Toegelaten instellingen

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Afdeling 2. Rechtsvorm en organisatie

Afdeling 3. Werkzaamheden

Afdeling 4. Sanering en projectsteun

Afdeling 5. Toezicht en bewind

Hoofdstuk V Voorziening in de woning-behoefte

Afdeling 1 Onderzoek naar de volkshuisvesting

Afdeling 2 Planning, programmering en verdeling

Afdeling 3 Instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting

Afdeling 3A Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Afdeling 4 Voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting vanwege de gemeente of de provincie

Afdeling 5 Verstrekking van geldelijke steun uit 's Rijks kas

Hoofdstuk VI Bestuursrechtelijke handhaving

Hoofdstuk VII Voorzieningen in geval van buitengewone omstandigheden

Hoofdstuk VIII Dwang- en strafbepalingen

Hoofdstuk IX Slot- en overgangsbepalingen

1.4.2 Belangrijke begrippen Woningwet

Om de Woningwet goed te kunnen lezen is het belangrijk de betekenis van de belangrijkste begrippen van deze wet te kennen. Definities staan vermeld in hoofdstuk I Algemene bepalingen, artikel 1:

- bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- slopen: het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;
- gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- omgevingsvergunning: omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 1.1 Wabo;
- bevoegd gezag: het bestuursorgaan, bedoeld in artikel 1.1 Wabo, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders;
- bestemmingsplan: een bestemmingsplan, een inpassingsplan of een beheersverordening zoals beschreven in de Wro;

- rooilijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen van een bouwwerk aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;
- norm: een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
- kwaliteitsverklaring: een schriftelijk bewijs, voorzien van een merkteken, aangewezen door Onze Minister, afgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, aangewezen door Onze Minister, op grond waarvan een bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel een bouw wijze, indien dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze bij het bouwen van een bouwwerk wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan krachtens deze wet aan dat bouw materiaal, bouwdeel of samenstel van bouwmaterialen of bouwdelen dan wel die bouw wijze gestelde eisen;
- welstandscommissie: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- stadsbouwmeester: door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke deskundige die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- stedelijke vernieuwing: op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van

de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied.

1.4.3 Weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, via een aantal nieuwe artikelen in de Woningwet het intrekken van een omgevingsvergunning vorderen. Weigeringsgronden voor een vergunning kunnen zijn:

- een beheerverordening;
- een exploitatieplan;
- een provinciale, planologische of rijksplanologische regeling;
- een monumentenstatus;
- een inpassingsplan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden stilgelegd als er een nieuwe planologische maatregel in voorbereiding is of wanneer de minister of Provinciale Staten hebben aangegeven dat er een rijksplanologische regeling of een provinciale planologische verordening in voorbereiding is. Het stilleggen (aanhouden) van de aanvraag duurt in principe tot de nieuwe regeling is ingevoerd. In de Woningwet staat ook aangegeven wanneer de aanhoudingsplicht vervalt: als de aanvraag in orde is, moet binnen twaalf weken een besluit worden genomen. Gebeurt dit niet of niet op tijd, dan wordt – mits niet in strijd met het bestemmingsplan – de vergunning van rechtswege verleend. Een van rechtswege verleende omgevingsvergunning treedt pas in werking wanneer de bezwaartermijn is verstreken of, als er bezwaar is gemaakt, nadat op het bezwaar is beslist.

1.5 Bouwbesluit

Voor 1 april 2012 waren bouwvoorschriften verbrokkeld opgenomen in allerlei regelingen: het Bouwbesluit 2003, de daarbij behorende ministeriële regeling, het Gebruiksbesluit, het Besluit aanvullende regels veiligheid wegtun-

nels (Barvw) en maar liefst 418 gemeentelijke bouwverordeningen. Deze regelingen hadden elk hun eigen systematiek, begrippen en begripsomschrijvingen. In het Bouwbesluit 2012 zijn al deze voorschriften op elkaar afgestemd en opgenomen in één algemene maatregel van bestuur en één bijbehorende ministeriële regeling. Hiermee is gezorgd voor vermindering van de complexiteit van de bouwregelgeving, vergroting van de eenduidigheid, minder en eenvoudiger regels en het creëren van meer samenhang in de systematiek van de bouwregelgeving. Bouwend Nederland, Uneto-VNI, de NVBR NL ingenieurs, de BNA en de VBWTN hebben hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.

De grootste verandering in het Bouwbesluit 2012 ten opzichte van dat van 2003 is dat er nu één set technische voorschriften is voor het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken (zoals tunnels, bruggen, overkappingen, schuttingen en straatmeubilair). Door de vereenvoudiging, integratie, afstemming en uniformering zijn de regeldruk en de administratieve en bestuurlijke lasten verminderd.

Op 10 maart 2020 is het Bouwbesluit aangepast (aanpassing 2020-84) in verband met de BENG-eisen en met betrekking tot de implementatie van de tweede herziening van de Richtlijn energieprestatie gebouwen. Dit houdt in dat vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Door deze wijzigingen zijn ook de volgende wetten en besluiten gewijzigd:

- artikel 1: Het Bouwbesluit
- artikel 2: Het Besluit energieprestatie van gebouwen
- artikel 3: Het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet
- artikel 4: Het Besluit bouwwerken leefomgeving

1.5.1 Wettelijke grondslag

De juridische basis voor het Bouwbesluit is artikel 2 van de Woningwet. Tegelijk met

het Bouwbesluit is een wijziging van de Woningwet in werking getreden (Stb.2009, 324 en Stb.2010, 187). Daardoor zijn ook voorschriften over het gebruiken en slopen van bouwwerken en het gebruiken van open erven en terreinen onder de formele reikwijdte van artikel 2 gebracht, zodat het Bouwbesluit nu ook over die onderwerpen technische en andere voorschriften kan geven (bijvoorbeeld voorschriften over het doen van een gebruiks- of sloopmelding). De gemeenteraad mag in de gemeentelijke bouwverordening geen voorschriften over gebruik en sloop meer opnemen – die bevoegdheid is met de wetwijziging geschraapt uit artikel 8 van de Woningwet.

1.5.2 Doel, opbouw en indeling

Het Bouwbesluit bevat vijf pijlers: het realiseren van veilige, gezonde, bruikbare, energiezuinige en voor het milieu zo min mogelijk belastende gebouwen. Het Bouwbesluit is vooral bedoeld voor huurders en eigenaren van gebouwen en deskundigen zoals architecten, constructeurs, adviseurs, installateurs, makelaars en projectontwikkelaars, aannemers en brandweer. Het bevat bouwtechnische voorschriften voor het bouwen en in stand houden van alle bouwwerken. In alle gevallen moeten alle bouwwerken in Nederland minimaal aan deze eisen voldoen. Omdat een woonhuis in 1920 nu eenmaal aan andere eisen moest voldoen dan een modern huis, maakt het Bouwbesluit in een aantal gevallen onderscheid in voorschriften voor nieuwbouw en bestaande bouw. De nieuwbouweisen gelden uiteraard voor alle nieuw te bouwen bouwwerken, maar ook bij verbouwingen in of aan bestaande bouwwerken.

De eisen die worden gesteld, zijn afhankelijk van de gebruiksfunctie van dat (deel van het) bouwwerk. Per eis wordt eerst een functioneel voorschrift gegeven, bijvoorbeeld: 'Een te bouwen bouwwerk biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten'. Vervolgens wordt aangegeven dat aan dat functionele voorschrift is voldaan wanneer aan de gestelde prestatie-eis wordt voldaan. Inzake geluidwering is dit bijvoorbeeld *NEN 5077:2019 nl – Geluidwering in gebouwen – Bepalingsmethoden voor de grootheden voor*

geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies, luchtgeluidisolatie, contactgeluidisolatie en geluidniveaus veroorzaakt door installaties. Een voorbeeld van een hierin vastgelegde prestatie-eis is: 'Het karakteristieke luchtgeluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet kleiner dan 52 dB.'

Bij verschillende prestatie-eisen voor de verschillende gebruiksfuncties wordt gebruik gemaakt van een aansturingstabel. De aansturingstabel geeft aan welk voorschrift van de betreffende paragraaf op welke gebruiksfunctie van toepassing is. Daarnaast geldt het zogenaamde gelijkwaardigheidsbeginsel: er mag op een andere dan de in het voorschrift bedoelde manier aan het voorschrift worden voldaan, mits die andere manier ten minste dezelfde mate van bescherming van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en/of milieu biedt.

Hoofdstuk 1 bevat algemene bepalingen, begripsbepalingen en procedurele voorschriften, zoals voorschriften over het doen van een gebruiks- of een sloopmelding. De hoofdstukken 2 tot en met 5 bevatten voorschriften over respectievelijk veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid/milieu. Deze voorschriften hebben betrekking op het (ver)bouwen van bouwwerken en op de staat van bestaande bouwwerken. Hoofdstuk 6 bevat voorschriften over installaties. Hoofdstuk 7 geeft voorschriften over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen. In hoofdstuk 8 staan voorschriften over het slopen van bouwwerken en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Hoofdstuk 9 bevat de slot- en overgangsbepalingen.

In het Bouwbesluit zijn de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening over het slopen van bouwwerken en het uitvoeren van bouw- en sloopwerken opgenomen. Verder is het Bouwbesluit aangepast aan en afgestemd op andere regelgeving, zoals de milieuregelgeving, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet luchtvaart, maar

ook Europese ontwikkelingen zoals de Euro-codes, de brandklassen en de voorzieningen voor lozingen van hemelwater en huishoudelijk afvalwater. Door reacties vanuit de praktijk zijn fouten en onduidelijkheden aangepast, bijvoorbeeld met betrekking tot de aanscherping van de Rc-waarde voor isolatie, de aanscherping van de energieprestatiecoëfficiënt voor nieuwe woningen en het opnemen van voorschriften voor de buitenberging, buitenruimte en het onderhoud van gebouwen. Denk hierbij aan glas- en gevelreiniging, duurzaam bouwen en bouwen in plasbrandaandachtsgebieden. In het Bouwbesluit zijn ook Europese ontwikkelingen verwerkt. Voorbeelden daarvan zijn de Eurocodes voor constructieve veiligheid (zie hoofdstuk 10), de brand- en rookclassificatie (Euroklassen) en de afstemming met de EU-Richtlijnen Bouwproducten, Stedelijk afvalwater en Omgevingslawaaï.

De integratie van de verschillende regelingen in het Bouwbesluit had niet tot doel om eisen te verzwaren of te verlichten. Voor de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen is uitgegaan van de Model Bouwverordening (MBV) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het grootste deel van de voorschriften uit de MBV is nu opgenomen in het Bouwbesluit. In de MBV staan nog wel voorschriften over tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem, stedenbouwkundige voorschriften en voorschriften over de organisatie van de welstandscommissie (zie paragraaf 1.6.3).

Naast algemene wensen, zoals beperking van lasten- en regeldruk en vereenvoudigingen door integratie, afstemming en uniformering, is er een aantal specifieke wijzigingen doorgevoerd in het Bouwbesluit, waaronder:

- aanscherping van de Rc-waarde voor isolatie van de gebouwschil;
- voorschriften voor buitenbergingen en buitenruimten bij nieuwbouwwoningen;
- voorschriften voor duurzaam bouwen;
- voorschriften voor veilig gebouwonderhoud bij nieuwe gebouwen;
- voorschriften voor bouwen in risicozones en plasbrandaandachtsgebieden.

Plasbrandaandachtsgebieden

Door het transport van gevaarlijke vloeistoffen bestaat het risico op een plasbrand. Het maximaal aanvaardbare risico dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op een bepaalde route mag veroorzaken, wordt uitgedrukt in termen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt na een ongeval met gevaarlijke stoffen bij onbeschermd verblijf op die plaats. Het maximale PR wordt bij voorkeur op een zo hoog mogelijk schaalniveau vastgesteld (per route of routedeel). Deze PR-max is een grenswaarde die niet overschreden mag worden. De risicoruimte is het gebied tussen de PR-max en 25 m (binnenvaart), 30 m (spoor/weg) of 40 m (zeevaart), waarbij in Ruimtelijke Ordeningsplannen rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het GR is de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is een richtwaarde.

1.5.3 Voldoen aan het Bouwbesluit

Een gebouw moet altijd voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit. Om hieraan te voldoen kan gebruik worden gemaakt van hulpmiddelen, zoals NEN-normen, erkende kwaliteitsverklaringen en gelijkwaardige oplossingen. Ook zijn er Nederlandse Praktijkrichtlijnen (NPR's) en Nederlandse Technische Afspraken (NTA's).

Het brandveilig gebruik van gebouwen komt aan de orde in Algemene Bouwkunde voor makelaars deel B, hoofdstuk 41 'Brandpreventie'.

1.5.3.a NEN-normen en erkende kwaliteitsverklaringen

In NEN-normen staan reken- en bepalingmethoden om aan een voorschrift uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen, bijvoorbeeld bij het vaststellen of de ventilatievoorziening in een nieuw gebouw zorgt voor gezonde binnenlucht. De NEN-normen worden opgesteld en uitgegeven door het Nederlands

Normalisatie Instituut NEN. Bij gebruik van de NEN-norm waarnaar het Bouwbesluit verwijst, weet men zeker dat op dat onderdeel aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Het gebruik van NEN-normen is echter niet verplicht.

Naast NEN-normen is het ook mogelijk een erkende kwaliteitsverklaring te hanteren. Hierin staat of een bouw materiaal of bouwdeel, toegepast zoals in de verklaring is omschreven, voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit eraan stelt. Certificeringsinstellingen die door de minister van BZK zijn erkend, geven deze verklaringen af.

1.5.3.b Gelijkwaardigheid

De eisen uit het Bouwbesluit waarborgen een bepaalde minimale kwaliteit van het gebouw voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en/of milieu. Bij veel eisen is aangegeven op welke wijze deze kwaliteit kan worden behaald. Deze prestatie-eisen bestaan meestal uit een grenswaarde en een bepalingsmethode om te kunnen bepalen of met de gekozen oplossing aan de grenswaarde wordt voldaan. Hiervoor wordt vaak verwezen naar documenten zoals de NEN-normen. Wordt hiermee voldaan aan de prestatie-eisen, dan wordt automatisch voldaan aan het Bouwbesluit.

Dit betekent niet dat de gewenste kwaliteit slechts op die ene manier kan worden bereikt. Het Bouwbesluit kent daarom het gelijkwaardigheidsbeginsel. Dit beginsel stelt dat bouwers vrij zijn in de wijze waarop ze de vereiste kwaliteit realiseren. Dit betekent dat er mag worden afgeweken van een prestatie-eis uit het Bouwbesluit, mits voldaan wordt aan de doelstellingen van die functionele eis. De gekozen oplossing wijkt dan af van de voorgeschreven prestatie-eis, maar biedt dezelfde mate van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu als de oorspronkelijke eis.

Het gelijkwaardigheidsbeginsel biedt meer ruimte voor het toepassen van innovatieve oplossingen. Het geeft namelijk de mogelijkheid om in bouwwerken oplossingen toe te

passen die niet voldoen aan de prestatie-eisen en eventueel zelfs niet aan de functionele eisen. Deze oplossingen moeten dan wel 'gelijkwaardig' zijn. Het bevoegd gezag (vaak de gemeente) moet beoordelen of de gelijkwaardige oplossing voldoet. De initiatiefnemer zal het bevoegd gezag ervan moeten overtuigen dat een gekozen oplossing in een specifiek geval gelijkwaardig is.

Voor advies over een gelijkwaardige oplossing op het gebied van brandveiligheid kan informatie worden ingewonnen bij de Adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften.

Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

1. *Aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.*
2. *Een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in het eerste lid wordt bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden.*

Een initiatiefnemer kan zich beroepen op gelijkwaardigheid bij toepassing van voorschriften die in hoofdstuk 2 tot en met 7 gegeven zijn. Uit lid 1 volgt dat de gelijkwaardigheid geldt voor ieder voorschrift in de hoofdstukken 2 tot en met 7, wat betekent dat het zowel kan gaan om een prestatie-eis als om een functionele eis. Ook is het mogelijk dat het om meerdere voorschriften tegelijkertijd gaat. Uit lid 1 volgt verder dat bij een beroep op gelijkwaardigheid moet worden getoetst of met de voorgestelde oplossing ten minste dezelfde mate van veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van milieu en gezondheid (de vijf pijlers van het Bouwbesluit) wordt bereikt als is beoogd in de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7.

Dit betekent dat een gelijkwaardige oplossing in principe moet worden beoordeeld op

alle vijf pijlers van het Bouwbesluit. Bij een voorschrift dat in het Bouwbesluit uit oogpunt van veiligheid is gesteld, kunnen namelijk ook overwegingen van bruikbaarheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu een rol spelen. Met deze brede beoordeling wordt voorkomen dat een gelijkwaardige oplossing voor een enkel voorschrift in strijd is met wat beoogd wordt met de andere voorschriften.

1.5.3.c Praktijkrichtlijnen (NPR's) en technische afspraken (NTA's)

Om te controleren of er voldaan wordt aan de minimumeisen van het Bouwbesluit is het mogelijk om de Nederlandse Praktijkrichtlijnen (NPR) te raadplegen. Deze richtlijnen zijn uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut (NEN). Praktijkrichtlijnen kunnen betrekking hebben op:

- een computerprogramma;
- een vereenvoudigde bepalingsmethode;
- een reeks concrete voorbeelden die voldoen aan een eis uit het Bouwbesluit.

Daarnaast zijn er Nederlandse Technische Afspraken (NTA). Deze richtlijnen zijn gebaseerd op overeenstemming tussen enkele belanghebbende partijen over de praktische uitwerking van de bepalingen in een norm. Ze bevatten bijvoorbeeld toelichtingen op normen, constructieve mogelijkheden, werkmethoden en fabricagegegevens. Ze kunnen snel worden ontwikkeld en zijn beperkt geldig. Vaak wordt een NTA verwerkt in een NEN-norm. De NTA's worden eveneens uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut.

1.5.4 Verbouwen

Volgens het Bouwbesluit is verbouw het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk. Artikel 4 van de Woningwet geeft aan dat de voorschriften die het Bouwbesluit aan verbouw stelt, alleen van toepassing zijn op die delen van een bouwwerk die ook daadwerkelijk fysiek worden gewijzigd. De verbouwvoorschriften gelden dus slechts voor hetgeen er verbouwd wordt en niet voor (onder)delen die ongewijzigd blijven. Het bij

verbouw toegestane kwaliteitsniveau is daardoor vaak lager dan het nieuwbouwniveau. In artikel 1.12 van het Bouwbesluit is vastgelegd waaraan moet worden voldaan. Het uitgangspunt hierbij is dat bij een verbouwing voldaan moet worden aan de nieuwbouwvoorschriften, tenzij het in de desbetreffende afdeling anders is aangegeven.

In de eerste paragraaf van de meeste afdelingen van het Bouwbesluit zijn – onder het kopje 'Verbouw' – voorschriften opgenomen waarmee het vereiste minimum verbouwniveau voor het desbetreffende aspect is aangegeven. Het betreft in een aantal gevallen een specifiek niveau, dat tussen het niveau voor nieuwbouw en het niveau voor bestaande bouw ligt, maar in de meeste gevallen is verwezen naar het rechtens verkregen niveau (zie paragraaf 1.5.4b). Een uitzondering is hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit over installaties. Voor dat hoofdstuk is aangegeven dat bij volledig vernieuwen (vervangen of nieuw aanbrengen) van een installatie moet worden uitgegaan van het nieuwbouwniveau. Bij het veranderen of uitbreiden van een bestaande installatie moet de verandering of uitbreiding ten minste dezelfde kwaliteit hebben als de bestaande installatie. Natuurlijk moet de installatie ook hier ten minste voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw.

1.5.4.a Uniform verbouwniveau

Voor het verbouwen/transformeren van bijvoorbeeld leegstaande kantoren tot woningen hoeft geen ontheffing bij de gemeente te worden aangevraagd, omdat in het Bouwbesluit – vanwege een landelijk uniform verbouwniveau – een vereist minimumniveau is aangegeven. Een hoger niveau mag natuurlijk altijd, om de kwaliteit van het bouwwerk te verhogen. Zo mogen plafonds bijvoorbeeld alle hoogten boven 2,60 m hebben en mogen altijd meer energiebesparende maatregelen worden toegepast dan voorgeschreven.

1.5.4.b Verworven rechten

Het beginsel van verworven rechten houdt in dat de eisen voor bestaande bouwwerken zelden tot nooit worden aangepast. Bestaande

bouwwerken hoeven bijna nooit ineens aangepast te worden om te voldoen aan nieuwe eisen. Nieuwe eisen zijn meestal van toepassing op nieuwbouw. Het Bouwbesluit heeft daarom in principe geen gevolgen voor bestaande bouwwerken. De ‘verworven rechten’ gelden ook voor verbouwingen. Bij verbouwvoorschriften wordt in veel gevallen naar het rechtens verkregen niveau verwezen.

1.5.4.c Verbouw zonder functieverandering

Verbouw zonder functieverandering kan op verschillende manieren:

- geheel vernieuwen. Hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat een gebouw na een calamiteit tot op de fundering gesloopt moet worden en het gebouw daarna op dezelfde fundering wordt herbouwd;
- gedeeltelijk vernieuwen. Hiervan is sprake als een gebouw tot op het casco gestript wordt en vervolgens wordt herbouwd of als één of meer onderdelen van het gebouw worden vervangen;
- vergroten. Bij het vergroten van een bouwwerk neemt het bouwwerk in omvang toe en worden de contouren dus wel gewijzigd. Bijvoorbeeld bij het maken van een aan- of uitbouw of het plaatsen van een dakkapel;
- verandering. Een aanpassing van (een gedeelte van) het bouwwerk waarbij de vorm/het uiterlijk van het bouwwerk niet worden gewijzigd. Denk hierbij aan interne verbouwingen of het herbestemmen van een kantoorgebouw tot woningen.

In dergelijke renovatieprojecten, waarbij de functie niet wijzigt, speelt het huidige kwaliteitsniveau of het rechtens verkregen niveau een grotere rol dan wanneer de functie wel wijzigt. Het is daarom belangrijk om aan het begin van het traject de bestaande situatie nauwkeurig te beoordelen en het huidige kwaliteitsniveau goed vast te leggen. Op basis van deze vaststelling moet de onderste grens van het prestatieniveau worden vastgesteld.

De invloed van te wijzigen onderdelen op het rechtens verkregen niveau moet integraal beoordeeld worden. Het verbeteren van één

onderdeel mag niet leiden tot verslechtering van een ander onderdeel. Denk bijvoorbeeld aan:

- het verbeteren van de ventilatie door het aanbrengen van roosters in de gevel, waardoor de geluidwering van de gevel afneemt;
- het thermisch isoleren van de gevel aan de binnenzijde, waardoor koudebruggen kritischer worden;
- het vervangen van de kozijnen met herstel van de historische roedeverdeling in de ramen, waardoor de daglichttoetreding afneemt.

Met de introductie van het rechtens verkregen niveau in het Bouwbesluit zijn de wettelijke eisen nu meestal een stuk soepeler dan voorheen, en wordt vrijheid aan de initiatiefnemer gegeven om het kwaliteitsniveau eventueel op een hoger niveau te brengen. Vaak zullen de minimumeisen niet aansluiten bij de verwachtingen van de initiatiefnemer en/of gebruiker. Daarom is het van belang om bij aanvang van een renovatieproject in overleg met de opdrachtgever het gewenste kwaliteitsniveau van de renovatie en de daaruit voortvloeiende kostenverhoging vast te leggen.

Voor enkele aspecten worden specifieke prestatie-eisen gegeven en is het rechtens verkregen niveau niet van toepassing. Dit geldt bijvoorbeeld voor:

- de thermische isolatie bij het geheel vervangen van een dakkapel;
- installatiegeluid;
- rookmelders (deze zijn vereist bij herbestemming tot woningen).

Bij de verbouwing van een herbestemming gelden de eisen voor bestaande bouw van de nieuwe functie. Als hieraan niet wordt voldaan, of men wil om andere redenen veranderingen aanbrengen, dan zijn hiervoor de eisen voor verbouw van toepassing. Meestal wordt hierbij verwezen naar het rechtens verkregen niveau. Omdat er voor nieuwe onderdelen geen actueel kwaliteitsniveau voorhanden is (het onderdeel bestaat niet in de huidige situatie), betekent dit feitelijk dat het prestatieniveau van bestaande bouw van toepassing is. In de praktijk zullen voor veel aspecten van een her-

bestemming geen of lage eisen gelden vanuit het Bouwbesluit.

Een voorbeeld van deze bijzondere situatie is de herbestemming van een grote kantoorruimte tot meerdere woningen. Voor de nieuw op te richten woningscheidende wanden is geen actueel kwaliteitsniveau voorhanden, zodat het prestatieniveau van bestaande bouw van toepassing is. Voor bestaande bouw zijn echter vanuit het Bouwbesluit geen prestatie-eisen aan de geluidsisolatie gesteld. Maar omdat er geen wettelijke eisen gelden, is het vanuit het beoogde gebruik wel gewenst om privaatrechtelijke prestatie-eisen aan de woningscheidende wand te stellen. Vergelijk dit met de werkwijze in de utiliteitsbouw, waar de eisen voor de geluidsisolatie tussen ruimten meestal worden vastgelegd door de opdrachtgever.

In het geval van een herbestemming is in veel gevallen een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er moeten dan vaak onderzoeken uitgevoerd worden naar de externe veiligheid lucht- en bodemkwaliteit, flora en fauna, watertoets en dergelijke. De geluidbelasting op de gevels dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Overschrijding van een grenswaarde kan bijzondere voorwaarden tot gevolg hebben, zoals een geluidluwe gevel en aanvullende indelingseisen (gemeentelijk geluidbeleid) of een dove gevel. Er zijn inmiddels gemeenten die voor herbestemmingsprojecten een aangepast geluidbeleid hebben opgesteld.

1.5.5 Sloopwerkzaamheden

Van slopen is sprake als een bouwwerk geheel of gedeeltelijk wordt afgebroken (Wabo artikel 1 lid 1). Bij gedeeltelijk slopen zal doorgaans ook sprake zijn van verbouw. Zoals het geval is bij bouwen, moeten ook bij slopen voorschriften in acht worden genomen. Deze voorschriften zijn opgenomen in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit en hebben betrekking op:

- het melden van het voornemen tot slopen;
- de aanwezigheid van bescheiden die van belang zijn voor het slopen;
- de melding van aanvang en gereed zijn van de sloopwerkzaamheden.

Voor het slopen moet er rekening mee worden gehouden dat er een sloopmelding nodig kan zijn. Artikel 1.26 geeft aan dat een sloopmelding verplicht is als na een redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval groter is dan 10 m³ óf als er asbest wordt verwijderd.

Een sloopvergunning is niet nodig:

- voor het slopen van een seizoensgebonden bouwwerk;
- als er een besluit is genomen op grond van artikel 13 van de Woningwet, als er sprake is van bestuursdwang of als er een dwangsom aan de orde is;
- als in het kader van de uitoefening van een bedrijf asbesthoudende producten geheel of gedeeltelijk worden verwijderd. Hierbij valt te denken aan pakkingen uit verbrandingsmotoren, geklemde vloerplaten onder verwarmingstoestellen, beglazingskit en rem- en frictiematerialen.

In artikel 1.26 en 1.27 staan het tijdstip en de wijze waarop men een verplichte sloopmelding moet doen. Ook wordt hier aangegeven welke gegevens en bescheiden men bij een sloopmelding moet verstrekken, zoals een asbestinventarisatierapport als dit op grond van het Asbestverwijderingsbesluit is vereist. Het bevoegd gezag kan aanvullende eisen stellen ten aanzien van het voorkomen of beperken van hinder of onveilige situaties tijdens het slopen, het scheiden en gescheiden houden van sloopaafval en de wijze waarop een mededeling van beëindiging moet worden gedaan. In een aantal gevallen komt het voor dat het slopen verband houdt met een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen is vereist. Artikel 1.31 biedt de mogelijkheid om de sloopmelding in combinatie met de aanvraag voor die omgevingsvergunning te doen.

In artikel 2.1 eerste lid van de Wabo is te lezen dat er verschillende soorten omgevingsvergunningen voor het slopen nodig kunnen zijn. Een vergunning is nodig voor het slopen van:

- een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht;
- een beschermd monument;

- een bouwwerk waarvoor in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunningsplicht is opgenomen;
- een bouwwerk waarvoor in bijvoorbeeld een bestemmingsplan een vergunningsplicht is opgenomen.

Tijdens de sloop dient op het sloopterrein het sloopveiligheidsplan aanwezig te zijn. Volgens de nota van toelichting is een bouwveiligheidsplan of een sloopveiligheidsplan alleen verplicht voor:

- de grotere bouw- of sloopprojecten;
- meldingsplichtige sloopwerkzaamheden;
- bouwactiviteiten die omgevingsvergunningsplichtig zijn.

Belangrijke documenten moeten op de bouwplaats aanwezig zijn zodat ze op verzoek kunnen worden overlegd. Hiervan zou sprake kunnen zijn als:

- een asbestinventarisatierapport is opgesteld;
- een handhavingsbesluit aan de orde is;
- er aanvullende voorschriften en ontheffingen op de sloop van toepassing zijn.

Het melden van de aanvang en de beëindiging van de sloopwerkzaamheden dient bij het bevoegd gezag schriftelijk te gebeuren.

Termijnen zijn:

- voor het melden van aanvang minstens twee werkdagen voor de aanvang;
- voor het melden van gereedkomen uiterlijk op de dag van de beëindiging;
- als een asbestinventarisatierapport is opgesteld, dienen de resultaten van de eindbeoordeling binnen twee weken na de beëindiging te worden doorgegeven.

Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit geeft de inhoudelijke voorschriften die gelden tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden. De veiligheidsmaatregelen die in deze afdeling worden behandeld, hebben betrekking op het vermelden van:

- de te nemen veiligheidsmaatregelen voor de omgeving in een bouw- of sloopveiligheidsplan;
- het onttrekken van grondwater met een aanvaardbaar risico voor bouwwerken rondom een bouwterrein;

- het beperken van geluids-, stof- en trillingshinder voor de omgeving.

Volgens Bouwbesluit artikel 8.3 moeten de volgende onderdelen in een bouw- of sloopveiligheidsplan worden vastgelegd:

- het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- het voorkomen van vallende objecten;
- het afsluiten en afscheiden van het bouw- of sloopterrein;
- het stallen, opbergen of afsluiten van het materieel en materiaal;
- de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van bluswater en andere openbare voorzieningen.

Een bouw- en sloopveiligheidsplan volgens het Bouwbesluit heeft een andere betekenis dan het veiligheids- en gezondheidsplan voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden dat op grond van artikel 2.28 van het Arbobesluit nodig kan zijn. Dit veiligheids- en gezondheidsplan is gericht op de veiligheid en de gezondheid van de werknemers, terwijl een bouw- en sloopveiligheidsplan is gericht op de veiligheid van de omgeving.

1.5.6 Functieverandering

Het gebruiken van een gebouw voor een andere functie dan waar het oorspronkelijk voor gebouwd is, wordt gezien als een oplossing voor leegstand. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan permanent, maar ook aan tijdelijk ander gebruik. Voor de toepassing van het Bouwbesluit maakt het geen verschil of er sprake is van een tijdelijke of een permanente functiewijziging.

Zoals in figuur 1.2 is te zien, mag een gebouw dat na de functieverandering voldoet aan de voorschriften voor bestaande bouw, in de gebruiksfunctie worden gewijzigd zonder dat het verbouwd wordt. Een voorbeeld: als een school gebruikt gaat worden als woning, mag je dus – afgezien van eventuele belemmeringen in het bestemmingsplan – in die voormalige school gaan wonen zonder dat er vanuit het Bouwbesluit nadere voorschriften worden gesteld. Bij de functiewijziging van een gebouw is namelijk de gebruiksfunctie belangrijk. Voldoet het gebouw aan de voorschriften

Algemene Bouwkunde voor makelaars is geheel aangepast aan de nieuwste regelgeving zoals de Omgevingsvergunning, Bouwbesluit, Eurocodes, NEN-EN normen, BRL's en aanpassingen in de regelgeving over beton-, hout-, staal- en steen constructies.

In twee delen bevat de vijfde druk Algemene Bouwkunde voor Makelaars alle basiskennis voor het onderdeel Bouwkunde van het examen door de Stichting Vakexamen Makelaardij in Onroerende Goederen SVMNIVO.

Door de overzichtelijke behandeling van materialen van grondstof tot de uiteindelijke toepassing in de constructie geeft dit boek een helder beeld van het gehele bouwproces.

De vele bouwkundige tekeningen en de uitgebreide achtergrondinformatie maken het boek tevens tot een uitstekend naslagwerk voor alle beroepsbeoefenaars die hun kennis up-to-date willen houden.

A.H.L.G. Bone

