

Bouwverordening 2009

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING BOUWVERORDENING

1. **Inleidende bepalingen**
 2. **De aanvraag bouwvergunning**
 - Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden
 - Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning
 - Paragraaf 3 Welstandstoetsing
 - Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond
 - Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard
 - Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandmeldinstallaties en vluchtroute-aanduidingen (vervallen)
 - Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen
 3. **Licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken**
 4. **Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk**
 5. **Staat van open erven en terreinen, brandveiligheidsinstallaties, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte**
 - Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen
 - Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtroute-aanduidingen
 - Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen
 - Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid.
 6. **Brandveilig gebruik**
 - Paragraaf 1 Gebruiksvergunning (vervallen)
 - Paragraaf 2 Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar (vervallen)
 - Paragraaf 3 Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand (vervallen)
 - Paragraaf 4 Hinder (vervallen)
 7. **Overige gebruiksbepalingen**
 - Paragraaf 1 Overbevolking en slaappleaatsen
 - Paragraaf 2 Staken van het gebruik
 - Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen
 - Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid
 - Paragraaf 5 Watergebruik
 - Paragraaf 6 Installaties
 8. **Slopen**
 - Paragraaf 1 Sloopvergunning
 - Paragraaf 2 Uitzonderingen op het vereiste van sloopvergunning
 - Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen
 - Paragraaf 4 Vrij slopen
 9. **Welstand**
-

10. Overige administratieve bepalingen

11. Handhaving

12. Straf- en slotbepalingen

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting verordening

Bijlage 2 Voorbeeldvoorwaarden bij een gebruiksvergunning

Bijlage 3 Tabel maximaal toelaatbaar aantal personen in een ruimte van een gebouw met het oog op de brandveiligheid (vervallen)

Bijlage 4 Stroomschema aanvraag gebruiksvergunning

Bijlage 5 Activiteiten samenhangende met slopen en bedreigingen

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

Bijlage 7 Voorbeeld inhoud sloopveiligheidsplan

Bijlage 8 Keuzetabel voor de vaststelling van deelstromen bij sloop

Bijlage 9 Reglement van orde van de welstandscommissie

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

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Asbest

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 (Stb. 2005,290) 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).

Wat is bouwvergunningvrij bouwen?

Vanaf 2003 zijn de artikelen 43, eerste lid, onderdeel c, en 44, tweede lid, van de Woningwet 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 meldingsplicht 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.

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 wethoudersom 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. Deze jurisprudentie is hierna vermeld.

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.

Artikel 1 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

De vraag wat moet worden verstaan onder een bouwwerk, een gebouw, bouwen e.d. in de zin van de Model-bouwverordening en wat niet, is reeds vele malen onderworpen aan het oordeel van de rechter.

Daardoor kan een uitvoerig overzicht van de jurisprudentie op dit artikel gegeven worden.

Bouwwerk algemeen

- Voor de betekenis van het begrip bouwwerk in de Woningwet is van meer gewicht dat door de Woningwet een aantal uiteenlopende belangen wordt beschermd, waaronder naast de belangen van veiligheid, hygiëne en huisvesting, ook het belang betrokken bij het uiterlijk van bouwwerken, zowel op zich zelf als in de omgeving. In overeenstemming daarmee is bij de mondelinge behandeling van het desbetreffende wetsontwerp in de Tweede Kamer opgemerkt dat het begrip bouwwerk 'alles en nog wat' kan omvatten.
HR 24 november 1972; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062; Hof Arnhem 31 oktober 1978; BR 1978, 196.
- De wetgever heeft de inhoud van het begrip bouwwerk overgelaten aan het spraakgebruik. De definitie van artikel 1 van de bouwverordening kan in dezen als richtsnoer dienen. Zie o.a. ARRS 5 september 1979; AB 1980, 32; ARRS 24 januari 1983, GS 6751.
- 'Plaats van bestemming' in de definitie van bouwwerk moet niet worden opgevat als 'plaats van voorkeur', doch veeleer als de plaats waarop de constructie wordt opgetrokken om aldaar te gaan functioneren, zodat bij voorbeeld buiten het regime van de bouwverordening vallen veelsoortig constructiewerk op industriële terreinen buiten de eigenlijke bouwplaats (prefabricatie e.d. en opslag van constructies die zonder ter plaatse gebruikt te worden bestemd zijn om elders te gaan functioneren).
Nu vaststaat dat de onderwerpelijke metaalconstructie is vervaardigd met de bedoeling hierin het carillon op te hangen en dit ter plaatse te doen spelen, is er geen twijfel mogelijk dat de constructie zich op de plaats van bestemming bevindt.
HR 19 juni 1970; BR 1970, blz. 386; OB 1970, XI.16, nr. 30369; NJ 1972, 453; Kg. Sneek 27 april 1973; NJ 1973, 365; BR 1973, 436.
- Een verrijdbaar of 'gemakkelijk' verplaatsbaar object moet in beginsel als bouwwerk in de zin van de Woningwet worden aangemerkt, wanneer het naar omvang, constructie en gebruik een plaatsgebonden karakter heeft.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr. 34110; NG 1974, 512; Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246; ARRS 16 december 1980; BR 1981, 345; ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21; ARRS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Losstaande bouwwerken kunnen als één bouwwerk worden aangemerkt als zij krachtens één vergunning zijn gebouwd en functioneel nauw met elkaar verbonden zijn. (I.c. betrof het een vrijstaande schoorsteenpijp, behorend bij een stoomgemaal.) ARRS 20 augustus 1979; BR 1980, 10.

Als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt de volgende 'verplaatsbare objecten':

- Een wooncaravan.
Hof Arnhem 7 mei 1968; BR 1968, 300; NJ 1969, 160; AB 1969, 429; OB 1969, XI.16.1, nr. 28673.
- Een stacaravan.
ARRS 28 maart 1979; AB 1980, 76; GS 6587; NG 1980, 596;
ARRS 5 maart 1982, A-3.2901 (1980).
- Een friteskraam.
Hof Arnhem, 21 april 1977; NJ 1977, 77; BR 1977, 325.
- Een bloemenwagen.
ARRS 8 januari 1985; BR 1985, 373.

- Een toercaravan waarmee een vaste standplaats is ingenomen.
Wvd. vz. ARRS 19 juli 1983, RO 3.83.4172.
ARRS 21 januari 1986; GS 6842.
- Een sloopautobus die dienst doet als schaftlokaal en schuilgelegenheid.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr. 34110; NG 1974, 512.
- Een (op één vaste plaats) staande tent met een oppervlakte van 242 m² en een hoogte van 4 m.
Vz. ARRS 6 april 1978; BR 1978, 647.
- Een tuinhuisje dat als verkoopmodel stond opgesteld in een tuincentrum.
ARRS 30 januari 1980; BR 1980, 599.
- Een demontabele loods bestemd voor de verkoop met een oppervlakte van 139 m².
ARRS 20 april 1978; BR 1978, 522.
- Een demontabele kas, met afmetingen van 15 x 5 m, bestaande uit een gebogen lichtgewicht frame dat is overspannen met plastic.
AARS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Demontabele luifels aan een winkelpand.
Vz. ARRS 27 maart 1987; RO 3.87.1154/S 5301.
- Een draagluchthal die aan de onderkant bestaat uit een met water gevulde band waarmee de hal op zijn plaats wordt gehouden.
ARRS 9 december 1980; BR 1981, 342.
- Een bij een wegrestaurant geplaatste kraan waarvan de giek is vervangen door een reclamebord in de vorm van een raket.
ARRS 19 augustus 1983, A-31.2807 (1982)/19.
- Een verrijdbare op dubbelrail geplaatste portaalkraan, op een betonnen fundering.
ARRS 16 augustus 1983, A-32.5603 (1982).
- Een vlaggenmast van 13 m.
Pres. Rb. Assen 12 augustus 1971; BR 1971, 551.
- Containers, waarvan de een dient voor opslagdoeleinden en de ander als onderdak voor een cv-ketel.
ARRS 22 juni 1982; BR 1982, 825.
- Een verplaatsbare, demontabele terrasoverkapping die in de winter wordt afgebroken, bestaande uit twee in elkaars verlengde geplaatste, inklapbare delen van respectievelijk 10 m bij 5 m en 6 m bij 4 m, die rusten op vijf in de grond verankerde staanders heeft toch een plaatsgebonden karakter en is derhalve een bouwvergunningplichtig bouwwerk.
Vz. ARRS 12 augustus 1993, No. S03.93.3000.
- De onderhavige frituurunit is een bouwwerk met een plaatsgebonden karakter, nu daaraan vier wieltjes met een diameter van 10 cm zijn gemonteerd op plaatsen waar contact met de ondergrond niet mogelijk is. Het verplaatsen kan daardoor alleen nog met behulp van een hijskraan plaatsvinden. Voorts ligt het in de bedoeling de unit blijvend te laten staan.
ARRS 16 augustus 1993, AB 1994, nr. 345.
- Huurder heeft van 2 stacaravans een zomerhuis gemaakt. Het bouwwerk is door de maatvoering, alsmede de omstandigheid dat het zonder uitgebreide aanpassingen in het geheel niet over de weg als aanhangsel van een auto kan worden voortbewogen, aan te merken als een zomerhuis.
Vz. ABRS 14 januari 1994, R03.93.5862 en S03.93.4772; ABRS 4 april 1995, R03.93.5862.

- Een paardencontainer is door ingraving met de grond verbonden en draagt een plaatsgebonden karakter. De container is hoofdzakelijk in theorie verplaatsbaar en is derhalve een bouwwerk.
ABRS 10 November 1994, R03.92.3274 en R03.92.3602.
- Een metalen constructie (9 bij 5 m) op wieltjes, met een zeildoek afgedekt, die dient als opslagplaats voor hooi en stro is een bouwwerk gezien het plaatsgebonden karakter.
ABRS 8 augustus 1994, R03.89.2034.
- Een verrijdbare overkapping, aan drie zijden omsloten door wanden, met een oppervlakte van 75,6 m², gezien de omvang, constructie, gebruik en plaatsgebonden karakter. De omstandigheid dat de overkapping op wielen staat en enige meters kan worden verreden doet daaraan niet af.
ABRS 25 april 1995, H01.95.0114 en K01.95.0022.
- Een op een standplaats geplaatste woonwagen met een permanent, plaatsgebonden karakter.
ABRS 04 november 1996, R03.94.0111, JG 97.0017.
- Een dubbele stacaravan (houten, L-vormig chalet).
ABRS 3 december 1996, nr. R03.93.0294.
- Een demontabel tuinhuisje, dat naar aard en gebruik plaatsgebonden is. Er komt geen betekenis toe aan de omstandigheid dat geen fundering of betonnen vloer aanwezig is.
ABRS 7 september 1997, nr. H01.96.0691.
- Metalen afvalcontainers (gft en restafval) aangemerkt als bouwwerk. Geen straatmeubilair. Het betreft gft-containers (1.30 x 0.65 x 1.10) en restafvalcontainers (1.30 x 1.30 x 1.10). De afzonderlijke metalen containers moeten gezien hun omvang en plaatsgebondenheid als bouwwerken worden aangemerkt. Zij zijn bedoeld om duurzaam ter plaatse te functioneren. Dat zij enige malen per week mechanisch worden opgetild om te worden geleegd, doet hieraan niet af, aangezien zij op dezelfde plaats worden teruggezet. Niet aan te merken als straatmeubilair.
ABRS 29 januari 1998, nr. H01.97.0336, NJB 1998, blz. 452, nr. 20.
- (Demontabel) zwembad is aan te merken als een bouwvergunningplichtig bouwwerk. Bij besluit van 10 maart 1998 hebben burgemeester en wethouders van Wassenaar appellante, onder aanzegging van bestuursdwang, gelast binnen zes weken het zonder bouwvergunning in de tuin van de woning Papeweg 44 te Wassenaar geplaatste zwembad te verwijderen. De vraag of voor het zwembad een bouwvergunning is vereist, beantwoordt de Afdeling bevestigend. Het onderhavige zwembad betreft een constructie, bestaande uit een metalen opstaande rand van ongeveer 1 meter hoog, waaraan een voering van kunststof is bevestigd die met water is gevuld. Het geheel heeft een doorsnede van 6 meter en steunt direct op de grond. De constructie is bedoeld om daar waar zij is geplaatst als zwembad te functioneren. De Afdeling is, evenals de rechtbank, van oordeel dat het zwembad, gelet op de constructie, de afmetingen en het plaatsgebonden karakter door burgemeester en wethouders terecht als een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet is aangemerkt. De omstandigheid dat het zwembad eerder op een andere plaats in de tuin heeft gestaan en kan worden gedemonteerd leidt niet tot een ander oordeel. Voorts heeft de rechtbank op goede gronden terecht geoordeeld dat voor het plaatsen van het zwembad een bouwvergunning is vereist.
ABRS 3 april 2000, nr. 199902036
- Een in het watersportseizoen aanwezige skischans is vergunningplichtig. De skischans is een drijvend object, aan de bodem van de plas verankerd, ter plaatse aanwezig van april tot oktober. Gelet op de constructie en de plaatsgebondenheid, was voor het oprichten ervan een bouwvergunning vereist. Dat de schans uitsluitend gedurende het watersportseizoen wordt gebruikt, maakt dat niet anders. De daarmee samenhangende periodieke verplaatsing van de schans doet niet af aan het plaatsgebonden karakter.
ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1

Voorts zijn onder meer als bouwwerk aangemerkt:

- Een benzinepompinstallatie, bestaande uit drie benzinepompen, vier tanks, leidingen, twee perrons en vier lichtmastjes, alles bijeen een oppervlakte in beslag nemend van ongeveer 12 bij 24 m.
HR 24 november 1971; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062.
- Een woonboot die met de grond is verbonden.
Rb. Assen 28 mei 1974; BR 1975, 748.
- Een duiker in een weg.
HR 29 oktober 1974; BR 1975, 454; NJ 1975, 112.
- Waterstaatswerken, i.c. Oosterscheldewerken.
ARRS 20 januari 1984; BR 1984, 331; AB 1984, 193; GS 6769; NG 1984, 331.
- Een gedenkteken.
ARRS 24 januari 1983; GS 6751.
- Een vlonder van 8 m lang en 1 m breed.
ARRS 30 oktober 1979; BR 1980, 207; AB 1980, 217.
- Een 'neerklapbaar' zomerhuisje op geheide fundering.
ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21.
- Een erfafscheiding van 1,50 m, bevestigd aan palen die 2,50 m van elkaar staan.
ARRS 28 november 1978; BR 1979, 200.
- Hekwerken, afschermingen, rietmatten.
ARRS 9 september 1977; BR 1978, 115; ARRS 24 februari 1978; BR 1978, 406; ARRS 10 december 1981; BR 1982, 314; ARRS 27 maart 1980, BR 1980, 704.
- Een carport van 240 x 450 cm, bestaande uit een op dwarsbalken rustende golfplaatbedekking, bevestigd op 4 palen die met een betonvoet in de vloer zijn bevestigd.
ARRS 13 januari 1981; BR 1981, 515.
- Speeltoestellen.
ARRS 11 juni 1985, nr. RO 3.83.7004.
- De speelvoorzieningen - een klimtoestel met een hoogte van ongeveer 4.5 meter en een doorsnede van ongeveer 11 meter en twee voetbaldoelen met een hoogte van 2 meter en een breedte van ongeveer 3 meter - zijn gesitueerd in een smalle langgerekte groenstrook grenzend aan achtertuinen. Tussen de voetbaldoelen bevindt zich een afstand van circa 40 meter. Er is sprake van vergunningplichtige bouwwerken.
ABRS 6 juni 2000, nr. H01.99.1440.
- De speelvoorzieningen - een klimtoestel met een hoogte van ongeveer 4.5 meter en een doorsnede van ongeveer 11 meter en twee voetbaldoelen met een hoogte van 2 meter en een breedte van ongeveer 3 meter - zijn gesitueerd in een smalle langgerekte groenstrook grenzend aan achtertuinen. Tussen de voetbaldoelen bevindt zich een afstand van circa 40 meter. Er is sprake van vergunningplichtige bouwwerken.
ABRS 6 juni 2000, nr. H01.99.1440.
- Een tijdelijke (zes maanden) portiersloge (porto-cabin, met een afmeting van 3 x 3 x 2,75) met een slagboom.
Vz. ARRS 2 maart 1993, S03.93.0111 en S03.93.0112.
- Houten schotten met een hoogte van 1 à 2 meter en lichtmasten met een hoogte van zes meter. Dat de houten schotten eenvoudig verwijderd kunnen worden en dat deze niet aard en/of nagelvast met de grond verbonden zijn doet, in aanmerking genomen het plaatsgebonden karakter, daaraan niet af.
ARRS 11 januari 1993, R03.89.6929.
- Een in de tuin ingegraven (atoom)schuilgelegenheid, bestaande uit een tank van 7 m lengte en 2,2 m doorsnede, die thans in gebruik is als watertank.
ARRS 9 januari 1987; RO 3.85.0723.
- Een aanlegsteiger langs de wal in een gracht, mede gezien de aard en omvang van dit object.

- Wvd. vz. ARRS 19 januari 1987; RO 3.86.7570/S 1779.
- Een (inklapbaar) terrascherm bij een hotel/café-restaurant, bedoeld om de terrasbezoekers te beschermen tegen zon en regen.
ARRS 11 maart 1988, RO 3.86.5649.
Opmerking. Uit deze uitspraak valt impliciet af te leiden, dat een zonnescherm van een soortgelijke omvang voor een winkel eveneens een bouwwerk is.
 - Een verrolpoort alsmede een afrastering.
ARRS 29 maart 1988, W/RvS/R.3.129/88.
 - Een draagconstructie voor een lichtreclame, bestaande uit een in de stoep verankerde buis. De aan een pand aangebrachte lichtreclame steunt aan de ene zijde op de buis.
ARRS 22 april 1988, GS 6863.
 - Antennes, horizontaal aangebracht op een reeds met bouwvergunning geplaatste antennemast met verticale antenne. De grootste horizontale antenne bestond onder meer uit twee sprietten van elk 7 meter lengte, die met een tussenruimte van ongeveer 5 meter evenwijdig aan elkaar waren aangebracht en konden worden gedraaid met behulp van een elektromotor.
Vz ARRS 9 augustus 1988; KG 1988, 50.
 - Een balkonhek op de uitbouw van een woning.
ARRS 20 oktober 1988.
 - De in de tuin aangebrachte keermuurtjes, beschoeiingen en vlonders worden, gezien hun constructie en afmetingen, aangemerkt als (bouwvergunningplichtige) bouwwerken.
ARRS 25 november 1993, R03.91.0529.
 - Reclamebord op het dak, bestaande uit twee in V-vorm tegen elkaar geplaatste borden van 3 bij 6 m, is gelet op omvang, constructie en plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.
Vz. ABRS 14 maart 1994, AB 1994, nr. 431, RB actueel 1994/9, p. 3.
 - Een mestzak, met daarin een roerstaaf die verankerd is in een in de grond geplaatste betonnen plaat van ongeveer 1 m², is gezien het plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.
Vz. ARRS 29 maart 1994, R03.93.4934; S03.93.3858
 - Reclamebanier, die qua lengte twee volledige bouwlagen van circa 4 meter hoog per laag bestrijkt en derhalve een lengte van circa 8 meter heeft, moet gelet op de omvang en constructie - waarbij mede in aanmerking is genomen de permanente aanwezigheid van de banier - worden aangemerkt als een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk. Indien het geacht wordt een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, kan deze verandering bezwaarlijk worden beschouwd als een verandering die uit esthetisch oogpunt van ondergeschikte betekenis is.
Rb. 's-Gravenhage 20 april 1994, KG 1994, nr. 186.
 - De in het geding zijnde reclame-installatie en de draagconstructie (omvang 7,50 bij 4,00 m) vormen één geheel. Gelet op de omvang moet dit worden beschouwd als een bouwwerk. Ook indien de reclame-installatie niet als een zelfstandig bouwwerk kan worden gezien, maar geacht zou moeten worden een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, dan kan deze verandering, gezien de omvang in verhouding tot het gebouw waarop het is aangebracht, bezwaarlijk als van ondergeschikte betekenis worden beschouwd.
ABRS 27 april 1995, R03.92.1653.
 - Een jollenvlonder waarvan de afmeting 1,65 x 4,5 m bedraagt, bestaande uit een aantal planken, aangebracht op balken die vervolgens steunen op zes palen in de grond, gezien de constructie en het plaatsgebonden karakter.
ARRS 10 oktober 1995, R03.91.1601.
 - Een reclamebord van ongeveer 1,5 x 0,5 meter, staande op twee palen van 1 meter.
Pres. Rb. Zwolle 14 november 1995, Awb 95/6335.

- Het aanbrengen van lichtreclame (logo van een woning-stichting), gelet op de afmetingen en constructie.
ABRS 28 december 1995, R03.93.3712.
- Demontabele terrasoverkapping, gelet op de constructie, omvang, gebruik en plaatsgebonden karakter.
ABRS 19 februari 1996, R03.92.3878.
- Een vaandel van 3,00 m hoog en 0,80 m breed, aan de boven- en onderzijde bevestigd aan en tegen de gevel gemonteerde houder (beugel).
ABRS 13 mei 1996, BR 1996, 654, m.nt. Weerkamp.
- Een als vakantiewoning dienstdoende marina, bestaande uit een als woning ingerichte en uitzijnde houten opbouw, geplaatst op een betonnen bak (caisson). De marina is met stalen geleidingsbeugels verankerd aan een betonnen paal met een lengte van 15 meter. Mede gezien deze solide verankering en het plaatsgebonden karakter is sprake van een bouwwerk. Gezien de recreatieve bestemming van de marina (wordt slechts enkele maanden per jaar bewoond) is hier geen sprake van een woonschip in de zin van de Wet op Woonwagens en Woonschepen.
ABRS 18 september 1997, GS 7079, nr. 6, m. nt. Teunissen, BR 1998, p. 667.
- Steigers die op staande palen worden gebouwd en met elkaar worden verbonden door drijvende buizen. De hoofdsteiger zal een lengte hebben van ongeveer 60 m en een breedte van 1,20 m; de aanloopsteigers zullen een breedte hebben van 0,5 m.
ABRS 13 september 1996, R03.93.3837 en R03.93.4690.
- Gelet op constructie zijn mestzakken als bouwwerken aan te merken. Bouwvergunning vereist.
Burgemeester en wethouders van Oostburg hebben appellanten, die ter plaatse varkenshouderijen exploiteren, onder aanzegging van bestuursdwang aangeschreven om de op hun percelen geplaatste mestzakken, met een opslagcapaciteit van 2.230 m³ en 4.000 m³, te verwijderen.
Appellanten betogen dat voor het plaatsen van de mestzakken bij de stallen geen bouwvergunning is vereist.
Bij deze mestzakken is sprake van een constructie bestaande uit een prefab plaat - voorzien van hijsankers - en een kunststof zak, waaraan leidingen zijn verbonden voor de aan- en afvoer van mest. Deze constructie, die als één geheel functioneert, steunt in of op de grond en heeft een plaatsgebonden karakter. Voor het plaatsen van mestzakken is derhalve een bouwvergunning vereist. Het betoog van appellanten faalt. Burgemeester en wethouders waren derhalve bevoegd tot het doen uitgaan van een handhavingbesluit.
ABRS 6 januari 2000, nr. 199900868/1.

Niet als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt:

- Een waterleiding, bestaande uit een stelsel van met elkaar verbonden buizen die gewoon in de grond zijn gelegd op een diepte van circa 1,25 meter onder het maaiveld en die niet rusten op een fundering.
Kg. Terneuzen 30 maart 1971; BR 1972, 416; NJ 1972, 258.
- Een olieleiding, bestaande uit stalen buizen met een diameter van 60 cm die zonder fundering worden ingegraven met een minimale gronddekking van circa 1,25 meter.
KB 8 maart 1974; OB 1974, XI.8.5.1.1, nr. 34736; NG 1974, S 112; BR 1974, 602; KB 25 maart 1974; AB 1974, 510; Hof Den Haag 8 maart 1974; NJ 1974, 534; BR 1975, 141; OB 1974, III.3.1, nr. 34732; NG 1974, S 112; KB 3 september 1984; BR 1984, 896.1.
- Een oever- en terreinverharding als trailerhelling.
KB 25 april 1974, S 279; OB 1975, XI.8.5.1.1, nr. 36102; NG 1975, S 120.

- Damwanden als tijdelijke hulpwerken voor het bouwen.
Rb. Rotterdam 6 mei 1981; BR 1981, 691.
- Een skibaan, bestaande uit een vlechtwerk van dunne kunststofmatten, die met een vilten onderlaag is uitgespreid over een enigszins door ophogingen en afgravingen aangepaste aarden helling. De skimat werd alleen 's winters neergelegd.
ARRS 5 november 1981; BR 1982, 143.
Anders: een (seizoensgebonden) skischans die aan de bodem van de plas is verankerd, is aangemerkt als een bouwwerk. ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1.
- Een voertuig, waarmee alleen tijdens kantooruren standplaats wordt ingenomen en dat buiten deze uren wordt gestald in een elders gelegen garage. Daaraan doet niet af dat het voertuig gedurende de tijd dat het is geparkeerd op standplaats, aangesloten wordt op het telefoonnet en op het distributienet van de elektriciteitsmaatschappij.
Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246.
- Een caravan die niet voortdurend op hetzelfde terrein geplaatst is.
Vz. ARRS 15 juli 1983, RO 3.83.3881/15.
- Een waterbassin voor een tuinbouwbedrijf.
ARRS 18 november 1985, RO 3.85.6258/S 6709.
Zo ook ARRS 26 januari 1987, RO 3.84.2394, W/RvS/ R.3.110/88, met betrekking tot een waterbassin van plasticfolie en gebruikte autobanden.
- Drijvende objecten, zoals een botenloods en een woonschip.
Hof Arnhem 6 juni 1972; BR 1972, 574; NJ 1973, 209; HR 10 april 1975; NJ 1975, 274.
- Twee keetwagens in gebruik als studie- en opslagruimte door zoon van eigenaar perceel waarop de wagens staan, hebben geen bestemming met een plaatsgebonden karakter. Volgens appelland zullen deze wagens gebruikt gaan worden voor veldonderzoek door de zoon in verband met zijn studie.
Door diverse omstandigheden zijn de wagens enkele jaren (november 1984 - datum uitspraak) op het perceel gestald.
ARRS 8 maart 1987; W/RvS/R.3.181/87; AB 1987, 373.
NB: Een omstreden uitspraak! Een intentie, die thans niet door de feiten kan worden onderbouwd, wordt doorslaggevend geacht.
- Een drijvende villa, een zogenaamde marina, bestaande uit een als woning ingerichte en uitzierende opbouw, geplaatst op een betonnen bak, een caisson.
Vz. ARRS 6 augustus 1992, Gst 6968/8.
- Een mestbassin bestaande uit een open kuil in de grond (de uitgegraven grond wordt als dijk gebruikt), waarvan de bodem en wanden worden bekleed met kunststoffolie kan niet worden getypeerd als het oprichten of plaatsen van een bouwwerk. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in de zin van artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Wvd. Vz. ARRS 2 februari 1993, No. S03.93.0204.
- Een berg aarde is geen bouwwerk.
Wvd. Vz. ABRS 28 februari 1994, AB kort 1994, nr. 467.
- Een (mest)bassin met de afmetingen 41,40 x 31,00 x 3,20 m, bestaande uit aarden dijken, afgedekt met folie, is geen bouwwerk. De omstandigheid dat het bassin is voorzien van een zeildoek ter afdekking en van de nodige technische installaties voor (onder andere) de aan- en afvoer van mest, noch het feit dat om het bassin een hekwerk is geplaatst, leidt tot een ander oordeel.
Wvd. Vz. ABRS 30 juni 1994, RO3.93.4962 en S03.04.0355.
- De slalombaan, bestaande uit een zestal drijvende boeien: geen bouwvergunning vereist.
ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1.

- Plaatsing tijdelijk bouwwerk soms vergunningvrij. In het geval van een tent ligt grens bij eenendertig - al dan niet aaneengesloten - dagen.
Burgemeester en wethouders van Voorst (appellanten) hebben geweigerd om handhavend op te treden tegen het twee maal per jaar door Piet Zoomers B.V. ten behoeve van haar kledingbedrijf geplaatst houden van een tent (met een oppervlakte van 30 bij 25 meter) op een perceel te Wilp. Appellanten hebben in hoger beroep betoogd dat de rechtbank heeft miskend dat voor het tijdelijk plaatsen van een tent geen bouwvergunning is vereist. De Afdeling geeft appellanten op dit punt gelijk. In elk geval kan het plaatsen van een tent gedurende niet meer dan in totaal eenendertig - al dan niet aaneengesloten - dagen per kalenderjaar niet als activiteit worden aangemerkt waarvoor bouwvergunning is vereist. De aanwezigheid van een tent gedurende een zodanige periode heeft geen blijvende planologische gevolgen voor het desbetreffende gebied. Aan dit aspect heeft de Afdeling ook in de appellanten aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 2 februari 1995, inzake nr. R03.91.0975 (BR 1995, p. 409) - waarin is overwogen dat voor het plaatsen van tribunes gedurende een periode van ten hoogste drie weken geen bouwvergunning is vereist - betekenis toegekend. Nu Piet Zoomers B.V. twee maal per jaar gedurende drie dagen op het terrein bij haar vestiging een tent plaatst en geplaatst houdt ten behoeve van een winkelactie, heeft de Afdeling geconcludeerd dat daarvoor geen bouwvergunning is vereist.
ABRS 7 juni 2001, nr. 200000506/1.

Als gebouw in de zin van de Woningwet zijn onder andere aangemerkt:

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).

Niet als gebouw werden o.a. aangemerkt:

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).

Woning

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, van de Woningwet (B-III).

Aan of uitbouw

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Bijgebouw

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Over meldingsplichtig bouwen

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 42 van de Woningwet (B-III).

Over vergunningvrij bouwen

Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 43 van de Woningwet (B-III).

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 hier te lande 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 licht-bouwwerkingplichtige 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.

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 Modelbouwverordening 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, Stb. 2003, 180, zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb. 2003, 216). Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning, door burgemeester en wethouders 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 standaardformulier 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 bescheiden de aanvrager dient in te dienen in verband met de Wet BIBOB. Het vragen van een advies door burgemeester en wethouders 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 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is op 1 januari 1994 in werking getreden (Stb. 1994, 1). Deze wet geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. Hiermee is tevens de Wet arob komen te vervallen.

Een deel van de zaken die de bouwverordening regelde, wordt nu ook geregeld door de Awb. Op grond van artikel 122 van de Gemeentewet houden bepalingen van een gemeentelijke verordening, in wier onderwerp door een wet, een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening wordt voorzien, van rechtswege op te gelden.

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 Modelbouwverordening 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 vervalst.

Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

De toelichting bij dit artikel vervalst.

Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De toelichting bij dit artikel vervalst.

Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen

De toelichting bij dit artikel vervalst.

Artikel 2.1.5 Het onderzoek naar bodemverontreiniging

Inleiding

De artikelen over het bodemonderzoek in de 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 het 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 bouwverordening wordt aangevuld met een nieuw herschreven artikel 2.1.5. Een wijziging van de bouwverordening blijkt sneller te realiseren 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 naast asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de 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. Dit wordt 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. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

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 bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige 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.

Voor een regeling van samenloop (artikel 2.2.2) en bekendmaking van afwijkende termijnen (artikel 2.2.3) is na 2002 geen wettelijke basis meer in de Woningwet aanwezig. 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 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

De toelichting bij dit artikel vervalt.

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 eerste 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 paragraaf 1.2.5. onder 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 wetwijziging 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 MBV 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-bouwvergunningplichtig bouwen dat naar aard en omvang gelijk is aan bouwvergunningsvrij 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 paragraaf 1.2.5. onder e van de bijlage behorende bij artikel 4 van het Besluit indieningsvereisten.
- Het onderzoeksrapport bestaat volgens het eerste lid van artikel 2.1.5. van de Bouwverordening uit de resultaten van een recent uitgevoerd verkennend onderzoek volgens NEN 5740, bijlage B, uitgave 1999, inclusief correctieblad C1, uitgave 2000 en NEN 5707, uitgave 2003. 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. MBV geheel of gedeeltelijk ontheffing van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in paragraaf 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 bouwkegel en de aanwezigheid van puntbron(nen) 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 bodem met meer dan 20% puin is NEN 5897, uitgave 2005 'Monsterneming van analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloofafval en puingranulaat' van toepassing. Voor meer informatie over de publicatie van laatstgenoemde onderzoeksnorm verwijzen wij u naar het Nederlands Normalisatie-instituut (015- 2690 303 of milieu@nen.nl).

- 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 4:5 juncto 4:15 Awb. In verband met de krappe termijn 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 inpandige 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 bouw aanvragen 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 Model-bouwverordening. 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 2.4.1 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

(op basis van de Woningwet 1991, vóór de inwerkingtreding van de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (Stb 1998, 132), en de MBV 1992 bijgewerkt tot de zesde serie wijzigingen)

- Gelet op de functie van het in het geding zijnde bouwwerk (parkeerdak) is een toets aan de in artikel 2.4.1, eerste lid (Model-)bouwverordening neergelegde verbodsbepaling niet redelijk. Gelet hierop bestond de mogelijkheid om vrijstelling als bedoeld in artikel 2.4.1, tweede lid, (Model-)bouwverordening te verlenen. Nu in dit geval sprake is van een van rechtswege verleende bouwvergunning, en de Woningwet niet voorziet in de mogelijkheid dat een op grond van de (Model-)bouwverordening vereiste vrijstelling van rechtswege wordt verleend, is deze bouwvergunning in strijd met artikel 44, aanhef en onder b, van de Woningwet.
Vz. ARRS 25 november 1993, S03.93.4868.
- Artikel 2.4.1 van de (Model-)bouwverordening is niet in strijd met artikel 8 van de Woningwet. Bij een interne bouwvergunningplichtige verbouwing zijn b. en w. gehouden, zonedig onder het stellen van voorwaarden, een vrijstelling van het verbod tot bouwen op verontreinigde grond te verlenen.
Pres. Rb. Zutphen 26 februari 1996, BR 1996, p. 499.
- Uit het verkennend bodemonderzoek, dat zich heeft beperkt tot enkele parameters, blijkt dat het desbetreffende gebied dermate is verontreinigd, dat de grond niet zonder meer geschikt is voor woningbouw. Met betrekking tot de specifieke verontreiniginggraad van het perceel is nog onvoldoende bekend. B. en w. hebben op goede gronden geconcludeerd dat nader bodemonderzoek noodzakelijk is, om deze specifieke verontreiniginggraad te bepalen. Wegens het ontbreken van bereidheid aan de zijde van eiser dit onderzoek te laten verrichten, hebben b. en w. de bouwvergunning geweigerd.
ABRS 2 september 1996, H01.95.0572.

- Bij de bodemtoets gaat het in het bijzonder om de actuele risico's voor de mens bij het gebruik van een bouwwerk. Ook een niet-urgent geval van ernstige bodemverontreiniging (volgens urgentiemethodiek Wet bodembescherming) kan desondanks met zich meebrengen dat bij het gebruik van het bouwwerk voor de mens een actueel risico bestaat, zodat de bouwvergunning geweigerd dient te worden.
Pres. Rb. Leeuwarden 21 augustus 1996, BR 1996, p. 1005.
- Geen bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Het in artikel 2.4.1 neergelegde verbod geldt niet.
Aan Gebroeders van Aarle.B.V. is met toepassing van de zogeheten anticipatieprocedure bouwvergunning verleend voor het als showmodellen oprichten van maximaal tien tuinhuisjes, houten speeltoestellen, vlonders en pergola's op het bedrijfsterrein aan de Ollandseweg 159 te Sint-Oedenrode. Met betrekking tot de stelling van appellant dat het bouwplan, omdat het is gesitueerd op verontreinigde grond, in strijd is met de artikelen 2.4.1 en 2.1.5, eerste lid, van de gemeentelijke bouwverordening heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat als toetsingskader gelden de artikelen van die verordening zoals deze van kracht waren ten tijde van het nemen van de beslissing op bezwaar, te weten de tekst als vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 1997. Terecht heeft de rechtbank er op gewezen dat uit artikel 2.4.1, voornoemd, volgt dat het verbod om te bouwen op verontreinigde grond slechts geldt voor vergunningplichtige bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat van zodanige bouwwerken geen sprake is. De Afdeling deelt de conclusie van de rechtbank vervolgens dat derhalve artikel 2.1.5, eerste lid, voornoemd, niet verplicht tot het overleggen van een onderzoeksrapport inzake de bodemgesteldheid.
ABRS 31 augustus 2000, nr. 199902849/1.
- Ten aanzien van bouwwerk blijft het verbod tot bouwen op verontreinigde grond thans buiten toepassing; wijziging artikel 8 van de Woningwet juncto artikel 2.4.1.
Burgemeester en wethouders van Sint Oedenrode hebben aan Gebr. Van Aarle B.V. een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een impregneerinstallatie in een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel Ollandseweg 159 te Sint Oedenrode. De Afdeling is het eens met de rechtbank dat artikel 8, tweede lid, aanhef en onder c, ten 2e, van de Woningwet sedert 13 maart 1998 bepaalt dat de in de bouwverordening op te nemen voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond niet gelden voor bouwwerken die, ongeacht hun bestemming, de grond niet raken en waarbij het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd. Uit deze bepaling vloeit voort dat, nu de installatie zelf de grond niet raakt maar is geplaatst op de betonnen vloer van het bestaande bedrijfsgebouw en voorts van gebruik in strijd met het bestemmingsplan geen sprake is, aan het verlenen van de bouwvergunning, anders dan ten tijde van het nemen van de beslissing op bezwaar van 13 september 1994, ten tijde van het nemen van het thans bestreden besluit geen verbod tot bouwen op verontreinigde grond meer in de weg stond.
ABRS 31 augustus 2000, nr. 199901000/1.

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 verontreiniginggraad, 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 be'indigd, 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.

Artikel 2.4.2 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

(op basis van de Woningwet 1991, vóór de inwerkingtreding van de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (Stb. 1998, 132), en de MBV 1992 bijgewerkt tot de zesde serie wijzigingen)

- De bodembepalingen uit de (Model-)bouwverordening bieden de mogelijkheid tot verlening van een bouwvergunning onder voorwaarde dat na afbraak van de bestaande opstallen en verwijdering van de olietanks een nader bodemonderzoek zal plaatsvinden, en dat niet met de beoogde bouw wordt begonnen voordat is gebleken dat het desbetreffende terrein daarvoor geschikt is.
ABRS 13 juni 1996, BR 1996, 820.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen

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 Modelbouwverordening. 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 driedelige 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 gezien 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 bouwverordening.

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 gezien 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 2.5.1 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- De voorwaarde voor verlening van de bouwvergunning, inhoudende dat de bouwer voorzieningen treft ter voorkoming/opheffing van strijdigheid met de technische bepalingen van de Bouwverordening (nu Bouwbesluit) van de belendende panden, is i.c. onvoldoende gezien de aard van de potentiële strijdigheden en het moeizame verloop van de onderhandelingen tussen appellanten en belanghebbenden over het opheffen van die strijdigheden.
ARRS 26 april 1993, R03.89.7556.
- Vergunning voor het plaatsen van een kap op een bungalow onder de voorwaarde dat, in overleg met de burens, bepaalde voorzieningen worden aangebracht aan woningen van die derden teneinde bestaande ventilatie- en rookafvoeren te verhogen (artikel 32 (Model-)bouwverordening 1965). De afdeling stelt vast dat b. en w. aan de ter zake relevante wetgeving niet de bevoegdheid kunnen ontleenen om te bepalen dat deze aan woningen van derden te treffen voorzieningen door appellant, ongeacht de bereidheid tot medewerking van die derden, dienen te worden aangebracht. b. en w. waren ermee bekend dat de burens dit niet toestaan. Nu vaststaat dat deze voorwaarde niet kan worden vervuld, kan niet worden gezegd dat deze strekt ter bescherming van de belangen van artikel 32 (Model-)bouwverordening 1965. Onder deze omstandigheden had het in de rede gelegen de bouwvergunning te weigeren.
ABRS 21 juni 1994, AB 1995, p. 257.
- Bij de beslissing om al dan niet vrijstelling van de voorschriften van de (Model-)bouwverordening te verlenen dienen in beginsel alle daarbij betrokken belangen van omwonenden in aanmerking te worden genomen. Dit neemt echter niet weg dat het gewicht dat aan de belangen moet worden toegekend van geval tot geval kan verschillen.
ABRS 1 april 1996, JB 1996, nr. 155; AB-kort 1996, nr. 234. Zie ook ABRS 14 maart 1996, H01.95.0183.
- Bouwvergunning met een vrijstelling van het bepaalde in de art 2.5.12 en 2.5.15, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening en van art. 277, eerste lid, Bouwbesluit voor een dakterras binnen twee meter van de erfgrens. Onder omstandigheden, wanneer het zonneklaar is dat realisering van een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50 BW en niet van toestemming van de naburig eigenaar is gebleken, zal het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot verlening van een bouwvergunning kunnen overgaan. Dit is i.c. niet het geval, omdat ten aanzien van de betekenis van de in art. 5:50 BW vermelde balkons of soortgelijke werken onzeker is of de civiele rechter het onderhavige dakterras, gelet op de aanzienlijke omvang ervan, als balkon of soortgelijk werk zal aanmerken.
Pres. Rb. Haarlem 24 november 1995, BR 1996, 330; KG 1996, nr. 34.
- Vergunning voor het vergroten van een woning met een uitbouw met balkon is verleend met vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. De uitbouw voldoet niet aan artikel 50, eerste lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (venster en balkon gelegen

binnen 2 m. vanaf erfgrans). Bij afweging van betrokken belangen kon de vrijstelling in redelijkheid worden geweigerd.

Vz. ARRS 21 februari 1992, S03.92.0167.

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 ge'ist, 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

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.

Artikel 2.5.3 Jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Er kan met voldoende zekerheid van worden uitgegaan dat het bouwplan voldoet aan de betrokken bepaling van de bouwverordening, nu ter zake schriftelijk is overeengekomen dat een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd, zodat de noodzakelijke uitweg tot stand zal komen.

Vz. ARRS 24 februari 1992, S03.91.4091.

- De beoordeling of een op te richten gebouw langs een ontsluitingsweg bereikbaar is, moet geschieden aan de hand van de feitelijke situatie. I.c. is de oplaag verhard met grint en is de weg breed genoeg voor een brandweerauto en ander ontsluitingsverkeer.

ABRS 20 december 1996, Gst. 7050/8, m.nt. JT.

Lid 2

Ten gevolge van de wijziging van het onderhavige lid die in het kader van de achtste serie wijzigingen van de Modelbouwverordening 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 boerenschuren, schuilhutten e.d.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Voor het aannemen van een verbindingsweg in de zin van artikel 37, lid 1, (Model-) bouwverordening 1965 is de feitelijke situatie beslissend. Geen beroep op de wegenlegger. Met aantekening dat met dit artikel niet is beoogd het voorkomen van verkeersgevaarlijke situaties.
Vz. ABRS 25 april 1994, nr. R03.93.555346/P90 en S03.94.0222.
- Aanwezige verbindingsweg op zichzelf geschikt. Onderzoek naar wegnemen belemmering in vorm van betonnen paal nagelaten.
Deze zaak betrof de weigering van een bouwvergunning voor vier woningen op de grond dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.3., eerste lid, van de bouwverordening van de gemeente Boxmeer. Deze bepaling eist de aanwezigheid van een verbindingsweg tussen de toegang tot een voor verblijf van mensen bestemd bouwwerk dat meer dan tien meter is verwijderd van een openbare weg en het openbare wegennet. Volgens burgemeester en wethouders is niet voorzien in een adequate ontsluiting van het betrokken perceel vanaf de openbare weg Het Zand. Zij hebben zich daarbij op het standpunt gesteld dat het Zandpaadje, dat is gelegen tussen het perceel en Het Zand, een fietspad is waarop ontsluitingsverkeer niet mag rijden en dat bovendien vanwege de beperkte breedte niet geschikt is als verbindingsweg.

De Afdeling oordeelde dat, gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet artikel 2.5.3., eerste lid, van de bouwverordening in beginsel van toepassing is, aangezien het als bestemmingsplan geldende 'Uitbreidingsplan Partieel Plan Het Zand' geen voorschriften bevat die hetzelfde onderwerp regelen. Burgemeester en wethouders hebben derhalve het bouwplan terecht mede aan genoemd artikel 2.5.3., eerste lid, getoetst. Nu de bouw van de vier woningen op grond van de op het perceel rustende bestemming is toegestaan kan, naar het oordeel van de Afdeling, in dit geval de in artikel 2.5.3. neergelegde eis er evenwel niet zonder meer toe leiden dat deze bouwmogelijkheid blijvend teniet wordt gedaan. Daartoe acht de Afdeling van belang dat de breedte van het Zandpaadje wordt beperkt door een hierop ter hoogte van Het Zand geplaatste betonnen paal. Zonder deze paal is het Zandpaadje, naar van de zijde van burgemeester en wethouders ter zitting is bevestigd, voldoende breed om te kunnen dienen als verbindingsweg in de zin van artikel 2.5.3., eerste lid, van de bouwverordening. Daarom moeten burgemeester en wethouders naar het oordeel van de Afdeling alsnog onderzoeken op welke wijze de belemmeringen om het Zandpaadje als verbindingsweg te kunnen aanmerken kunnen worden opgeheven. ABRs 25 januari 2001, nr. 199903519/1, AB 2001, 146 m.nt. De Gier en BR 2001, blz. 508.

Artikel 2.5.3A Brandweeringang

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 meer 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 2.5.5 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- De in artikel 39, aanhef en onder b, MBV 1965 (nu artikel 2.5.5 aanhef en onder b, MBV) neergelegde bepaling betreffende de ligging van de voorgevelrooilijn langs wegen waarlangs gebouwd mag worden, ziet niet op het geval waarin langs een weg slechts krachtens een vrijstelling als hier aan de orde mag worden gebouwd.
ARRS 12 augustus 1991, No. R03.89.0533.
- Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.
Wvd. Vz. ARRS 19 januari 1993, BR 1993, p. 377, Hoekwoning Nieuw-Ginneken.
- In het bestemmingsplan zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, zodat ervan moet worden uitgegaan dat dit onderwerp uitputtend in het bestemmingsplan is geregeld. Er is dan geen plaats meer voor aanvullend werkende rooilijnvoorschriften van de bouwverordening, zie artikel 9, eerste lid, Woningwet.
Rb. Breda 27 september 1994, 94/711 GEMWT BR.
- Indien overeenkomstig het bepaalde in 2.5.5 (Model-) bouwverordening bij een hoekwoning de twee rooilijnen worden doorgetrokken tot het punt waar zij elkaar snijden, is de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn gebouwd. In een dergelijke situatie is er, mede gelet op doel en strekking van het tweede zinsdeel van artikel 43, eerste lid, onder j van de Woningwet, in beginsel geen aanleiding om te oordelen dat ook bij hoekwoningen slechts één voorgevelrooilijn aanwezig is.
Rb. Zutphen 17 januari 1995, 94/2406 GEMWT02.
- Het huis is een hoekhuis en heeft ingevolge het bestemmingsplan twee voorgevelrooilijnen. In het onderhavige geval kan, gelet op de feitelijke situatie, niet worden gesproken van een voortuin of achtertuin. Omdat het bestemmingsplan voor de onderhavige erfafscheiding geen regeling bevat, moet aan de gemeentelijke bouwverordening worden getoetst.
ABRS 20 maart 1995, R03.92.1104.
- Door het aanleggen van een weg op een binnenterrein ten behoeve van woningbouw ontstaat er op grond van art. 2.5.5 (Model-)bouwverordening een voorgevelrooilijn.
Vz. ABRS 15 juni 1995, H01.95.0175/P90 en K01.95.0032.
- De bestaande bebouwing aan de wegzijde waar de bouw wordt beoogd bestaat uit een dubbelwoonhuis met garage en een vrijstaande woning. De voorgevels staan respectievelijk 12 en 3,5 m van de voorste perceelgrens. Geen sprake van een situatie ex artikel 39 aanhef en onder a (Model-)bouwverordening 1965 (thans art. 2.5.5, aanhef en onder a MBV).
ABRS 29 januari 1996, R03.92.4918.
- Aangenomen moet worden dat de voorgevelrooilijn die ligt aan de met huizen bebouwde zijde van de dijk slechts maatgevend is voor aan die zijde op te richten bebouwing. Aangezien het bouwwerk aan de - onbebouwde - overzijde is opgericht kan geen sprake zijn van overtreding van artikel 39, aanhef en onder a jo 40 (Model-)bouwverordening 1965 (art. 2.5.5, aanhef en onder a MBV). Ook kan niet worden volgehouden dat met toepassing van artikel 39, aanhef en onder b van de (Model-)bouwverordening 1965 (art. 2.5.5, aanhef en onder b MBV) aan de onbebouwde walkant een voorgevelrooilijn aanwezig geacht moet worden nu deze rooilijn dan ongeveer 2 m vanaf de walkant in de rivier zou liggen. Derhalve kan in dit geval van een verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn geen sprake zijn.
ABRS 14 maart 1996, R03.92.3457.
- Gelet op de functie die de uitweg ter plaatse heeft en de ligging van de woningen ten opzichte van deze uitweg, is de afdeling van oordeel dat de voorgevelrooilijn is gelegen langs de uitweg en niet aan de zijde van de hoofdstraat, waar de uitweg op uitkomt.
ABRS 23 november 1995, R03.93.3280.

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 licht-bouwvergunningplichtig 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 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 regulier-vergunningplichtig 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 overschrijding van de voorgevelrooilijn

Naast de ontheffingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van ontheffing voor het geval, dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is.

Artikel 2.5.8 is afgestemd op de artikelen 3 en 4 van het Besluit bouwwerken. De vermelding de artikelen 3 en 4 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 3 en 4 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 2.5.8 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- De ontheffing van het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn mag slechts worden verleend, indien er sprake is van een voor alle belanghebbenden kenbaar toekomstig planologisch kader, waaraan het bouwplan getoetst kan worden. Een dergelijk kader ontbreekt nu geen bestemmingsplan van kracht is en geen sprake is van een voorbereidingsbesluit of een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan.
Vz. ARRS 30 december 1992, AB 1994, nr. 248.
- Artikel 2.5.8 van de bouwverordening ziet niet op het verlenen van een ontheffing voor een vóór de voorgevelrooilijn geplaatste erfafscheiding.
Burgemeester en wethouders van Tilburg hebben afwijzend beslist op het verzoek van J.P.P.M. Broers om bestuursdwang toe te passen ten aanzien van een erfafscheiding bij de woning aan de Maasbreestraat 11 te Tilburg.
Niet in geschil is dat de erfafscheiding vrijwel in haar geheel is gesitueerd vóór de voorgevelrooilijn en derhalve niet is aan te merken als een vergunningvrij bouwwerk, als bedoeld in artikel 43, eerste lid, onder j, van de Woningwet, zoals dit artikellid luidde ten tijde van het plaatsen van het bouwwerk. Burgemeester en wethouders hebben geweigerd om van hun bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang - appellant heeft de erfafscheiding geplaatst zonder over de daartoe benodigde bouwvergunning te beschikken - omdat met toepassing van artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b, van de bouwverordening alsnog vrijstelling en bouwvergunning zou kunnen worden verleend.
Artikel 2.5.8, eerste lid, aanhef en onder b, van de bouwverordening is naar het oordeel van de Afdeling evenwel niet geschreven voor het verlenen van een erfafscheiding als hier in geding. Daarvoor geldt artikel 2.5.18 van de bouwverordening, welke bepaling derogeeft aan artikel 2.5.8 van de bouwverordening.
ABRS 20 april 2000, 199900601/1.

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 straathoeken

Lid 4, onder a

Onder deze vrijstelling kunnen bij voorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangenissen 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 1.

Artikel 2.5.12 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- Het bouwplan had geweigerd moeten worden wegens overschrijding van de achtergevelrooilijn. Bij een grond voor weigering is er géén ruimte voor aanhouding en doorbreking op grond van artikel 50 Woningwet; omdat er geen bestemmingsplan van kracht is dat de bepalingen van de bouwverordening opzij zet, hoeft geen rekening te worden gehouden met het toekomstig bestemmingsplan.
Vz. ABRS 10 juli 1994, JB 1994, p. 784; ABRS, 11 mei 1995, H01.94.0014.
- Bouwvergunning met een vrijstelling van het bepaalde in de art 2.5.12 en 2.5.15, eerste lid, van de (Model-) bouwverordening en van art. 277, eerste lid, Bouwbesluit voor een dakterras binnen twee meter van de erfrens. Onder omstandigheden, wanneer het zonneklaar is dat realisering van een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50 BW en niet van toestemming van de naburig eigenaar is gebleken, zal het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot verlening van een bouwvergunning kunnen overgaan. Dit is i.c. niet het geval, omdat ten aanzien van de betekenis van de in art. 5:50 BW vermelde balkons of soortgelijke werken onzeker is of de civiele rechter het onderhavige dakterras, gelet op de aanzienlijke omvang ervan, als balkon of soortgelijk werk zal aanmerken.
Pres. Rb. Haarlem, 24 november 1995, BR 1996, 330; KG 1996, nr. 34.

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 Vrijstelling 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.

Artikel 2.5.14 is afgestemd op het Besluit meldingplichtige bouwwerken. De vermelding hiervan in artikel 2.5.14 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die meldingplichtig zijn, uit te sluiten. Hetzelfde geldt voor de afstemming op artikel 43 van de Woningwet; 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. Onder de hoofdlijnen van de jurisprudentie hierna staat een aantal uitspraken over artikel 48, eerste lid, vermeld, waarvan verwacht wordt, dat die bruikbaar blijven.

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 2.5.14 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- De in artikel 48, eerste lid, bedoelde vrijstelling is niet nader aan regels gebonden. De gemeente mag daarom bij het beslissen op een verzoek om vrijstelling alle belangen betrekken die door het verlenen van de vrijstelling kunnen worden geschaad of gediend. ARRS 21 oktober 1977; BR 1978, 118.
- Niet onredelijk is een beleid waarbij de vrijstellingsmogelijkheden voor overschrijding van de rooilijnen gebruikt worden om binnentuinen in de stad te beschermen. ARRS 8 november 1985; AB 1986, 251.
- Bij het beslissen op een aanvraag om vrijstellingen mogen belangen van marktordening (in beginsel) geen rol spelen. (I.c. was ten onrechte vrijstelling geweigerd ter bescherming van plaatselijke detailhandel in dezelfde branche, terwijl er uit stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren waren aangevoerd tegen een eventuele vrijstelling.) ARRS 27 september 1984, RO 3.83.0432.
- Er kan geen vrijstelling worden verleend voor een bouwplan, dat voorziet in de oprichting van een pand, waarvan het deel achter de achtergevelrooilijn aanzienlijk langer is dan het deel tussen de rooilijnen. Er is dan geen sprake meer van een uitbouw. (Het geval betrof een pand, bestaande uit een hoger en een lager deel. Het nieuwe pand zou ongeveer 27 meter breed en ongeveer 42 meter lang worden. Het pand had tussen de voor- en achtergevelrooilijn een lengte van 15 meter.) ARRS 23 augustus 1983, A-32.4367 (1982)/23.
- Een voor publiek toegankelijke weg, waarvan de eigendom bij de gemeente berust, kan als een weg in de zin van artikel 48, eerste lid, aanhef en onder e juncto artikel 1, tweede lid van de MBV 1965 (nu artikel 2.5.14, aanhef en onder d, MBV) worden aangemerkt. De omstandigheid dat het voetpad niet openbaar is in de zin van de Wegenwet en niet voorkomt op de wegenlegger van de gemeente, doet daar niet aan af. De bouwverordening stelt dergelijke eisen immers niet. ARRS 12 augustus 1991, No. R03.89.0533.
- Omdat de gevraagde uitbreiding gedeeltelijk op de plaats komt van en aansluit op het reeds bestaande gebouw, is appellant van oordeel dat geen sprake is van een overschrijding van de achtergevelrooilijn. Vergunning voor het bestaande gebouw is echter destijds verleend met vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. Voor het nu ingediende bouwplan is opnieuw vrijstelling noodzakelijk. Wegens strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kon deze vrijstelling in redelijkheid geweigerd worden. ARRS 13 september 1993, R03.90.0424/P01.
- Uitbreiding bestaat uit een bouwlaag met daarop een hekwerk ter afscherming van het op de bouwlaag voorziene dakterras. Uit de stukken blijkt dat de uitbreiding wordt gerealiseerd tot op 5 m. uit de erfgrans met achtergelegen percelen. Voorts is gebleken dat de diepte van de achtergelegen tuinen minimaal 10 m. is en dat deze door een houten schutting van het bouwperceel zijn gescheiden. Onder deze omstandigheden kon bij afweging van betrokken belangen de vrijstelling in redelijkheid worden verleend. Vz ARRS 7 januari 1993, S03.92.4141.

- Vergunning voor het vergroten van een woning met een uitbouw met balkon is verleend met vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. De uitbouw voldoet niet aan artikel 50, eerste lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (venster en balkon gelegen binnen 2 m. vanaf erfgrens). Bij afweging van betrokken belangen kon de vrijstelling in redelijkheid worden geweigerd.
Vz. ARRS 21 februari 1992, S03.92.0167.
- Vergunning verleend voor de bouw van een garage/hobbyruimte met verlening van vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn. De garage is ongeveer 5 m hoog en ligt op een afstand van ongeveer 4 tot 5 m van de woning van verzoeker. Gelet hierop moet ervan worden uitgegaan dat de bouw de door verzoeker geschetste nadelen (beperking uitzicht en privacy) met zich brengt. Bouwplan is in strijd met het in voorbereiding zijnde ontwerpbestemmingsplan. Nu vergunninghouder bovendien reeds beschikt over een vanaf de openbare weg zeer wel bereikbare opstal die gebruikt kan worden als garage, rijst ernstige twijfel of de vrijstelling in redelijkheid wel kon worden verleend.
Vz ARRS 11 april 1989, R03.89.1768/S419.

Artikel 2.5.14 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

Weigering van de vrijstelling van overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Er is geen bestemmingsplan van kracht. b. en w. kunnen alle belangen in hun overweging betrekken welke door het verlenen van vrijstelling zouden worden geschaad. Daartoe hoort ook het belang dat ermee is gediend dat geen bouwwerken worden opgericht die niet passen in de door de gemeente meest wenselijk geachte planologische ontwikkeling van het betrokken gebied. Dit planologisch beleid dient echter wel voldoende duidelijk te zijn. ABRS 15 augustus 1994, R03.92.2137. Zie in gelijke zin ABRS 14 maart 1996, 01.95.0183.

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 erfgrens 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 erfgrens 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 erf grootte 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 2.5.15 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Bouwvergunning met een vrijstelling van het bepaalde in de art 2.5.12 en 2.5.15, eerste lid, van de (Model-) bouwverordening en van art. 277, eerste lid, Bouwbesluit voor een dakterras binnen twee meter van de erfgrans. Onder omstandigheden, wanneer het zonneklaar is dat realisering van een bouwplan strijd oplevert met artikel 5:50 BW en niet van toestemming van de naburig eigenaar is gebleken, zal het bestuursorgaan bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot verlening van een bouwvergunning kunnen overgaan. Dit is i.c. niet het geval, omdat ten aanzien van de betekenis van de in art. 5:50 BW vermelde balkons of soortgelijke werken onzeker is of de civiele rechter het onderhavige dakterras, gelet op de aanzienlijke omvang ervan, als balkon of soortgelijk werk zal aanmerken.

Pres. Rb. Haarlem 24 november 1995, BR 1996, 330; KG 1996, nr. 34.

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 burenenrechtbepaling 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 2.5.17 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

- Artikel 52 MBV 1965 (nu artikel 2.5.17 MBV). Verweerders hebben een vrijstelling op grond van dit artikel verleend, daar de architect is uitgegaan van bouwtekeningen die nu niet meer stroken met de werkelijkheid. De ruimte tussen de woningen is nu niet meer 1,50 m maar 0,75 m.
ARRS: Hoewel de - doodlopende - ruimte tussen de woningen smaller is geworden dan voorzien, kan niet worden gesteld dat deze tussenruimte - die 0,75 m bedraagt - onvoldoende bereikbaar is voor onderhoud.
ARRS 19 juli 1993, No. R03.91.2840.
- Vergunning verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor een omkasting van een afzuiginstallatie, welke op een afstand van circa 8 cm. is gelegen van een overkapping op het naastgelegen perceel. Deze tussenliggende ruimte voldoet niet aan het gestelde in artikel 2.5.17, eerste lid van de (Model-)bouwverordening. Verweerders hebben geen aandacht geschonken aan het desbetreffende voorschrift en er op grond van het tweede lid van genoemd artikel evenmin vrijstelling van verleend. De afdeling is overigens niet gebleken dat voldaan wordt aan de in het tweede lid vervatte voorwaarde dat voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.
ABRS 9 augustus 1996, R03.93.6116.
- Reiniging en onderhoud van ruimte van 8 cm tussen (demontabele) omkasting afzuiginstallatie en gebouw niet mogelijk. Conflictregel (artikel 9 Woningwet).
Bij besluit van 8 juni 1993 hebben burgemeester en wethouders van Bergambacht (appellanten sub 1) aan Timmerfabriek Samenwerking B.V. (appellante sub 2) met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vergunning verleend voor de bouw van een afzuiginstallatie met omkasting op het perceel kadastraal bekend gemeente Bergambacht, sectie B, no. 4204, plaatselijk bekend Dijklaan 19. Partijen zijn verdeeld over het antwoord op de vraag of de resterende open ruimte (van ongeveer 0.08 meter breed en ongeveer 6.50 meter lang) tussen de twee gebouwen op adequate wijze kan worden gereinigd en onderhouden. De Afdeling beantwoordt deze vraag ontkennend. Burgemeester en wethouders hebben de vrijstelling derhalve ten onrechte, immers in strijd met artikel 2.5.17, tweede lid, van de bouwverordening, verleend. Hieraan kan niet afdoen dat de omkasting van de afzuiginstallatie demontabel is, omdat het in overeenstemming brengen van het bouwplan met deze bepaling niet afhankelijk kan worden gemaakt van een verklaring van betrokkenen dat zij voor het demonteren van de omkasting zullen zorg dragen als dit nodig is voor reiniging en onderhoud van de open tussenruimte. Een dergelijke verklaring vormt immers een onzekere factor bij de bouwvergunning, hetgeen niet aanvaardbaar is. Naar het oordeel van de Afdeling staat artikel 2.5.17 van de bouwverordening niet in de weg aan de mogelijkheid om te bouwen overeenkomstig artikel 10, derde lid, aanhef en onder f, van het geldende bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat de gebouwen slechts aan één zijde van het bedrijf in de zij-erfscheiding mogen worden gebouwd en indien de gebouwen niet in de zij-erfscheiding worden gebouwd, moet de afstand tot de zij-erfscheiding ten minste 3.00 m bedragen. Anders dan appellante sub 2 kennelijk meent, is er derhalve geen sprake van een situatie waarbij de bouwverordening op grond van de conflictregeling als bedoeld in artikel 9 van de Woningwet buiten toepassing blijft. Hoewel burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft dit niet tot gevolg dat artikel 2.5.17 van de bouwverordening in dit geval terugtreedt. Weliswaar is geanticipeerd op basis van een geldend voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, maar onzeker is of het beoogde planvoorschrift - waarmee het bouwplan met de huidige smalle open ruimte tussen de gebouwen kennelijk in overeenstemming is - de toetsing in het kader van de bestemmingsplanprocedure zal doorstaan.

Uit het voorgaande volgt dat burgemeester en wethouders de gevraagde bouwvergunning hadden moeten weigeren. Anders dan de rechtbank heeft overwogen, brengt deze conclusie mee dat voor een nadere belangenafweging in deze procedure geen plaats is. Overigens zou een andere locatie voor de afzuiginstallatie met omkasting een ingrijpende afwijking van de ingediende bouwaanvraag betekenen, hetgeen het indienen van een nieuwe bouwaanvraag zou vergen.

ABRS 29 juni 1999, nr. H01.98.1694, Gst. 2000, 7121, 9 m.nt. Teunissen.

- Aanvullende werking 2.5.17 bouwverordening. Het bestemmingsplan bevat geen regels over de plaatsing zijgevel van een gebouw ten opzichte van zijdelingse perceelsgrens. Burgemeester en wethouders hebben afwijzend beschikt op het verzoek van appellanten om een aan I. Velde verleende bouwvergunning voor de bouw van een woning op het perceel Oan'e 18 te Snakkerburen in te trekken. Appellanten hebben onder meer aangevoerd dat thans is gebleken dat door verwezenlijking van het bouwplan de goede werking van de ventilatiekanalen van hun pand wordt belemmerd en de goot van hun pand niet meer bereikbaar is, zodat deze niet goed kan worden schoongehouden en zonodig gerepareerd. Naar zij betogen, is het bouwplan daarom in strijd met de artikelen 2.5.1, aanhef en onder a, en 2.5.17. van de bouwverordening. Burgemeester en wethouders hebben zich op het standpunt gesteld dat artikel 4, vierde lid, van de bij bestemmingsplan behorende voorschriften een alomvattende stedenbouwkundige en planologische regeling biedt, zodat ingevolge artikel 9 van de Woningwet het bepaalde in artikel 2.5.17 niet van toepassing is. Dat is naar het oordeel van de Afdeling niet juist. Artikel 4, vierde lid, van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften bevat geen regeling over de plaatsing van de zijgevel van een gebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, zodat de bouwverordening ingevolge artikel 9, tweede lid, van de Woningwet aanvullende werking heeft. Burgemeester en wethouders hadden dan ook behoren te onderzoeken of het verschil in schaal op de bouwtekening er toe leidt dat de woning in strijd is met de bouwverordening. Zij hebben dat niet gedaan.
ABRS 14 maart 2000, nr. H01.99.0592, BR 2000, 281, m.nt. Nijmeijer, Gst. 2000, 7127, 6, m.nt. Teunissen, BR 2000, blz. 504 m.nt. Weerkamp.

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 lichtbouwvergunningplichtige 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 2.5.18 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een niet precies op de weggrens geplaatste erfafscheiding die ertoe dient het betreden van een terrein van de openbare weg af te voorkomen, staat in de zin van artikel 302, lid 1, van de bouwverordening eveneens 'langs de openbare weg'.
ARRS 28 februari 1984; AB 1985, 19.
- Een windscherm, geplaatst op 1 meter vanaf de perceelsgrens, dat dient als erfafscheiding, is (in beginsel) een erfafscheiding in de zin van artikel 302.
ARRS 23 augustus 1982, A-3.2499 (1980).
- Bij het verlenen van vrijstelling mag de verkeersveiligheid worden betrokken. Voorts moet rekening worden gehouden met privaatrechtelijke aanspraken, voortvloeiend bij voorbeeld uit een erfdiensbaarheid.
ARRS 3 mei 1984, RO 3.83.1484; ARRS 25 augustus 1981, A-3.0174 (1980).
- Voor het verlenen van een vrijstelling voor een 'hogere' schutting in een voortuin mag geen argument ontleend worden aan het in vergelijkbare situaties aanwezig zijn van even hoge groenafscheidingen.
ARRS 6 januari 1988, RO3.86.0893.

Artikel 2.5.18 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- B. en w. voeren een redelijk beleid, inhoudende dat in een wijk slechts erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn toegestaan met een hoogte van 1 meter, waarbij ondergeschikte elementen 2 meter mogen zijn (bijvoorbeeld een poort ter breedte van de oprijlaan), mits de totaliteit het beeld van een lage erfafscheiding geeft.
Vz. ABRS 15 maart 1994, R03.93.6058 en S03.93.4908.
- Een schutting van 2 meter hoog voor de voorgevelrooilijn is bouwvergunningplichtig. Geen vrijstelling op grond van artikel 2.5.18, lid 2, (Model-)bouwverordening wegens de verkeersonveilige situatie. Rapport van het korps rijkspolitie. Volgens vaste jurisprudentie is de politie aan te merken als een deskundige instantie inzake de verkeersveiligheid.
Vz. ABRS 15 maart 1994, R03.93.5373 en S03.93.4665.
- Erfafscheiding hoger dan 2 m blijft vergunningplichtig ook al wordt langs de erfafscheiding een strook grond gestort van ongeveer 40 cm breed en 30 cm hoog. De Afdeling stelt voorop dat een restrictieve uitleg moet worden gegeven aan de in de Woningwet opgesomde uitzonderingen van het vereiste van een bouwvergunning. Bij de bepaling van de hoogte van een erfafscheiding dienen plaatselijke niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding, zoals de kunstmatig aangebrachte strook, dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.
ABRS 3 maart 97, H01.96.0191.
- Door de vrijstelling te verlenen van het verbod tot het plaatsen van erfafscheidingen van hoger dan 1 meter voor de bebouwingsgrens binnen de bestemming tuin, zou over een aanzienlijke lengte een visuele versmalling van de straat ontstaan, waardoor een forse aantasting van de gewenste openheid optreedt. Terecht geweigerd de gevraagde vrijstelling te verlenen.
ABRS 23 oktober 1995, nr. R03.93.1873.

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 5 à 5,5 bouwlaag.

Artikel 2.5.24 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Voor beoordeling van aanvaardbaarheid antennemast is de hoogte in uitgeschoven toestand bepalend.

Bij besluit van 29 juli 1997 hebben burgemeester en wethouders van Helmond geweigerd appellant een bouwvergunning te verlenen voor het oprichten van een antennemast op het perceel gelegen aan de Anna Bijnsstraat 17 te Helmond.

Vast staat dat de hoogte van de onderhavige antennemast meer bedraagt dan de ingevolge artikel 2.5.24 van de Bouwverordening Helmond 1993 toegestane 15 meter. Burgemeester en wethouders waren derhalve reeds hierom op grond van artikel 44, aanhef en onder b, van de Woningwet gehouden om de gevraagde bouwvergunning te weigeren. Dat sprake is van een uitschuifbare antennemast, die in ingeschoven vorm slechts 8,5 meter hoog is, brengt hierin geen verandering. Voor de beoordeling van het bouwplan moet het bouwwerk in zijn volle omvang worden gezien. Dat betekent hier dat beoordeeld moet worden of een antenne met een hoogte van 18 meter ter plaatse aanvaardbaar is.

Niet kan worden staande gehouden dat op grond van artikel 10 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, in samenhang met artikel 94 van de Grondwet, de bepaling uit de bouwverordening die zich verzet tegen de oprichting van de onderhavige antennemast buiten toepassing moet worden gelaten. Gelet op de opvallende situering van de nog op te richten antennemast naast de schuur van appellant en de dominerende hoogte van de antennemast in een door tuinen omringende woonomgeving, is sprake van een situatie die een beperking van de door het eerste lid van voormelde verdragsbepaling gewaarborgde rechten rechtvaardigt.

ABRS 12 augustus 1999, H01.99.0294

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 2.5.25 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Door de aanleg van de weg op een binnenterrein is er geen sprake meer van een binnenterrein, artikel 2.5.25 (Model-)bouwverordening is niet van toepassing.

Vz. ABRS 15 juni 1995, H01.95.0175/P90 en K01.95.0032.

Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

Zie artikel 1.1 voor de definitie van 'straatpeil'.

Artikel 2.5.26 Hoofdlijnen van de jurisprudentie

Erfafscheiding hoger dan 2 m blijft vergunningplichtig ook al wordt langs de erfafscheiding een strook grond gestort van ongeveer 40 cm breed en 30 cm hoog. De Afdeling stelt voorop dat een restrictieve uitleg moet worden gegeven aan de in de Woningwet opgesomde uitzonderingen van het vereiste van een bouwvergunning. Bij de bepaling van de hoogte van een erfafscheiding dienen plaatselijke niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding, zoals de kunstmatig aangebrachte strook, dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.

ABRS 3 maart 1997, H01.96.0191.

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-van-toepassingverklaring 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.2.

Artikel 2.5.28 Vrijstelling 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.

Onder de hoofdlijnen van de jurisprudentie oud is een uitspraak van artikel 61 van de MBV 1965 opgenomen.

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 2.5.28 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

Welstandsoverwegingen mogen worden betrokken bij het beslissen op aanvragen op verzoeken om vrijstelling van de toegestane bouwhoogte. (I.c. zou het gebouw te sterk domineren en niet aansluiten op de te verwachten toekomstige ontwikkeling van de omgeving.)

ARRS 10 juni 1982; BR 1982, 847.

Artikel 2.5.29 Ontheffing voor overschrijding van de rooilijnen en 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 pseudo-bestemmingsplan 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.

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 gelijkens 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 ontheffingsregeling¹⁾ '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.

1) Toen nog 'vrijstelling' genoemd.

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 WRO¹⁾, 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 spoot 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.'

1) Bij een 'goede ruimtelijke onderbouwing' is volgens de Memorie van Toelichting bij de wijziging van de WRO (d.d. 3 april 2000) niet de vorm bepalend maar de inhoud. Zo mag volgens de MvT veelal volstaan worden met een verwijzing naar aanvaard beleid. De MvT noemt als aanvaard beleid: structuurplan, structuurvisie of -nota, ontwerpbestemmingsplan, beleidsnota, beleidsregels, sectorale nota. Ook indien er geen aanvaard beleid voorhanden is, kan volgens de MvT toch meegewerkt worden aan een verzoek om vrijstelling, maar dan moet wel sprake zijn van een omvangrijkere en diepgaandere motivering.

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 regeland 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 2.5.29 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 bureaus 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 artikelen 2.5.8, 2.5.14 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 rijkswege 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 2.5.29 Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- De bescherming van de belangen van derden bij het verlenen van vrijstellingen krachtens het tweede lid van de artikelen 42 en 48 vereist een objectief bepaald - althans bepaalbaar - criterium omtrent de strekking van de vrijstelling. Dit betekent dat de vrijstelling in relatie moet zijn gebracht met een redelijke verwachting dat het bouwplan in overeenstemming zal zijn met een voldoende omljnd, voor alle belanghebbenden kenbaar, toekomstig planologisch kader.

Als een dergelijk kader beschouwt de vz. ARRS een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan, omdat de gemeentelijke wetgever zich dan pas concreet over het planologisch kader heeft uitgelaten.

Wvd. vz. ARRS 15 februari 1984, RO 3.84.0066/S 24.

- Deze lijn is voortgezet in latere jurisprudentie. Pres.Rb. Rotterdam, 18 juli 1997, BR 1998, 52
- Een toetsing aan een ontwerpstructuurplan is niet voldoende. ARRS 16 december 1982; BR 1983, 275.

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

Ging het Tweede structuurschema verkeer en vervoer (SVV II) nog uit van het A, B, C-locatiebeleid, de Nota mobiliteit heeft dit beleid volledig losgelaten. De Nota mobiliteit gaat uit van het adagium "centraal wat moet, decentraal wat kan". Daarmee zijn de decentrale overheden verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen en volgen hierbij de principes van het integrale locatiebeleid zoals vastgelegd in de Nota ruimte. Parkeerbeleid is daarmee (nog meer dan in het verleden) een zaak van de decentrale overheden.

Lid 1

Het eerste lid kan de gemeenteraad vaststellen voor die delen van de bebouwde kom die kunnen worden aangeduid als zogenaamde best ontsloten locatie(s). Voorschriften over de aanwezigheid en de minimumgrootte van de fietsenstallingen die bij de nieuwbouw of verbouwing van utilitaire gebouwen moeten worden aangebracht, zijn achterwege gelaten, omdat artikel 4.62 van het Bouwbesluit 2003 daarin voorziet.

Lid 2

Het onderhavige voorschrift behelst het zogenaamde ingroeimodel. Hieronder wordt verstaan het openhouden van de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige verbeteringen in de bereikbaarheid per openbaar vervoer, namelijk doordat de gemeente op het moment van realisatie van de bedoelde verbetering kan overgaan tot de verwijdering van de aanvullende parkeerplaatsen op de openbare weg (of op ander gemeentelijk terrein) nabij het betrokken gebouw.

Lid 3

Het is niet alleen zeer moeilijk - bij de toepassing van het eerste lid - aan te geven, wat in algemene zin het *maximum*aantal parkeerplaatsen op het terrein van een te bouwen (of een te verbouwen) pand dient te zijn, maar ook - bij de toepassing van het onderhavige lid - wat in algemene zin een niet te overvloedig *minimum*aantal parkeerplaatsen dient te zijn. De daarom ook in dit geval per bouwvergunning te bepalen normstelling hangt weer 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) 69 53 00 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.

Artikel 2.5.30 Hoofdpijnen van de jurisprudentie (oud)

Lid 4

Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van de leden 1, 2 en 3. De verplichting in die leden om een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of onder eigen dak) aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto, respectievelijk het grootste type vrachtauto 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 5

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 6

Ad a

De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het eerste en in het tweede lid om een *beperkte* parkeergelegenheid op eigen terrein (of onder eigen dak) te maken is onder meer bedoeld voor het geval dat in de nabijheid een gemeenschappelijke of openbare parkeergarage aanwezig is. De mogelijkheid tot ontheffing van de eis in het derde 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 kunnen beide genoemde ontheffingen worden verleend onder financiële voorwaarden.

Ad b

De ontheffingsmogelijkheid, vermeld onder het tweede aandachtsstreepje van punt b, is bedoeld voor onder meer winkels, schouwburgen, de loketfunctie van raadhuisen, sportstadions en bibliotheken. Deze ontheffingsmogelijkheid hoeft niet te worden gebruikt, indien in de nabijheid voldoende parkeergelegenheid is op de openbare weg, op een blijvend openbaar parkeerterrein of in een blijvend openbare parkeergarage. De onderhavige ontheffingsmogelijkheid is opgenomen, omdat cijfers in de tabel uit de toelichting op lid 1 niet zijn afgestemd op de enigszins uitzonderlijke categorie bouwwerken waarom het hier gaat.

Artikel 2.5.30 Hoofdpijnen van de jurisprudentie (oud)

Diverse uitspraken over artikel 258, lid 1, van de (Model-) bouwverordening 1965 kunnen relevant worden geacht voor de toepassing zowel van het derde lid van artikel 2.5.30

1 Algemeen

- Artikel 258 geldt uitsluitend bij het nemen van een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning. Het artikel is geen grondslag voor de toepassing van de aanschrijvingsbevoegdheden krachtens de Woningwet.
ARRS 20 november 1981, BR 1982, 312; OB 1982, III.2.2.7, nr. 44033.
- Wanneer niet wordt en ook niet kan worden voldaan aan artikel 258, lid 1, van de bouwverordening, dan voldoet het bouwwerk waarop de bouwaanvraag betrekking heeft niet aan de bouwverordening en kan - behoudens in het geval van vrijstelling - geen bouwvergunning worden verleend. Artikel 258 van de bouwverordening strekt slechts ter bescherming van de belangen die worden bedreigd door het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op een bouwperceel zelf.
ARRS 21 januari 1982, AB 1982, 164; GS 6717; BR 1982, 505.
- De gemeente moet het stellen van parkeereisen motiveren.
ARRS 1 juli 1981, RO3.3219/S859.
- Bij het beantwoorden van de vraag of is voldaan aan artikel 258, lid 1, van de bouwverordening, kunnen niet in aanmerking worden genomen eventuele parkeermogelijkheden (i.c. een te bouwen parkeergarage) aan de overzijde van de weg waaraan men een verkeersaantrekkend gebouw wil oprichten. Een dergelijke parkeermogelijkheid kan wel een rol spelen bij het verlenen van de vrijstelling krachtens lid 3 (= MBV 1992, artikel 2.5.30 lid 5, onder b).
Vz. ARRS 30 juli 1985; RO3.85.4382/S1097.
- Een huurovereenkomst met kettingbeding (voor het gebruik van andermans grond als parkeerterrein) acht de ARRS in beginsel geen voldoende waarborg.
ARRS 23 augustus 1985; GS 6817.
- De uitbreiding van de werkplaats hangt samen met een wijziging van de werkmethode. Vast staat dat er slechts één spuitcabine is en blijft; het maximaal te behandelen aantal auto's zal na de uitbreiding gelijk blijven aan het huidige aantal. Er kan derhalve worden verwacht dat de parkeerdruk niet of nauwelijks zal verhogen. Geen strijd met artikel 258 (Model-)bouwverordening 1965.
ABRS 3 juli 1995, RO3.91.1240.

2 Vrijstellingsbeleid en -criteria

NB: MBV 1965, artikel 258, lid 3 = MBV 1992, artikel 2.5.30 lid 5, onder b, = MBV 1992, artikel 2.5.30

- Wil de gemeente vrijstelling verlenen krachtens artikel 258, lid 3, dan moet zij aantonen dat het scheppen van voldoende parkeerruimte op het terrein bij het betrokken verkeersaantrekkende gebouw zodanige bezwaren oplevert, dat aan deze bezwaren doorslaggevende betekenis moet worden gegeven ten opzichte van de belangen van derden.
ARRS 28 augustus 1981, BR 1982, 53.

- Het weigeren van een vrijstelling op grond van motieven die niet in verband kunnen worden gebracht met genoemde belangen, is ongeoorloofd. Een beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 258, lid 3, van de bouwverordening moet zijn onderbouwd met onderzoek naar:
 - a de te verwachten parkeerdruk (aantallen en aard bezoekers, piektijden, soorten middelen van vervoer);
 - b de aanwezige parkeermogelijkheden (ook in een bredere omgeving dan de straat waaraan het bouwperceel ligt).
 ARRS 21 januari 1982, AB 1982, 164; GS 6717; BR 1982, 505.
- In het algemeen is het redelijk vrijstelling te verlenen krachtens artikel 258, lid 3, wanneer:
 - a een te bouwen gebouw zich niet leent voor het daarop of daaronder aanleggen van parkeerplaatsen, terwijl van een daarbij behorend terrein niet of nauwelijks sprake is;
 - b zonder vrijstelling het aan het gebouw geven van een functie die aan het bestemmingsplan beantwoordt, moeilijk denkbaar is.
 ARRS 9 oktober 1981, A-3.0132 (1980).
- Parkeerbehoeften kunnen niet op alle tijden en plaatsen onder alle omstandigheden gelijkmatig worden beoordeeld. Daarom wordt van gemiddelden uitgegaan. Aan de overheid is voor het vaststellen van deze gemiddelden grote vrijheid gelaten. Afwijking van de gekozen gemiddelden is redelijkerwijs alleen geboden, als de noodzaak daartoe uit de feiten blijkt. De problematiek van het parkeren in stadscentra pleegt te worden aangepakt in het geheel van voor stadscentra in te voeren verkeersreguleringen en andere maatregelen. Daarbij behoeft niet voorop te staan dat voor alle bezoekers van de stadscentra op koopavonden en zaterdagen te allen tijde en zonder dat enige wachttijd in acht genomen moet worden, parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.
ARRS 16 mei 1986, RO3.83.6416.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- De behoefte aan parkeergelegenheid vloeit voort uit de aard en oppervlakte alsmede het aantal zitplaatsen van een inrichting. Pas bij de vrijstelling speelt de reeds aanwezige parkeergelegenheid in de omgeving een rol.
ABRS 21 maart 1994, R03.90.6357.
- Het kan niet worden ontkend dat het regelen van parkeergelegenheid uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening van belang is. Dit houdt echter niet in dat het bestemmingsplan uit dien hoofde op gedetailleerde wijze de parkeermogelijkheden zou dienen vast te leggen. De wegenverkeerswetgeving is het meest geëigende instrument om het verkeer naar de minst bezwarende parkeergelegenheid te verwijzen.
Kroon 4 januari 1995, AB 1995, 337, m.nt. AWK.
- Voor een reeds bestaand bedrijf moet bij de uitbreiding aansluiting worden gezocht bij de nieuwe parkeernormen, deze zijn niet zonder meer van toepassing. Het tekort aan parkeerplaatsen in de oude situatie mag niet meegerekend worden. Van de uitbreiding kan wel de extra verkoopruimte, maar niet de magazijnruimte meegerekend worden.
ABRS 17 januari 1995, R03.91.1986.

- Parkeernormen. Slechts rekening houden met de parkeerbehoefte die verband houdt met uitbreiding van een kantoorgebouw.

Burgemeester en wethouders van Deventer hebben bij besluit van 20 oktober 1997 aan de Stichting Thuiszorg Zuidwest Overijssel met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de anticipatieprocedure) vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoorgebouw op het perceel Zwolseweg 180 te Deventer.

Het bouwplan voorziet in het plaatsen van drie extra verdiepingen, alsmede een dakopbouw, op een gedeelte van dat gebouw. Appellanten hebben onder meer betoogd dat de rechtbank heeft miskend dat niet is voldaan aan de parkeereis, welke voortvloeit uit artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening. Zij hebben in dit verband gesteld dat 20 van 77 parkeerplaatsen, waarover de Stichting Thuiszorg na uitvoering van het bouwplan zal kunnen beschikken, zijn gesitueerd op grond, waarop de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' rust en die derhalve daarvoor niet gebruikt mogen worden en dat van 5 parkeerplaatsen niet vaststaat dat ze langdurig beschikbaar zullen blijven. De Afdeling overweegt dat appellanten door de door burgemeester en wethouders voor het bepalen van de parkeerbehoefte gehanteerde normen en uitgangspunten niet tekort zijn gedaan, nu daarbij niet slechts de parkeerbehoefte die aan de uitbreiding verbonden is is betrokken, maar van het gehele gebouw. Of de parkeerplaatsen op grond van de Nederlandse Spoorwegen mogen worden meegerekend kan in het midden blijven, nu het aantal beschikbare plaatsen ook zonder die toereikend is voor de vergunde uitbreiding. Dat, zoals appellanten stellen, de beschikbaarheid van de op het bestaande parkeerterrein bij Huize Corel gereserveerde parkeerplaatsen slechts van korte duur is, hebben zij niet aannemelijk gemaakt.

ABRS 20 april 2000, nr. H01.99.0617.

- Parkeerbehoefte wordt bepaald door bestemming en aard pand.
Bij besluit van 19 mei 1999 hebben burgemeester en wethouders van Ter Aar vrijstelling en bouwvergunning verleend ten behoeve van de bouw van 21 appartementen (vijftien vrije sector-woningen en zes huurwoningen). Wat de bij de te bouwen woningen gesitueerde parkeerplaatsen betreft, hebben appellanten betoogd dat het bouwplan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. De vergunde bouw voorziet in de realisering van 31 parkeerplaatsen. Het bouwplan is gebaseerd op een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per vrije sector-woning (15 x 1,3) en van 1 parkeerplaats per huurwoning (6 x 1), zodat - afgezien van de vijf extra parkeerplaatsen die deels buiten het eigenlijke bouwperceel vallen - de bij de bouw betrokken grond reeds voldoet aan de parkeernorm van totaal 26 parkeerplaatsen. Daarbij is - overeenkomstig artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Ter Aar - aansluiting gezocht bij de parkeercijfers en parkeernormen van de Stichting CROW te Ede. Onder deze omstandigheden wordt, gelet op artikel 2.5.30 van de bouwverordening, naar het oordeel van de Afdeling in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. De stelling van appellanten dat, gezien de krapte aan parkeerplaatsen bij de nabijgelegen kerk, de aan te leggen parkeerplaatsen niet alle ten goede zullen komen aan de toekomstige bewoners van de appartementen, leidt niet tot een ander oordeel. De parkeerbehoefte van een pand wordt immers bepaald door vooral bestemming en de aard van het pand zelf, niet door de omgeving. Voor zover de vijf extra te realiseren parkeerplaatsen zijn gelegen op grond, waarvan de gemeente geen eigenaar is, komt daaraan geen betekenis toe, reeds omdat er niet aan hoeft te worden getwijfeld dat deze vijf parkeerplaatsen ook daadwerkelijk zullen worden aangelegd.

ABRS 26 september 2000, nr. 199903418/1.

- Reikwijdte van de in artikel 2.5.30, eerste lid, neergelegde (parkeer)eis
Bij besluit van 31 maart 1998 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam Zuid, thans stadsdeel Amsterdam Oud Zuid, van de gemeente Amsterdam het advocatenkantoor Höcker, Rueb & Doeleman, onder oplegging van een dwangsom,

aangeschreven om binnen zes weken na de bekendmaking van dat besluit het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de gronden rond de panden Van Eeghenstraat 94-98 te Amsterdam als parkeerterrein te staken. Voor zover Höcker, Rueb & Doeleman betogen dat niet (meer) kan worden voldaan aan de in artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening neergelegde eis omtrent het voorzien in parkeerruimte op eigen terrein, overweegt de Afdeling dat dit artikel slechts in acht moet worden genomen bij het bepalen van het (minimum) aantal parkeerplaatsen waarin dient te worden voorzien bij de realisering van een gebouw met een welbepaalde functie, ten behoeve waarvan een aanvraag bouwvergunning is ingediend. Er is dan ook geen reden te oordelen dat appelland in het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid, voornoemd, aanleiding had behoren te zien om af te zien van handhavend optreden.

ABRS 8 februari 2000, nr. 199900281/1, AB 2000, 219 m.nt. Nijmeijer en Soppe.

3 Financiële voorwaarden

Een vrijstelling van de hoofdregel dat op eigen terrein in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien, leidt tot de vraag hoe de kosten van de op openbaar terrein aangelegde parkeerplaatsen kunnen worden verhaald.

De ARRS stelt in een uitspraak van 30 augustus 1985 (AB 1986, nr. 243, BR 1985, p. 911) dat in het algemeen moet worden aangenomen dat een bestuursorgaan de mogelijkheid heeft door middel van een financiële voorwaarde tot betaling van een tegemoetkoming of compensatie te verplichten, zij het onder een aantal voorwaarden:

- a de voorwaarde dient een rechtstreekse bijdrage te leveren aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust;
- b de vergunning moet in het algemeen belang nopen tot het opleggen van een geldbedrag;
- c de stellige noodzaak om een financiële voorwaarde op te leggen, moet ook hieruit blijken dat niet een andere, uit hoofde van rechtsbescherming meer aanvaardbare mogelijkheid aanwezig is om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen.

De Afdeling overwoog voorts dat bij de besluitvorming omtrent de financiële compensatie moet worden afgewogen of bestaande wettelijke voorzieningen de gemeente ten dienste staan, die voor de betrokkene meer waarborgen bieden of die anderszins gunstiger zijn dan de onderhavige financiële voorwaarde. In verband met de onderhavige zaak wees de Afdeling op de parkeermetervoorziening en de baatbelasting.

De Afdeling lijkt te twifelen aan het recht van de gemeente op vergoeding voor de aanleg van een parkeerplaats door middel van een financiële voorwaarde aan de vrijstelling op grond van artikel 2.5.30. Algemene (en ook recentere) jurisprudentie ten aanzien van kostenverhaal van openbare voorzieningen doet vermoeden dat de twijfels van de Afdeling niet snel zullen verdwijnen (Zie ook: 'Kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie; verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut via de exploitatieverordening en via de verordening baatbelasting', VNG, 1994. Overigens is deze publicatie mede verschenen naar aanleiding van de wijziging van de baatbelasting per 1 januari 1995; deze wijziging houdt in dat de bouwgrondbelasting opgaat in de baatbelasting-nieuwe-stijl, waarmee 100% van de kosten van openbare voorzieningen kunnen worden verhaald.)

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. Zie hiervoor onder 'Hoofdlijnen van de jurisprudentie', punt 3.

Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties (vervallen)

Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen (vervallen)

Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen (vervallen)

Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen (vervallen)

Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid (vervallen)

Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten (vervallen)

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding

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 gelijkwaardigheidbepalingen 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-vantoeepassingverklaring 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 2.7.4 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 vergunningbesluit 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 categorie'n 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 2.7.4 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een eventuele verplichting voor de gemeente op grond van artikel 240, eerste lid, van de bouwverordening (= artikel 2.7.4 in de MBV 1992) laat onverlet dat de wetgever - blijkens artikel 274 van de gemeentewet en artikel 42, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - in beginsel aanvaardbaar heeft geacht dat een gemeente privaatrechtelijke middelen hanteert ter verkrijging van een bijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut, zoals de aanleg van riolering. Pres. Rb. Utrecht 13 augustus 1985.
- Beslissingen ten aanzien van het beheer en onderhoud van openbare riolering hebben een publiekrechtelijk karakter en worden derhalve door de Afdeling rechtspraak als beschikkingen getoetst. De gemeente is niet verplicht om in geval van wateroverlast voorzieningen te treffen die het terugstromen van rioolwater in lager gelegen woningen voorkomen, nu die woningen van latere datum zijn dan het riool.
ARRS 2 maart 1988, RO3.86.2877.

Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1991 en de bouwverordening (MBV 1992)

- Het standpunt dat de historische lozingsvergunning krachtens artikel 31 WVO een aan het gestelde in artikel 91 Bouwbesluit gelijkwaardige voorziening is als bedoeld in artikel 99 van dit besluit, kan niet anders worden begrepen dan dat de aanwezigheid van een rioleringsstelsel dat op het openbaar riool moet worden aangesloten voor dit pand niet is vereist zolang door het Hoogheemraadschap die lozingsvergunning niet is ingetrokken. Nu voor dit pand de aansluiting aan de gemeentelijke riolering niet is vereist, is het bepaalde in artikel 5.3.4, eerste lid, van de (Model-)bouwverordening voor eisers niet van betekenis en heeft verweerder ten onrechte de bestuursdwangaanschrijving doen gronden op laatstgenoemde bepaling.

Rb. Den Haag 1 november 1995, 94/12569 GEMWT.

Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering

Lid 2, onder b

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 opvang- en 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.

Lid 3, onder b

Om verzakking van de te stichten of reeds aanwezige bouwwerken, alsmede wateroverlast voor de belendende percelen te voorkomen moet de infiltratievoorziening voor hemelwater zodanig op het eigen erf kunnen worden gesitueerd dat voldoende afstand tot genoemde bouwwerken en de perceelgrenzen in acht wordt genomen. Die afstand is geen vast gegeven, maar hangt af van de hoeveelheid te lozen hemelwater in relatie tot de aard van de infiltratievoorziening en de bodemgesteldheid ter plaatse. Op grond van de terzake overgelegde of bij de gemeente aanwezige gegevens kunnen burgemeester en wethouders dan ook ontheffing verlenen van de verplichting tot het aanbrengen van een infiltratievoorziening, indien de bodemgesteldheid, de grondwaterafvoer en/of de geringe afmetingen van het erf daartoe aanleiding geven.

Bij de keuze van een meer traditionele wijze van hemelwaterafvoer is overigens van belang dat terwille van een goede werking van een rottingsput (*septic tank*) daarop geen afvoerleidingen voor hemelwater mogen worden aangesloten.

Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van buiten-riolering op erven en terreinen

Lid 3

In (delen van) gemeenten waar het afvalwater door middel van een gemeentelijk rioolstelsel naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, moet er - met het oog op het in goede staat houden van dat rioolstelsel 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 Normalisatie-instituut (NNI) is verschenen.

Hoewel de Nederlandse norm NEN 3215, uitgave 1997, 'Binnenriolering in woningen en woongebouwen - Eisen en bepalingsmethoden' 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

Artikel 3.1 De wijze van melden
vervallen

Artikel 3.2 Welstandscriteria
vervallen

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

Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een serie uiteenlopende plichten die in tegenstelling tot de voorgaande hoofdstukken geen betrekking hebben op de vergunning(procedure), maar uitsluitend op de fasen van bouwen, voltooiën en in gebruik nemen van een bouwwerk. De artikelen 4.6 tot en met 4.11 en 4.13 en 4.15 hebben betrekking op alle bouwactiviteiten, dus zowel vergunningvrij als vergunningplichtig.

Vanaf 1 april 2007 is artikel 7b Woningwet van kracht, waarin verplichtingen in de vorm van algemene verbodsbepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de voorschriften uit de bouwverordening die van toepassing zijn op onder meer het bouwen en het gebruik van een bouwwerk, standplaats of een open erf of terrein. Bovendien verbiedt het herziene artikel 40, eerste lid Woningwet zowel het bouwen zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning (sub a), als het in stand laten van een bouwwerk of deel daarvan dat gebouwd is zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning (sub b). Als gevolg van de gewijzigde systematiek van de Woningwet is een verbod tot ingebruikneming zoals tot en met de 11e serie wijzigingen opgenomen was in artikel 4.14 van de Model-bouwverordening niet langer noodzakelijk. Op grond van artikel 7b juncto artikel 40, eerste lid Woningwet kunnen burgemeester en wethouders indien nodig het gebruik van het voltooide bouwwerk beletten. Het verbod leidt in geval van niet-naleving van de voorschriften van de bouwverordening tot een overtreding waartegen direct handhavend kan worden opgetreden. Overtreding van een verbod van artikel 7b Woningwet is per 1 april 2007 strafbaar gesteld in artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten (WED).

Structuur van de voorschriften

Het merendeel van de voorschriften in dit hoofdstuk betreft preventieve handelingen of het nalaten van handelingen teneinde (tijdige) controle door het bouwtoezicht of anderen mogelijk te maken. Dit betreft de artikelen 4.1 tot en met 4.6 en 4.13.

Andere bepalingen van dit hoofdstuk zijn gericht op het voorkomen van nadelige effecten van het bouwen op de omgeving (bijv. veiligheid, grondwaterstand, hinder, afscheiding bouwterrein) in casu de artikelen 4.7 tot en met 4.10. Artikel 4.11 tenslotte is specifiek gericht op het bouwafval.

Een goede afronding van de bouwfase en overgang naar de gebruiksfase wordt beoogd met artikel 4.12 over de gereedmelding van een bouwwerk. De ingebruikneming van een bouwwerk wordt sinds 1 april 2007 geregeld in artikel 7b Woningwet.

De veiligheidsvoorschriften - de artikelen 4.8 tot en met 4.10 - gelden ingevolge artikel 8.3.1 eveneens voor het slopen en het sloopterrein.

Handhaving van de voorschriften

De voorschriften uit dit hoofdstuk zijn per 1 april 2007 op grond van artikel 7b van de Woningwet rechtstreeks werkende bepalingen. Zie ook de algemene toelichting bij Hoofdstuk 11.

Het niet verrichten van opmetingen, ontgravingen enz. als bedoeld in artikel 4.6 kan grond zijn voor het toepassen van bestuursdwang.

Criteria voor veiligheid en hinder gelden steeds voor de omgeving. Deze bepalingen hebben geen betrekking op de arbeidsomstandigheden. Daarvoor gelden andere regels en met de handhaving daarvan is de Arbeidsinspectie belast.

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

De gronden waarop een bouwvergunning kan worden ingetrokken staan limitatief in artikel 59 van de Woningwet. De intrekingsgronden zijn vanaf 1 januari 2003 in de Woningwet uitgebreid. In verband met het Besluit indieningsvereisten en het gewijzigde artikel 56 Woningwet kan een bouwvergunning tevens worden ingetrokken indien voorgeschreven gegevens niet tijdig zijn overgelegd nadat de bouwvergunning is verleend. Voorts kan een bouwvergunning gedeeltelijk worden ingetrokken. Indien bijvoorbeeld onvolledige gegevens zijn verstrekt, kan het zo zijn dat slechts een gedeeltelijke intrekking van de bouwvergunning op haar plaats is. Bovendien is toegevoegd dat de bouwvergunning kan worden ingetrokken op verzoek van de vergunninghouder; iets wat trouwens in de praktijk al gebruikelijk was (bijvoorbeeld ten behoeve van eventuele gedeeltelijke restitutie van leges).

Van belang is voorts dat in het zesde lid onder b van het nieuwe artikel 56a van de Woningwet een aanvullende intrekkinggrond is opgenomen. De termijn van 26 weken is gelijk aan die van de MBV 1965. De uit jurisprudentie voortkomende plicht om de vergunninghouder te horen alvorens wordt besloten tot intrekking van een vergunning is nu als voorschrift vastgelegd in artikel 4:8 Awb. Het intrekken van een begunstigende beschikking zoals een bouwvergunning dient omgeven te zijn met de nodige waarborgen ter bescherming van de rechtszekerheid van de houder der vergunning. Binnen afzienbare tijd wordt artikel 59 van de Woningwet gewijzigd teneinde het mogelijk te maken de bouwvergunning in te trekken naar aanleiding van een integriteitsbeoordeling Wet BIBOB.

Artikel 4.1 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Intrekking van een niet gebruikte bouwvergunning na 14 jaar. Ten tijde van de intrekking zou de bouwvergunning niet meer kunnen worden verleend. Voldoende grond voor intrekking nu geen sprake meer is van verbouw maar algehele nieuwbouw van een ingestorte woning.
ABRS 26 mei 1994, R03.92.4852.
- B. en w. hebben de bouwvergunning ingetrokken omdat niet binnen de aangegeven termijn met de bouwwerkzaamheden was begonnen. Ten tijde van de verlening van de bouwvergunning was voor het desbetreffende gebied een bestemmingsplan in voorbereiding. Daarmee was het bouwplan in strijd. B. en w. konden de gevraagde bouwvergunning destijds evenwel niet weigeren. Aan het besluit tot intrekking van de bouwvergunning kan thans een redelijk motief niet worden ontzegd. Er kan voorts niet aan worden voorbij gegaan, gezien het feit dat belanghebbende noch op de gehouden hoorzitting, noch daarna, b. en w. definitief uitsluitel heeft kunnen geven of het bouwplan daadwerkelijk gerealiseerd zou worden.
ABRS 28 november 1994, R03.92.0637.
- Een bouwwerk met bouwstop ligt zes maanden stil. b. en w. trekken de bouwvergunning in op grond van artikel 52, lid 1, onder c, van de Woningwet 1962 en artikel 30 (Model-)bouwverordening 1965. Een overschrijding van de termijn van zes maanden die uitsluitend vanwege deze bouwstop heeft plaatsgevonden, kan aan appelland in redelijkheid niet worden tegengeworpen. De stelling dat appelland het aan zichzelf te wijten heeft dat de bouwstop niet is opgeheven door de geconstateerde afwijkingen en tekortkomingen niet te herstellen, doet daaraan niet af. B. en w. hadden met het oog op hetgeen in afwijking van de bouwvergunning reeds was gebouwd een aanschrijving op grond van artikel 25 Woningwet 1962 uit kunnen doen gaan.
ABRS 30 december 1994, R03.91.1120.
- Niet tijdig starten met de bouwwerkzaamheden is op zichzelf niet voldoende grond om de bouwvergunning in te trekken. Verweerder dient de belangen die met de intrekking zijn gediend af te wegen tegen die welke daardoor worden geschaad. Het bestreden besluit geeft echter geen blijk van een zodanige belangenafweging. Onvoldoende gemotiveerd.
Rb. Arnhem 26 juli 1995, nr. Awb 94/2730, Awb-katern 1996, nr. 33.

- Intrekking bouwvergunning in overeenstemming met beleid. Omstandigheden buiten wil - pand gekraakt/verhuurd - van vergunninghouder geen reden om van dit beleid af te wijken. De in geding zijnde bouwvergunning voor het deels afsplitsen, veranderen en vergroten van de gebouwgedeelten Bloemstraat 123/125/127, met bestemming daarvan tot afzonderlijke bergruimte, bedrijfsruimte en vijf woningen met bijbehorende bergingen, alsmede het maken van een trappenhuis in het gebouwgedeelte Rozengracht 114 ten behoeve van de bovenbedoelde bedrijfsruimte is, met vrijstelling van de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op 11 juni 1992 aan appellante verleend en op of omstreeks 12 juli 1992 onherroepelijk geworden. Vast staat dat de werkzaamheden niet binnen de in de bouwverordening (van de gemeente Amsterdam uit 1993) gestelde termijn van 26 weken gestart zijn, zodat burgemeester en wethouders bevoegd waren de vergunning in te trekken. Burgemeester en wethouders van Amsterdam voeren bij toepassing van artikel 59, eerste lid, aanhef en onder c, van de Woningwet, uit een oogpunt van rechtszekerheid van omwonenden en andere belanghebbenden en uit een oogpunt van consistente beleidsontwikkeling het beleid om een bouwrecht, dat niet als zodanig wordt gebruikt, niet ongebruikt te laten voortbestaan. Indien blijkt dat de bouwwerkzaamheden niet binnen de termijn van 26 weken zijn aangevangen volgt een informeel overleg met de vergunninghouder en wordt desgevraagd uitstel van de aanvang van de bouw verleend. Verdere verlenging van dit uitstel is mogelijk, mits de vergunninghouder aannemelijk maakt dat op korte termijn de oorzaak van stagnatie wordt verholpen. De Afdeling acht dit beleid niet kennelijk onredelijk. Appellante heeft aangevoerd dat zij niet in staat is het bouwplan uit te voeren nu de panden deels gekraakt en deels verhuurd zijn. Zij voert gerechtelijke procedures om de panden ontruimd te krijgen en meent dat haar om die reden niet kan worden tegengeworpen dat zij niet op korte termijn met de bouwwerkzaamheden kan beginnen. Gebleken is dat burgemeester en wethouders appellante bij brieven van 28 september 1993 en 5 juli 1994 hebben verzocht aan te geven op welke termijn realisering van het bouwplan kan worden verwacht. Zij heeft daaromtrent geen uitsluitsel kunnen geven. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat ten tijde van nemen van de beslissing op bezwaar de spoedige verwezenlijking van het bouwplan niet viel te verwachten. Het bestreden besluit is derhalve genomen in overeenstemming met het hiervoor weergegeven beleid van burgemeester en wethouders. De Afdeling ziet geen bijzondere omstandigheden aanwezig op grond waarvan burgemeester en wethouders in afwijking van het gevoerde beleid hadden behoren af te zien van intrekking van de bouwvergunning. Met betrekking tot de door appellante aangevoerde ontruimingsprocedure overweegt de Afdeling dat appellante zich, gelet op de aanwezigheid van huurders en krakers in de panden, reeds ten tijde van de aanvraag om een bouwvergunning had moeten realiseren dat zij voor de feitelijke uitvoering van haar bouwplannen afhankelijk is van de uitkomst van langdurige gerechtelijke procedures. Deze omstandigheid komt dan ook voor rekening en risico van appellante en kan er niet toe leiden dat burgemeester en wethouders in afwijking van hun beleid verder uitstel hadden moeten verlenen. De eventuele gevolgen die het ontbreken van een bouwvergunning heeft ten aanzien van de door appellante gevoerde procedures maken dat niet anders. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank voorts terecht overwogen dat in de - overigens allerminst aannemelijk gemaakte - stelling van appellante, dat het bouwplan alsnog gefaseerd zou kunnen worden aangevoerd, evenmin een grond is gelegen de intrekking van de in geding zijnde bouwvergunning achterwege te laten.
ABRS 21 april 1997, nr. H01.96.0633.

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Hoewel de instantie die toeziet op de naleving van verleende vergunningen en ontheffingen, op de hoogte kan zijn van de inhoud van deze bescheiden is toch de plicht opgenomen om op het bouwterrein deze bescheiden aanwezig te hebben en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage te geven. Het verplicht aanwezig zijn van deze bescheiden voorkomt discussie over wat in die bescheiden is voorgeschreven de tekst is immers voorhanden en voorkomt dat de uitvoerder op het bouwterrein zegt de inhoud van de bescheiden niet te kennen.

Sub a

Onder het begrip 'bouwvergunning' in de zin van dit artikel vallen tevens de bij de verlening teruggegeven bouwtekeningen, berekeningen e.d., die niet strijdig zijn bevonden met de voorschriften en dus moeten worden gehanteerd bij de bouwwerkzaamheden.

Sub b

Deze vergunningen en ontheffingen zijn hier slechts bedoeld voor zover deze bouwkundige consequenties hebben. Deze vergunningen en vrijstellingen kunnen betrekking hebben op bij voorbeeld een aanlegvergunning of op beschikkingen van de rijks- of provinciale overheid.

Sub d

Het aanwezig hebben van de een besluit ingevolge artikel 13 Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom. Wanneer bouwen en (gedeeltelijk) slopen samengaan moet ingevolge artikel 8.3.2 ook de sloopvergunning op het bouw- en sloopterrein aanwezig zijn.

Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie

De tekst van de toelichting komt te vervallen.

Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw

De woorden 'voor zover nodig' zijn opgenomen, omdat er ook gevallen voorkomen, waarin geen behoefte bestaat aan het aangeven van de rooilijnen, bij voorbeeld bij een verbouwing.

Artikel 4.4 Hoofdlijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Bouw- en woningtoezicht heeft ingestemd met een onjuist uitgezet bouwpeil. Gemeente aansprakelijk voor de vertragingsschade en de schade als gevolg van een gewijzigde opzet van de bouw.
Rb Roermond 23 december 1982, BR 1983, 533.
- Het uitzetten van de bouw in afwijking van de situatietekening (zodat het bouwplan wel binnen het bouwvlak past) niet is toegestaan.
Bij besluit van 19 augustus 1997 hebben burgemeester en wethouders van Lochem aan Streek Bouwmaterialen B.V. vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en vergunning verleend voor de bouw van zestien appartementen aan de Tusseler 1A tot en met 1S te Lochem. Het vergunde bouwplan betreft drie appartementsgebouwen, onderscheidenlijk aangeduid als gebouw A, B en C. Gebouw B voorziet in acht appartementswoningen met acht garages. De gebouwen A en C zijn aan weerszijden daarvan geprojecteerd en voorzien in ieder vier appartementswoningen met vier garages. De president heeft naar het oordeel van de Afdeling miskend dat het bouwplan niet past binnen het op de kaart van de partiële herziening voor het perceel aangegeven bouwvlak. Uit het ingewonnen advies van de StaB blijkt dat de appartementsgebouwen, zoals die op de van de verleende bouwvergunning deel uitmakende situatietekening zijn geprojecteerd, niet passen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.

In hetgeen burgemeester en wethouders en de vergunninghouder tegen dit advies hebben ingebracht, ziet de Afdeling geen grond om de desbetreffende conclusie niet over te nemen. Dat aan de bouwvergunning het voorschrift is verbonden dat de rooilijn en de juiste plaats namens burgemeester en wethouders zullen worden aangegeven, betekent, anders dan zij kennelijk menen, niet dat hun de bevoegdheid toekomt om bij het uitzetten van de bouw de plaatsing van de onderscheiden gebouwen ten opzichte van elkaar in afwijking van de situatietekening nog zo te wijzigen, dat het bouwplan wel binnen het bouwvlak past. Ook artikel 4.4 van de bouwverordening biedt die mogelijkheid niet. De conclusie is dat de partiële herziening van het bestemmingsplan aan de realisering van het bouwplan in de weg staat.

ABRS 12 mei 2000, nr. H01.98.1260.

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

De strekking van dit artikel is het bouwtoezicht gelegenheid te geven tot tijdige controle.

Lid 1, sub a

Indien ontgravingwerkzaamheden worden aangekondigd verdient het aanbeveling het regionale Kabels- en leidingeninformatiecentrum (KLIC) in te lichten ter voorkoming van schade aan leidingen.

Lid 3

In het kader van de terugdringing van administratieve lasten wordt geadviseerd terughoudend gebruik te maken van de schriftelijke melding door vergunninghouder en deze melding telefonisch of digitaal (e-mail) te verlangen.

Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Dit artikel heeft voornamelijk betrekking op gevallen waarin het bouwtoezicht vermoedt, dat ondeugdelijke constructies of materialen aan het oog zijn onttrokken of ondeugdelijk zijn verwerkt. In het algemeen zullen de kosten van de hier bedoelde werkzaamheden, die de bouwer verplicht is te verrichten of te doen verrichten, voor diens rekening komen. Degene die bouwt heeft het immers zelf in de hand om voor de aanvang van bepaalde werkzaamheden tijdig het bouwtoezicht te informeren en overigens conform de vergunning, het Bouwbesluit en de bouwverordening te werken. Specifieke controlewerkzaamheden buiten dit artikel om komen voor rekening van de controlerende instantie, c.q. de gemeente.

Dit artikel geldt als aanvulling op de algemene bevoegdheid tot het verrichten van onderzoek, opnemings- en monsternemingen van artikel 5:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Pas wanneer de Awb onvoldoende houvast biedt om bijvoorbeeld bouwkundige constructies op of open te breken, wordt dit artikel van de bouwverordening toegepast.

Artikel 4.6 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Artikel 375 MBV 1965 (nu artikel 4.6 MBV) ziet op een correcte uitvoering van de bouwvergunning, de door appellant gewenste (controle op de aanleg van) groenvoorzieningen maken hier nu juist geen deel van uit.
ARRS 26 juli 1993, No. R03.91.0376.

Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten

Het belang dat hier wordt gediend is de veiligheid van bouwwerken. Dit is een publiekrechtelijk belang. Dit artikel ziet niet op eventuele schade in privaatrechtelijke zin. De redactie van dit artikel is in vergelijking met de MBV 1965 enigszins aangepast, doch dit betreft geen verandering in de bedoeling van dit artikel, noch een trendbreuk in het beleid.

De hoeveelheid aan de bodem te onttrekken water is hier doorslaggevend. Indien de onttrekking zodanige vormen aanneemt, dat ook andere belangen dan de in dit artikel genoemde kunnen worden geschaad, zal daarop met behulp van andere, niet in deze verordening neergelegde bepalingen moeten worden toegezien. Gedacht kan worden aan een waterwingebied.

Onder de hierboven bedoelde andere bepalingen kan met name worden verstaan: zowel voor het mogen bemalen van een bouwput als voor het mogen lozen van het aldus opgepompte grondwater is een vergunning vereist. De grondslag voor de vergunning voor het bemalen van een bouwput c.q. het onttrekken van grondwater staat in de Grondwaterwet en de provinciale grondwaterverordeningen. Laatstgenoemde verordeningen bevatten overigens in het algemeen een uitzondering op het vergunningvereiste voor het kortstondig droog houden van een bouwput, mits nader in die verordeningen omschreven beperkte hoeveelheden grondwater worden onttrokken. De lozing van het opgepompte water kan aan een vergunningsvereiste of standaardvoorschriften zijn gebonden ingevolge de Wet milieubeheer of de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

Artikel 4.7 Hoofdpijnen van de jurisprudentie

- Legalisering van een illegaal gebouwde verblijfsruimte. Schade aan naastgelegen woning als gevolg van bronbemaling. Artikel 383, lid 3, (Model-)bouwverordening 1965 ziet slechts op het bouwproces en bevat geen eis waaraan het op te richten bouwwerk zelf dient te voldoen. De gemeente heeft niet onzorgvuldig gehandeld, nu zij direct na het ontstaan van de schade alle noodzakelijk te nemen maatregelen (retourbemaling) hebben doen toepassen. Naar algemene ervaringsregels was niet te verwachten dat de bronbemaling nadelige gevolgen zou hebben.
ABRS 25 juli 1994, R03.92.2217.

Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein

Het onderhavige voorschrift betreft niet de veiligheid van de werknemers op de bouwplaats, want deze valt onder de Arbowet (Arbeidsinspectie), maar de veiligheid van voorbijgangers en belendingen.

Lid 1

De in dit lid bedoelde veiligheidsmaatregelen omvatten mede de maatregelen, die bij voorbeeld moeten worden genomen bij het oprichten en strijken van een heistelling, het transport van bouwmaterialen boven de weg, de afdamming van bouwputten, het zandstralen en het uitvoeren van stutwerk. Wat betreft de veiligheid van elektrische installaties op bouwwerken, zie NEN 1010. De controle op de naleving van laatstgenoemde eisen berust bij de Arbeidsinspectie en bij het elektriciteitsbedrijf.

Tot de achtste serie wijzigingen waren de indienstvereisen behorende bij een aanvraag om bouwvergunning, waaronder een bouwveiligheidsplan, opgenomen in artikel 2.1.6, eerste lid, MBV. Sinds 1 januari 2003 bevat artikel 1.2.5. van de bijlage bij het Besluit indieningsvereisten regels over het indienen van een bouwveiligheidsplan. Of er bij een bouwvergunning een dergelijk plan moet zijn en aan welke eisen dat plan moet voldoen, is geregeld in het onderhavige artikel van de MBV. Voorzover de te nemen maatregelen in het bouwveiligheidsplan afwijken van de voorschriften in dit artikel, gaan de bepalingen van het bouwveiligheidsplan voor.

Leden 2 en 3

Aan deze bepaling kan worden geacht te zijn voldaan wanneer de schakelapparatuur zich bevindt in een kastje of een andere ruimte dat (die) gedurende de bedoelde tijdsperioden op deugdelijke wijze is afgesloten.

Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein

Het afscheiden van een bouwterrein dient ertoe onbevoegden van het terrein te weren en te voorkomen dat mensen - en vooral spelende kinderen - op een bouwterrein een ongeval overkomt. Dit motief geldt ook voor de eis in het derde lid, dat een niet afgescheiden bouwterrein moet worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig oordeelt. Ook over de vorm van de bewaking: permanent aanwezig zijn of surveillance door een bewakingsdienst, beslist het bouwtoezicht. In de regel vindt overleg plaats met de bouwer.

De verkeersveiligheid dient krachtens het tweede lid voldoende te zijn gewaarborgd.

Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

De bepaling beoogt de veiligheid te verhogen en schade en ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zie onder 'handhaving van de voorschriften', in het algemene gedeelte van de toelichting op dit hoofdstuk, hetgeen is gesteld ten aanzien van de arbeidsomstandigheden.

Artikel 4.10 Hoofdpijnen van de jurisprudentie op basis van de Woningwet 1962 en de bouwverordening (MBV 1965)

- Een bouwaanvraag kan niet worden getoetst aan de artikelen 382 en 383 van de bouwverordening: deze bepalingen bevatten namelijk geen eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen, maar betreffen de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. ARRS 18 augustus 1978, BR 1978, 837; ARRS 29 januari 1982, BR 1982, 506; ARRS 10 december 1981, BR 1982, 313.
- Het veroorzaken van ernstige geluidsoverlast bij bouw- en sloopwerkzaamheden hoeft niet altijd onrechtmatig te zijn. Rb 's-Gravenhage, 1 november 1985, rolnr. 85/923. Vergelijk Hof Leeuwarden 29 januari 1986, BR 1986, 443.
- Ten aanzien van de klachten van appellanten over het heien kan aansluiting worden gevonden bij art. 382, tweede en derde lid, van de (Model-)bouwverordening. Dit artikel is evenwel opgenomen, in de paragraaf welke bepalingen bevat omtrent de wijze van bouwen en bevat geen eisen waaraan het op te richten bouwwerk zelve dient te beantwoorden. Het behoort derhalve niet tot de voorschriften waaraan, gelet op art. 48 Woningwet, een aanvraag om bouwvergunning moet worden getoetst. Voorzover ondanks de getroffen voorzieningen toch nog schade zou ontstaan zullen appellanten zich bij de civiele rechter kunnen vervoegen (zie bijvoorbeeld KG 1985, nr. 375 en BR 1993, p. 549). ARRS 29 januari 1982, BR 1982, p. 506. Zie ook ARRS 18 augustus 1978, BR 1978, p. 837 en Vz. ARRS 3 maart 1977, BR 1977, p. 411.
- Het bezwaar, vrees voor schade aan woning als gevolg van heiwerkzaamheden, ziet op de uitvoering van bouwwerkzaamheden en niet op de eisen waaraan het bouwwerk zelf heeft te voldoen. Gelet op het bepaalde in art. 48, lid 2, Woningwet 1962 kan een voorwaarde met betrekking tot de te gebruiken heimethode op basis van art. 161, lid 2 (Model-)bouwverordening 1965 dan ook niet ter voorkoming van heischade aan omringende panden worden verbonden aan de bouwvergunning. ARRS 8 augustus 1991, BR 1992, p. 46.
- Niet tijdig starten met de bouwwerkzaamheden is op zichzelf niet voldoende grond om de bouwvergunning in te trekken. Verweerder dient de belangen die met de intrekking zijn gediend af te wegen tegen die welke daardoor worden geschaad. Het bestreden besluit geeft echter geen blijk van een zodanig belangenafweging. Onvoldoende gemotiveerd. Rb. Arnhem 26 juli 1995, nr. Awb 94/2730, Awb-katern 1996, nr. 33.

Artikel 4.11 Bouwafval

Algemeen

Dit artikel regelt hoe moet worden omgegaan met bouwafval. De Woningwet eist geen regeling omtrent het bouwafval, maar laat wel toe dat de bouwverordening dit regelt. Hoofdstuk 8 gaat over het sloopafval.

Uitgangspunt voor het verplicht stellen van het op de bouwplaats scheiden van afvalstoffen in fracties is dat een afvalstof in hogere regelgeving als gevaarlijk is gekwalificeerd en uit hoofde van een doelmatige verwijdering bij de bron moet worden gescheiden, dan wel dat een afvalstof slechts voor hergebruik geschikt is, indien deze schoon blijft en niet vermengd wordt met ander afval.

a Gevaarlijke afvalstoffen

Gevaarlijke afvalstoffen moeten krachtens wettelijk voorschrift apart worden gehouden. Een anti-mengclausule in in het derde lid van artikel 4 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9), verbiedt het mengen van gevaarlijk afval met ander afval (zgn. verdunnen). Eenmaal gescheiden afvalstoffen dienen ook daarna gescheiden te blijven. Daartoe verplicht de Regeling scheiden en gescheiden houden die is gebaseerd op de Wet milieubeheer. De doe-het-zelver kan geringe hoeveelheden gevaarlijk (chemisch) afval thuis in de chemobox doen en op deze wijze gescheiden afvoeren via de van gemeentewege georganiseerde inzameling van klein chemisch afval van huishoudens.

b en c Glaswol en steenwol

Glaswol en steenwol (minerale wol) worden door of vanwege de leverancier ingezameld. Steenwolresten worden verzameld in een zogeheten 'big bag' (een stevige zak met een inhoud van 1 m³) of een zak van 200 liter.

De ondergrens van 1 m³ per bouwproject is ingesteld om geen onevenredige kosten te veroorzaken. Onder het begrip 'bouwproject' wordt verstaan het geheel van bouwwerkzaamheden waarvoor een en dezelfde bouwvergunning is verleend.

Glaswol komt niet in grote hoeveelheden vrij bij de bouw, zodat de plicht tot scheiden slechts bij grotere isolatiewerkzaamheden effectief zal zijn.

d Overig afval

Voor het overige bouwafval blijkt er een financiële impuls aanwezig die bewerkstelligt dat een scheiding in afzonderlijke fracties plaatsvindt. De onderhavige overige afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een inrichting die op grond van de milieuwetgeving bevoegd is om deze stoffen in ontvangst te nemen.

Wanneer is iets afval?

Zodra op een bouwplaats materialen of stoffen worden gedeponeerd in een afvalbak is er sprake van bouwafval. Restanten van materialen en stoffen die apart worden gelegd om later nog te kunnen gebruiken zijn dus (nog) geen afval.

Acceptatievoorwaarden en marktwerking

De verplicht uit het bouwafval op de bouwplaats te scheiden fracties gelden als ondergrens. Het staat degene die bouwt dus vrij een verdergaande scheiding toe te passen. De marktpartijen opdrachtgever en aannemer zullen veelal op basis van economische motieven besluiten tot een verdergaande scheiding. Hierbij zullen prijzen worden vergeleken en zal bij een verdergaande scheiding dikwijls een gunstiger prijs- en kostenverhouding gelden. Indien een verdergaande scheiding plaatsvindt, geldt onverkort het voorschrift dat moet worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. De fractie overig afval moet in het algemeen worden afgevoerd naar een sorteerinrichting.

Als sorteerinrichting worden ter zake ook verstaan inrichtingen onder de naam overslagbedrijf of gemeentelijke milieustraat. Voorwaarde is dat het overslagbedrijf c.q. de milieustraat op grond van zijn vergunning bevoegd is tot ontvangst van de afvalstoffen. Niet alle overslagbedrijven c.q. milieustraten zijn bevoegd tot ontvangst van bedrijfsafvalstoffen.

Om de marktpartijen niet voor de voeten te lopen is afgezien van een zeer gedetailleerde regelgeving. Tevens zou de effectiviteit van de regeling in het gedrang komen, wanneer in de voorschriften andere verplichtingen zouden worden opgelegd dan die voortvloeien uit de acceptatievoorwaarden van de ontvanger (bewerker, sorteerder, inzamelaar enz.). Het verdient dan ook aanbeveling om nauwkeurig kennis te nemen van de acceptatie-eisen en de eventuele veranderingen daarin.

Afvoeren en overdragen van bouwafval

De formulering 'gescheiden houden op de bouwplaats' heeft vooral ten doel om het mengen van reeds uitgesorteerde fracties bij het gereed maken voor transport vanaf het werk te verbieden. Voor een wijze van vervoer die bevorderlijk is voor het hergebruik van materialen, geldt andere wetgeving dan de bouwverordening, waarbij met name te denken valt aan de provinciale milieuverordening. Uit dien hoofde moet het bouwafval worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsinrichting, respectievelijk een inzamelaar die op grond van de Wet milieubeheer bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

De afvoer naar een stortplaats gebeurt doorgaans niet rechtstreeks vanaf de bouwplaats. Het Besluit stortverbod afvalstoffen bevat namelijk sinds 1 april 1997 een stortverbod voor herbruikbaar bouw- en sloopafval. Particulieren die geringe hoeveelheden bouw- en sloopafval zelf wegbrengen, kunnen terecht bij sorteerbebedrijven en gemeentelijke milieustraten, veelal ook op zaterdagmorgen. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het stortverbod niet geldt voor asbest, waarvoor juist een stortplicht geldt. Asbest is in het onderhavige artikel over bouwafval niet genoemd, omdat het als bouw materiaal niet meer is toegelaten.

Terugleveren aan de leverancier of fabrikant

Er zijn enkele bouwstoffen waarvan het restant/afval wordt teruggeleverd aan de fabrikant c.q. de leverancier. Voor deze situatie geldt een uitzondering op de regel dat op de bouwplaats gescheiden fracties naar een bewerkingsinrichting of anders naar een sorteerinrichting moeten worden afgevoerd. Rechtstreekse retourlevering waarbij het product dient als grondstof voor nieuwe producten wordt zinnig geacht.

Sorteerinrichting

Afvoeren van ongesorteerd bouwafval, de zogeheten fractie overig afval, is - voorzover het uit meer dan één afvalstof bestaat - alleen toegestaan naar een sorteerinrichting, die bevoegd is de desbetreffende afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Een sorteerbebedrijf dient zich in het algemeen naast de beoordelingsrichtlijn voor de certificering van sorteerbebedrijven te houden aan de Regeling niet-herbruikbaar bouw- en sloopafval (Stcrt. 31, 13 februari 1996). Hierin worden de volgende afvalstromen aangeduid als herbruikbaar: harde steenachtige materialen, ferro en non-ferro metalen, massief niet-verduurzaamd hout, papier/karton, LDPE-folie, kunststofgevelelementen of delen daarvan en kunststofleidingbuizen. Voor deze stromen ligt uitsortering voor de hand, hetzij aan de bron, hetzij achteraf in een sorteerinrichting.

Voor papier/karton en kunststoffen is de mogelijkheid van uitsorteren bij een sorteerbebedrijf volledig operationeel. Voor de retouname van reststoffen van gipsblokken en gipskartonplaten heeft de Nederlandse Branchevereniging voor Gips (NBVG) in samenwerking met de gipsproducenten een systeem scheiden en schoon afvoeren ontwikkeld. Voor steenwol is deze mogelijkheid enigszins operationeel en voor EPS ('piepschuim') en gipsblokken nog niet, vanwege het nietoperationeel zijn van een retoursysteem (stand van zaken medio 1997). Overigens geldt voor zowel steenwol als EPS dat zij meestal slechts in geringe mate in bouwafval voorkomen.

Voor diverse specifieke kunststofafvalstromen zijn bewerkingsystemen ontwikkeld. Bij de aflevering aan bouwbedrijven kunnen transporteurs van aangeschafte bouwmaterialen de inname aanbieden van LDPE en LDPE-folie. Via de Stichting KNAPZAK nemen enkele kunststofverwerkers deze kunststoffen zowel van transporteurs als van sorteerbeidrijven in voor recycling. De thermoplasten PVC, PE en PP (buismaterialen) kunnen door sorteerbeidrijven voor verwerking worden aangeboden aan twee leden van de Vereniging van Kunststofleidingsystemen (FKS) te Amsterdam. Voor kunststof gevelelementen kunnen sorteerbeidrijven gebruik maken van het recyclingsysteem van de Stichting Recycling VKG te Zoetermeer. Een verwerkingsysteem voor kitkokers, verfvpakking en snoerband (PP-materialen) is operationeel bij B & R Recycling BV te Middelharnis.

Mee terugnemen naar de werf

Uitdrukkelijk is bepaald dat degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, de aannemer, een geringe hoeveelheid bouwafval mee terug mag nemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag. Deze bevoegdheid sluit aan op de bestaande praktijk. Het formaliseren ervan wordt gezien als van groot praktisch nut. Overigens kan het zijn dat voor deze opslag een vergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer. De term tijdelijke opslag duidt erop dat dit afval vervolgens in het algemeen wel moet worden afgevoerd naar een sorteerbeidrijf. De plicht om zgn. EURAL-stoffen gescheiden te houden van andere stoffen, de anti-mengclausule, blijft onverkort van kracht, evenals de plicht tot het afvoeren van deze stoffen naar een depot of ze overdragen aan een inzamelaar die voor de inname van deze stoffen bevoegd is.

Enkele specifieke begrippen

Met de term 'bevoegd is te ontvangen' wordt bedoeld op de aanwezigheid van een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer, voorzover een milieuvergunning bij die wet verplicht is gesteld. Onder 'inzamelaar' wordt verstaan degene die bevoegd is een afvalproduct in te zamelen met het oog op hergebruik of teruglevering naar de producent. Voor enkele deelstromen kunststoffen bestaat een dergelijk inzamelsysteem. Zie de toelichting van artikel 8.1.1 Ad c onder het kopje Inzamel- en recyclingsystemen voor kunststoffen.

Lid 1

De gevaarlijke fractie uit het bouwafval moet bij de bron - dit is op het terrein - worden gescheiden van het overige bouwafval. In een later stadium scheiden levert veel moeilijkheden op en lukt maar ten dele. Voor de verwijdering van het gevaarlijk afval gelden de regels van de Wet milieubeheer. De strekking van dit lid is mede dat de inrichting waarheen het gevaarlijk afval gaat moet beschikken over een adequate vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Er bestaat keuzevrijheid naar welk bedrijf wordt afgevoerd. In de praktijk komt het bepaalde in dit lid erop neer dat gevaarlijk bouwafval niet naar een stortplaats gaat. Stortplaatsen zijn vrijwel nooit bevoegd de hier bedoelde stoffen in ontvangst te nemen. Voor sommige gevaarlijke afvalstoffen is verbranden de beste oplossing.

Voor de handhaving is het van belang dat het begrip 'gevaarlijk' uniform wordt uitgelegd. De verwijzing naar de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9) – in werking getreden op 1 mei 2002 – voorziet hierin. In artikel 1.1 van de Wet milieubeheer wordt verwezen naar dit besluit.

De EURAL vervangt het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA) (Stb. 1993, 617) dat van 1 januari 1994 tot 1 mei 2002 gold. De EURAL wijkt inhoudelijk voor wat betreft de lijst gevaarlijke afvalstoffen nauwelijks af van het BAGA. Hoofdstuk 17 van de lijst gaat over het bouw- en sloofafval. De Nederlandstalige versie van de lijst is als bijlage 5 opgenomen in de publicatie 'Handreiking Eural; Europese afvalstoffenlijst' van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van september 2001.