

# Model-bouwverordening

Bijgewerkt tot en met de 14e serie wijzigingen

BOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



EDITIE 2011

Model-bouwverordening

Bijgewerkt tot en met de 14<sup>e</sup> serie wijzigingen

OMGEVING  
IN DE PRAKTIJK  
.nl



# OMGEVING IN DE PRAKTIJK



## Model-bouwverordening

Bijgewerkt tot en met de 14<sup>e</sup> serie wijzigingen



OMGEVING  
IN DE PRAKTIJK

**Sdu** UITGEVERS



Omslagontwerp: Dupuis Communicatie, Rotterdam  
Ontwerp Binnenwerk: Bert Arts BNO, Wijhe  
Zetter: Textcetera, Den Haag

## THESAURUS VERENIGING VAN NEDERLANDSE GEMEENTEN

Thesaurustermen: MBV 1992, bouwvoorschriften

ISBN 9789012574488

NUGI/NUR 955

© 2011 Sdu Uitgevers BV, Den Haag

Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Reprerecht, Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp, tel.: 023-7997810.

Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich te wenden tot de stichting PRO, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, tel.: 023-7997809.

Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich te wenden tot de uitgever.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever deswege geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventueel voorkomende fouten en onvolledigheden.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission from the publisher.

While every effort has been made to ensure the reliability of the information presented in this publication, Sdu Uitgevers neither guarantees the accuracy of the data contained herein nor accepts responsibility for errors or omissions or their consequences.



# Inhoud

Voorwoord	9
1. Inleidende bepalingen	13
2. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen	17
Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden	17
Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning	19
Paragraaf 3 Welstandstoetsing	19
Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem	19
Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen	20
Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheid- installaties en vluchtrouteaanduidingen	42
Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen	43
3. De melding	45
4. Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk	47
5. Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte	49
Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen	49
Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen	49
Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen	50



Paragraaf 4	Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	51
<b>6.</b>	<b>Brandveilig gebruik</b>	<b>53</b>
Paragraaf 1	Gebruiksvergunning	53
Paragraaf 2	Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar	53
Paragraaf 3	Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand	54
Paragraaf 4	Hinder in verband met de brandveiligheid	54
<b>7.</b>	<b>Overige gebruiksbepalingen</b>	<b>55</b>
Paragraaf 1	Overbevolking	55
Paragraaf 2	Staken van het gebruik	55
Paragraaf 3	Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen	55
Paragraaf 4	Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid	56
Paragraaf 5	Watergebruik	56
Paragraaf 6	Installaties	56
<b>8.</b>	<b>Slopen</b>	<b>57</b>
Paragraaf 1	Omgevingsvergunning voor het slopen	57
Paragraaf 2	Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen	57
Paragraaf 3	Verplichtingen tijdens het slopen	58
Paragraaf 4	Vrij slopen	58
<b>9.</b>	<b>Welstand</b>	<b>59</b>
<b>10.</b>	<b>Overige administratieve bepalingen</b>	<b>65</b>
<b>11.</b>	<b>Handhaving</b>	<b>67</b>
<b>12.</b>	<b>Straf-, overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>69</b>

**Bijlagen**

Bijlage 1	Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning	71
Bijlage 2	Gegevens en bescheiden aanvraag gebruiksvergunning	72
Bijlage 3	Gebruikseisen voor bouwwerken	73
Bijlage 4	Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet-gemeen- schappelijke ruimten in woonfuncties	74
Bijlage 5	Opslag brandgevaarlijke stoffen	75
Bijlage 6	Opslag brandgevaarlijke stoffen	76
Bijlage 7	Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen	77
Bijlage 8	Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest	78
Bijlage 9	Reglement van orde van de welstandscommissie	79
Bijlage 10	Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 (brandmeldinstallaties)	80
Bijlage 11	Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 (ontruimingsinstallatie)	81
Bijlage 12	Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)	82



OMGEVING  
IN DE PRAKTIJK .nl

## Voorwoord

Ingevolge artikel 8 Woningwet moet de gemeenteraad een gemeentelijke bouwverordening vaststellen. Het gaat hier om een zogenoemde medebewindverordening. Artikel 8 Woningwet geeft geclausuleerd aan welke onderwerpen in een bouwverordening moeten en mogen worden geregeld. Het is de gemeenteraad niet toegestaan om in de gemeentelijke bouwverordening nog andere zaken te regelen dan in het wettelijke kader zijn toegestaan. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) stelt ten behoeve van de gemeenten de Model-bouwverordening op als voorbeeld voor de gemeentelijke bouwverordeningen en actualiseert deze als ontwikkelingen in de wet- en regelgeving dat nodig maken. Hieronder wordt daarvan in vogelvucht een overzicht gegeven.

De nieuwe Woningwet die in oktober 1992 in werking trad, is ruim tien jaar later opnieuw ingrijpend gewijzigd. Gelijktijdig met die wijziging van de Woningwet trad per 1 januari 2003 ook het nieuwe geconverteerde Bouwbesluit in werking. Ook in de bouwplanprocedures veranderde er op die datum veel, door het gelijktijdig in werking treden van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning. Al deze veranderingen hadden invloed op de inhoud van de Model-bouwverordening.

Op 1 april 2007 is de Woningwet 2003 opnieuw ingrijpend gewijzigd. Op 27 maart 2007 publiceerde de VNG de 12<sup>e</sup> serie wijzigingen waarin de consequenties van de ingrijpend gewijzigde Woningwet zijn verwerkt.

Op 1 november 2008 is het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Stb. 2008, 327) in werking getreden. Dit besluit wordt verder aangeduid als 'Gebruiksbesluit'. De inwerkingtreding van het Gebruiks-



besluit had gevolgen voor de gemeentelijke bouwverordeningen. In artikel 122 van de Gemeentewet is bepaald dat de bepalingen van gemeentelijke verordeningen 'in wier onderwerp' door ondermeer een algemene maatregel van bestuur wordt voorzien, van rechtswege zijn vervallen. Op het moment van inwerkingtreding van het Gebruiksbesluit op 1 november 2008 is een aanzienlijk aantal artikelen uit de gemeentelijke bouwverordening vervallen. Staatsrechtelijk bestaan die sinds 1 november 2008 niet meer.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn op 1 oktober 2010 in werking getreden. De Wabo bevat de procedurele bepalingen voor de omgevingsvergunning, die in de plaats is gekomen van ondermeer de bouwvergunning en een aantal andere vergunningen. Het Bor is in de plaats gekomen van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). De Mor kwam in de plaats van ondermeer het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (BIAB).

Door het in werking treden van de Wabo moesten alle gemeentelijke verordeningen, waarin toestemmingstelsels zijn opgenomen die in de omgevingsvergunning integreren, worden aangepast. De bepalingen in deze verordeningen die hetzelfde object en motief hebben als de Wabo zijn bij de inwerkingtreding van de Wabo van rechtswege vervallen. De VNG heeft met de 13<sup>e</sup> serie wijzigingen (22 april 2010) de Model-bouwverordening aangepast aan de Wabo.

De rijksoverheid werkt aan een nieuw Bouwbesluit om de bouwtechnische eisen leesbaarder en eenduidiger te maken. Het nieuwe Bouwbesluit 2012 vervangt ondermeer het Bouwbesluit 2003 en het Gebruiksbesluit. Het Bouwbesluit 2012 treedt volgens planning 1 januari 2012 in werking. Aanpassing van de Model-bouwverordening is daardoor opnieuw nodig. In het Bouwbesluit 2012 staan artikelen, die nu nog in de bouwverordening worden geregeld. Deze artikelen van de bouwverordening vervallen van rechtswege met het in werking treden van het Bouwbesluit 2012. Door tegelijk met het Bouwbesluit 2012 in werking tredende wijzigingen van de Woningwet (Stb. 2009, 324 en Stb. 2010, 187) wordt het aantal onderwerpen

dat in de bouwverordening mag worden geregeld gehalveerd en resteren in de bouwverordening slechts voorschriften over drie onderwerpen: stedenbouwkundige voorschriften, voorschriften inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem en procedurele welstandsvoorschriften. De VNG heeft met de 14<sup>e</sup> serie wijzigingen (20 september 2011) de Model-bouwverordening aangepast aan de hierboven vermelde wijzigingen in het wettelijk kader.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 vervallen de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening op 1 juli 2013. Op die datum moet namelijk het gehele grondgebied van de gemeente zijn belegd met bestemmingsplannen.

Op termijn zullen de overige in de bouwverordening resterende onderwerpen in andere regelingen worden opgenomen en zal de Model-bouwverordening verdwijnen. Dit voornemen heeft de instemming van de VNG.

De vele wijzigingen van de Model-bouwverordening waren in 2003 voor de VNG uitgeverij aanleiding om deze compacte pocketeditie van de Model-bouwverordening uit te brengen, waarvan verschillende keren een gewijzigde herdruk verscheen. Per 1 januari 2006 is de VNG uitgeverij opgegaan in Sdu uitgevers b.v. De traditie om deze pocket te actualiseren wordt door Sdu uitgevers b.v. voortgezet. De 14<sup>e</sup> serie wijzigingen van de Model-bouwverordening is in deze pocket verwerkt. Hiermee heeft u als professional werkzaam in de bouwpraktijk al vóór de daadwerkelijke invoering van alle wijzigingen in de gemeentelijke bouwverordeningen de beschikking over een handzame teksteditie.

Ten behoeve van de verschillende opleidingen, vooral de Opleiding ambtenaar bouw- en woningtoezicht, verschijnt gelijktijdig een pocketeditie met de Toelichting op de Model-bouwverordening. Overigens blijkt in de praktijk dat deze pocket Toelichting op de Model-bouwverordening door nagenoeg alle gebruikers van de pocket Model-bouwverordening wordt gebruikt.

Voor meer informatie over de bouwregelgeving verwijs ik u graag naar de uitgebreide elektronische en losbladige uitgaven *Standaardregelingen in de bouw*.



*Juridische archieffunctie*

De pocketeditie van de Model-bouwverordening heeft samen met die van de Toelichting op de Model-bouwverordening een belangrijke juridische archieffunctie. Als u bij het verschijnen van een nieuwe editie van de pockets de vorige bewaart, bouwt u een eigen archief op over de verschillende wijzigingen van de Model-bouwverordening. U kunt dan eenvoudig nagaan hoe een artikel in de Model-bouwverordening in een bepaald jaar luidde. Bij langlopende beroepszaken of civiele procedures kan dat van belang zijn. Bij een losbladige uitgave is dat niet zo eenvoudig. Deze pocket is daar uniek in.

September 2011

Ing. Johan Vreugdenhil

Vreugdenhil Consultancy



# 1. Inleidende bepalingen

## Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
  - *bevoegd gezag*: bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders;
  - *bouwbesluit*: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
  - *bouwtoezicht*: degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is met het bouw- en woningtoezicht;
  - *bouwwerk*: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
  - *gebruiksoppervlakte*: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
  - *hoogte van de weg*: de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld;
  - *NEN*: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
  - *NVN*: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
  - *Omgevingsvergunning voor het bouwen*: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;



- *straatpeil*:
    - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - *weg*: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
2. In deze verordening wordt mede verstaan onder:
- *bouwwerk*: een gedeelte van een bouwwerk
  - *gebouw*: een gedeelte van een gebouw

### **Artikel 1.2 Termijnen (vervallen)**

### **Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente**

#### *Alternatief 1*

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:
  - a. het gebied binnen de bebouwde kom;
  - b. het gebied buiten de bebouwde kom.
2. Als gebied binnen de bebouwde kom geldt het gebied, dat op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven.

#### *Alternatief 2*

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:
  - a. het gebied met de grootste maximale bouwhoogte, als bedoeld in de artikelen 2.5.20 (alternatief 2), 2.5.21 (alternatief 2), 2.5.32 (alternatief 2) en 2.5.24 (alternatief 2);
  - b. het overige deel van de bebouwde kom;
  - c. het gebied buiten de bebouwde kom.

2. Als gebieden bedoeld in het vorige lid, onder a t/m c, gelden de gebieden die op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig zijn aangegeven.

#### *Alternatief 3*

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:
  - a. het gebied binnen de bebouwde kom;
  - b. het gebied buiten de bebouwde kom;
  - c. het gebied dat is uitgesloten van welstandstoezicht.
2. Als gebieden, bedoeld in het vorige lid onder a tot en met c, gelden de gebieden die op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig zijn aangegeven.

#### *Alternatief 4*

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:
  - a. het gebied met de grootste maximale bouwhoogte, als bedoeld in de artikelen 2.5.20 (alternatief 2), 2.5.21 (alternatief 2), 2.5.32 (alternatief 2) en 2.5.24 (alternatief 2);
  - b. het overige deel van de bebouwde kom;
  - c. het gebied buiten de bebouwde kom;
  - d. het gebied dat is uitgesloten van welstandstoezicht.
2. Als gebieden, bedoeld in het vorige lid onder a tot en met d, gelden de gebieden die op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig zijn aangegeven.



# Verder lezen?

Met een abonnement op het [dossier Bouwregels](#) heeft u toegang tot de digitale versie van de pocket Model-bouwverordening, maar ook toegang tot jurisprudentie, wet- en regelgeving, vraag&antwoord en meer.

U kunt hier de [pocket Model-bouwverordening](#) bestellen.

OMGEVENING  
IN DE PRAKTIJK