



Toelichting concepttekst objectafbakening BAG

Doelstelling van de aanpassing

De evaluatie van de wet BAG en de daarop volgende advisering en besluitvorming heeft in eerste instantie geleid tot aanpassing van de wet BAG (ligt voor bij de Tweede Kamer) en het besluit BAG. Eerder is afgesproken ook de ondersteunende documentatie opnieuw vorm te geven. Het gaat hierbij om documenten zoals:

- het Objectenhandboek incl de besluiten over zorg- en studentencomplexen (OHB)
- het Processenhandboek (PHB)
- de Catalogus
- de veelgestelde vragen (FAQ)
- de verdiepingsdocumenten en
- het inspectieprotocol

De aanpassing van de bestaande documentatie heeft als doelstellingen:

- ‘strak trekken’ van bestaande documentatie: meer uniformiteit, minder uitzonderingen
- aanpassen aan standaarden (NEN, ISO)
- alleen normatieve teksten opnemen, geen aanbevelingen, tips e.d.
- normen eenmalig beschrijven, niet op meerdere plaatsen
- opheffen van daarbij gebleken tegenstellingen en interpretatiekwesties

Doel is nadrukkelijk niet om inhoudelijk nieuwe voorschriften te introduceren. Het streven naar meer uniformiteit en minimale uitzonderingen leidt echter wel tot een aantal aanpassingen. Als uitgangspunt is steeds gehanteerd dat definities consequent moeten worden toegepast.

Behalve dat veel voorbeelden daardoor overbodig blijken kwamen ook situaties naar boven waar van tegenstrijdige teksten sprake was of waar impliciet of expliciet sprake was van uitzonderingen.

Hoofdstuk Objectafbakening; gevraagde reacties

Deze situatie zijn afgewogen en de meeste daarvan zijn besproken met een reviewgroep bestaande uit experts van bronhouders en afnemers. Dit heeft geleid tot het thans voorliggende concept van het hoofdstuk dat betrekking heeft op de objectafbakening. Dit zal onderdeel uitmaken van het nieuwe informatiemodel BAG, dat alle normatieve teksten zal bevatten (naast wet, besluit en aanverwante regelingen en het koppelvlak). Verwijzingen naar andere onderdelen van het informatiemodel zijn overigens nog niet (altijd) correct.

Hierna beschrijven wij de wijzigingen welke als gevolg van dit werkproces in de voorstellen zijn opgenomen ten opzichte van de huidige situatie. De gedachte daarbij is tevens dat alles wat hierna niet beschreven is als aanpassing, ongewijzigd blijft. We vragen de meelezers dus te beoordelen of dit overzicht compleet is. Onze concrete vragen hierbij zijn:

1. Zijn de hierna beschreven wijzigingen herkenbaar in de concept-teksten
2. Leiden de overige beschrijvingen tot een ongewijzigde afbakening ten opzichte van de huidige situatie
3. Op welke onderdelen is een nadere toelichting (eventueel in een aanvullend document) noodzakelijk.

Aanpassingen, uitzonderingen en werkafspraken

Een enkele uitzondering zal blijven bestaan. Zo zal een ‘hobbykas’ niet als pand worden afgebakend. Uitzonderingen worden in de catalogus opgenomen.

Een aantal aanpassingen zal ertoe leiden dat bronhouders objecten alsnog of bijvoorbeeld juist niet meer zullen moeten afbakenen. In veel gevallen zal het daarbij een zekere tijd nodig zijn om die aanpassingen binnen het reguliere proces van bijhouding door te voeren. Daarvoor zullen, naast de catalogus, door of namens de Minister zogenaamde werkafspraken worden opgesteld.

Inhoudelijke aanpassingen

- Bij de definities zijn enkele begrippen overgenomen uit NEN2580 (2007), waarbij met name het begrip binnenruimte van belang is.
- Ondergrondse nutsvoorzieningen; hierbij wordt geen toegang boven het maaiveld meer vereist. Reden: geen goede grond om deze objecten niet op te nemen. Dit zal leiden tot een werkafpraak (gaandeweg opnemen).
- Ten aanzien van de “stal direct aan de woning” geldt nu de uitzondering dat die niet aan de naastgelegen woning wordt toegerekend als geen tussendeur aanwezig is. Aangebouwde (‘niet-vrijstaande’) garages, schuren en dergelijke worden juist altijd toegerekend, ongeacht de aanwezigheid van een tussendeur. Een belangrijke reden is dat de aanwezigheid van een tussendeur buiten de reguliere waarneming door de bronhouder valt. In het voorliggende concept is de uitzondering voor de stal vervallen zodat die op dezelfde wijze als de garage en schuur zal moeten worden beoordeeld. Ook hiervoor zal een werkafpraak aan de orde zijn.
- Een gevolg van het overnemen van de NEN-definitie van binnenruimte is dat voor een VBO op het grensvlak met de bodem expliciet een verharde vloerconstructie vereist is. Voor een pand geldt dit niet.
- Bij een aantal gebruiksdoelen is een expliciete eis t.a.v. de noodzakelijke voorzieningen opgenomen. Voor de woonfunctie is dit al eerder uitgesproken, in het Besluit Studentencolleges en ook in rechterlijke uitspraken.
Voor de gebruiksdoelen wonen, kantoor en logies is ervoor gekozen deze eisen expliciet te maken met het oog op het belang van de eenduidigheid in de toepassing hiervan. Hierbij zal een werkafpraak worden opgenomen, inhoudende dat bestaande gevallen hiermee niet proactief in overeenstemming hoeven te worden gebracht. Dit zal moeten gebeuren langs de reguliere processen, zoals op verzoek, na een terugmelding, of als het om een andere reden aan de orde komt.
- Ten aanzien van de ontsluiting van verblijfsobjecten wordt expliciet onderscheid gemaakt tussen de ‘gedeelde verkeersruimte’ en de ‘ontsluiting via ander VBO’. Deze laatste is alleen toegestaan in specifieke situaties.
De ‘gedeelde verkeersruimte’ werd soms erg ruim geïnterpreteerd waardoor de eenduidigheid en uniformiteit onder druk stond. De strekking is dat een gedeelde verkeersruimte nadrukkelijk geen deel uitmaakt van een VBO. Wel is op basis van een maatschappelijke belangenafweging in aantal specifieke situaties toegestaan dat een VBO tevens dient ter ontsluiting van een ander VBO. In alle andere situaties dient een VBO te allen tijde te beschikken over een eigen toegang vanaf de openbare weg, gedeeld erf of een gedeelde verkeersruimte. Hierbij zal een werkafpraak horen, vergelijkbaar met die bij de voorzieningen.
- Stations (incl metro): onder andere bij ondergrondse metrostations geldt nu dat die altijd als VBO moeten worden afgebakend. Ook als ze niet afsluitbaar zijn. Wij zien geen reden hierbij af te zien van toepassing van de definities.
Dit komt ook terug bij de afbakening van stationsgebouwen als pand; een opening in de vloer voor trap, roltrap e.d. staat afbakening als pand juist niet in de weg. Hierbij zal een werkafpraak voor geleidelijk doorvoeren worden gemaakt.
- Publieke liften in openbaar gebied
Deze zijn nu uitgezonderd van afbakening als pand. Wij zien geen reden af te wijken van de panddefinitie, met de werkafpraak van geleidelijk opnemen.
- Loopbrug: als sprake is van een VBO: voortaan toevoegen aan bestaand pand (was: afbakenen als afzonderlijk pand).
- Bedrijfsverzamelgebouwen

Hierbij bestaat naar huidig inzicht geen reden af te wijken van de VBO-definitie; van binnen naar buiten afbakenen. Wel is een specifieke regel voor ontsluiting toegevoegd om te voorkomen dat centrale toegang / hal, indien die voor VBO-afbakening in aanmerking komt, leidt tot een probleem met de 'ontsluiting via een ander VBO'. Bijbehorende werkafpraak: bestaande gevallen geleidelijk aanpassen.

- Windturbines
Geen reden af te wijken van definitie pand en VBO. Wel afstemmen en implementatievoorbereiding samen met BGT voordat deze in de BAG kunnen worden opgenomen. Dit blijft een uitzondering tot dat traject is afgerond.
- Bunkers
Waren een uitzondering, werden niet als pand afgebakend. Dit is iets aangepast: ze worden pas afgebakend als ze in gebruik worden genomen.
- Nevenadres
Na afweging is besloten die, in het verlengde van de MvT bij de wet BAG en het OHB, uitdrukkelijk te beperken tot de relevante toegang aan een andere openbare ruimte. Was zo bedoeld, maar kreeg ruimere toepassing in de praktijk. Bijbehorende werkafpraak: bestaande gevallen geleidelijk aanpassen.
- Afhankelijk van nadere besluitvorming zal de norm voor het ID bij de wijziging van de geometrie van woonplaatsen (en wellicht openbare ruimten) moeten worden aangepast.

Aanpassingen die niet bedoeld zijn als verandering

- In de beslisboom verblijfsobjectafbakening is de vraag of de ruimte 'geschikt (is) voor wonen, werken, recreëren / garagebox' niet meer opgenomen omdat de vraag overbodig is gezien de definitie en de rest van de beslisboom.
- De term bijgebouw is zoveel mogelijk vermeden en vervangen door "dienstbaarheid" en "dienstbare eenheid".
- In de beslisboom VBO is de formulering bij 'duurzaam met de aarde verbonden' aangepast. Hierbij is het besluit over verplaatsbare objecten (zoals stacaravans) verwerkt'.
- In het huidige OHB staat "Het is niet wenselijk om nummeraanduidingen te relateren aan openbare ruimten van het type «kunstwerk» of «administratief gebied». Deze tekst is geschrapt. Er zijn omstandigheden denkbaar dat een dergelijke relatering wel aan de orde kan zijn en aangenomen mag worden dat bronhouders hier verstandig mee omgaan.

Overig / juridisch:

- Een gedoogbesluit is thans ten onrechte aangemerkt als toestemming welke tot aanpassing van o.a. een gebruiksdoel leidt. Dit is onjuist; gedogen betekent dat iets illegaal is, maar dat (als uitgangspunt tijdelijk) van handhaving wordt afgezien.

Nog te maken voorliggende keuzes:

Issues bij stap 2

- De uitwerking van deze stap gaat ervan uit dat vereiste basisvoorzieningen niet aanwezig hoeven te zijn binnen het verblijfsobject, maar zich ook mogen bevinden in een nabijgelegen binnenruimte (toilet aan de overkant van een gedeelde verkeersruimte), mits dat een dienstbare ruimte is die exclusief ondersteunend is aan het verblijfsobject. Zo'n nabijgelegen binnenruimte maakt geen deel uit van het verblijfsobject en wordt op grond van stap 7 ook niet afgebakend als verblijfsobject en telt dus nergens mee in de gebruiksoppervlakte. Op grond van de huidige tekst bij stap 2 tellen eventuele basisvoorzieningen in zulke binnenruimten wel mee voor de toets van basisvoorzieningen. Is dit een aanscherping of wijziging in oppervlakte berekening bij dit soort gevallen?

- De vraag moet worden beantwoord of een nabijgelegen basisvoorziening in hetzelfde pand moet liggen of dat een ander pand of bouwwerk ook mag. Idem indien een verblijfsobject in meerdere panden. Mag bijvoorbeeld een toilet achterin de tuin?

Andere open punten:

- Parkeergarages: op dit moment is een 'parkeergarage met slagboom' expliciet geen pand. Op grond van de panddefinitie is ook een parkeergarage die door een hekwerk afsluitbaar is geen pand. Dit is op dit moment onduidelijk. Opties:
 - o Definitie toepassen, in voorkomende gevallen zullen deze objecten moeten worden verwijderd (met werkafpraak). Dit is het meest zuiver.
 - o Wel onder pand laten vallen door een tekst als 'worden geacht volledig door wanden omsloten te zijn'. Hier zal vanuit gebruikers om worden gevraagd.

- Deels open stallen:

In het huidige OHB staan twee relevante teksten:

- o "Een garagebox, schuur of stal met een open gedeelte aan een zijde (of een muur die met een doek is dichtgemaakt) voldoet niet aan het criterium afsluitbaar en wordt in de BAG niet als pand afgebakend." En
- o "Een schuur of stal met op circa één meter hoogte openingen wordt wel als afsluitbaar beschouwd en als pand afgebakend."

De eerste omschrijving sluit aan bij de definities, de tweede niet. In de praktijk bestaat hierbij onduidelijkheid over objecten die op een net lagere hoogte een opening hebben en dergelijke. Hier geldt een vergelijkbare afweging als bij de parkeergarages. De definitie vraagt strikt genomen deze objecten niet langer op te nemen, de praktijk zal daar wellicht een ander idee bij hebben.

Na 12 oktober zullen deze issues nader worden uitgewerkt om tot een keuze te komen.