

Overzicht wijzigingen Bbl vanaf 1 januari 2025

De Omgevingswet en daarmee het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Omgevingsregeling (Or) zijn per 1 januari 2024 in werking getreden. Op 1 januari 2025, 1 juli 2025 en 1 januari 2026 vinden ook nog wijzigingen in het Bbl plaats. Op 1 januari vonden er alleen wijzigingen in hoofdstuk 2 'Algemene bepalingen voor bouwwerken' van het Bbl plaats. De wijzigingen betreffen verduidelijkingen en reparaties van regels.

Zo wordt er een nieuw artikel (artikel 2.7a; voorrangregel omgevingsvergunning bouwactiviteit algemeen) ingevoegd. Dit artikel regelt dat als er wordt gebouwd volgens de omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van een eis uit hoofdstuk 4 (nieuwbouw) of 5 (verbouw, verplaatsing, wijziging gebruiksfunctie) van het Bbl, de omgevingsvergunning voorgeaat. Voor monumenten was dit al geregeld via artikel 2.8 van het Bbl.

Met artikel 2.7a wordt de regeling zoals eerder van toepassing was onder de Woningwet (artikel 1b, eerste lid) ook onder de Omgevingswet doorgezet.

De aanpassing van regels rond 'uitzondering vergunningplichtige gevallen' (artikel 2.27) betreft een verduidelijking dat zonnepanelen, zonnecollectoren, zonwering, (rol)luiken, afscheidingen tussen balkons / dakterrassen en een bouwwerk voor nutsvoorziening (< 5m) vergunningsvrij zijn. Ook het aanbrengen van isolatie in bestaande gevels waarbij het buitenblad behouden blijft, is vergunningsvrij.

WIJZIGINGEN PER 1 JULI 2025

Voor hellingbanen (artikel 4.30 en 4.31) zijn regels verduidelijkt. Aan het Bbl wordt het begrip hoofdtoegang toegevoegd (artikel 4.181a, 4.188 en 4.239). Een hoofdtoegang is een toegang van een gebouw of gebruiksfunctie, bedoeld voor eenieder om binnen te treden. Dat kunnen één of meer toegangen zijn die door de aanvrager of melder worden aangegeven.

In ieder geval één toegang van een woonfunctie, bijeenkomstfunctie (voor alcoholgebruik, voor het aanschouwen van sport, voor film, voor muziek of voor theater), een gezondheidszorgfunctie en een winkelfunctie of van een woongebouw is een hoofdtoegang. Aan die hoofdtoegang worden regels gesteld die gerelateerd zijn aan de toegankelijkheid, zodat rolstoelgebruikers gebruik kunnen maken van dezelfde toegangen als andere bewoners en bezoekers.

AANPASSING REGELS UITZONDERING VERGUNNINGPLICHTIGE GEVALLEN (ARTIKEL 2.27)

Er is verduidelijkt dat zonnepanelen, zonnecollectoren, zonwering, (rol)luiken, afscheidingen tussen balkons / dakterrassen en een bouwwerk voor nutsvoorziening (< 5m)

vergunningsvrij zijn. Ook het aanbrengen van isolatie in bestaande gevels waarbij het buitenblad behouden blijft, is vergunningsvrij.

CO₂ METERS

Alle verblijfsruimen in onderwijsfuncties moeten voorzien zijn van CO₂-meters, zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. De CO₂-meters mogen op netspanning of op een elektrische voeding (bijvoorbeeld een batterij) werken. Deze voorzieningen zijn van toepassing op alle andere onderwijsfuncties, Hiermee vervalt Artikel 3.144 waarin werd geregeld dat de verplichting voor CO₂-meter niet van toepassing was bij ventilatievoorzieningen die voor 2015 waren aangelegd.

WIJZIGINGEN OMGEVINGSREGELING PER 1 JULI 2025

Met de internetconsultatie van 19 december 2024 zijn wijzigingen in de Omgevingsregeling aangekondigd. Beoogd is een inwerkingtreding per 1 juli 2025. Dit omvat onder meer brandslangaan sluitingen en een aanpassing op de bepalingsmethode van koelcapaciteit; Een wijziging in berekeningsmethode NTA 8800 is op korte termijn niet mogelijk, waardoor de gecorrigeerde rekentool "koelbehoefte NTA 8800" in de tussentijd via de Omgevingsregeling wordt aangestuurd.

VERBOUW VOORLOPIG NIET ONDER WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

Minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening schrijft in een brief aan de Tweede Kamer dat vergunningplichtige verbouwactiviteiten voorlopig niet vallen onder de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Uit de 33 proefprojecten die zijn afgerond komen geen bijzonderheden naar voren. De Wkb vraagt voor verbouw wel om meer inspanning en hogere kosten. Op dit moment is via artikel 2.17 vierde lid geregeld dat verbouw niet onder gevolklasse 1 valt. Dit artikel komt via een koninklijk besluit te vervallen, zodat een aangepast voorstel in de toekomst eerst aan de Tweede Kamer en Eerste Kamer wordt voorgelegd.

VERBLIJFSRUIMTE BESCHERMDE DIERSOORTEN

Op 17 december 2024 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin de regering wordt verzocht om verblijfsvoorzieningen voor beschermde diersoorten niet uit het

Bbl te halen. De regering wordt opgeroepen zo snel mogelijk specifieke voorschriften voor verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen in het Bbl bekend te maken en in werking te laten treden.

Deze motie volgt op het eerdere standpunt van minister Keijzer, waarin zij aangaf geen verplichtingen voor nestvoorzieningen in het Bbl te zullen opnemen. Nu de motie is aangenomen, is de vraag of het eerdere standpunt wordt heroverwogen.

AANSCHERPING BRANDVEILIGHEIDSEISEN

Bij de nieuwbouw en verbouw van hoge gebouwen wordt de brandklasse van de gevels aangescherpt van brandklasse B naar brandklasse A2 (artikel 4.44a). Het gaat hierbij om constructieonderdelen die grenzen aan de buitenlucht en hoger liggen dan 50 m boven het meetniveau van gebouwen waarin wordt geslapen (gebouwen met een woonfunctie, woonfunctie voor zorg, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied, celfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebied of logiesfunctie) en constructieonderdelen hoger dan 30 m van gebouwen waarin wordt geslapen door verminderd zelfredzame personen (woonfunctie voor zorg, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied, celfunctie of een gezondheidszorgfunctie met bedgebied).

In plaats van brandklasse A2 mag ook worden voldaan aan bij ministeriële regeling gestelde regels. In de Omgevingsregeling zal daartoe een alternatieve methode voor de brandklasse A2 eis worden vastgelegd. Het gaat daarbij om het toepassen van grote of middelgrote brandproeven op gevels.

Voor dezelfde categorieën hoge gebouwen worden ook de eisen aan de brandwerendheid aangescherpt (art. 4.53a). Deze wijziging komt neer op een extra brandwerendheidseis van 120 minuten tussen brandcompartimenten/ ruimten die in hoogte meer dan 20 meter van elkaar liggen. De eerdere eisen in het Bbl regelen al dat direct boven elkaar gelegen brandcompartimenten/ ruimten een brandwerendheid moeten hebben van 60 minuten. De eis van 120 minuten geeft een extra veiligheid dat in een hoog gebouw geen snelle branduitbreiding plaatsvindt over een grote hoogte van het gebouw.

Naar verwachting treden deze eisen per 1 juli 2026 in werking.

AANSCHERPING MILIEUPRESTATIE-EISEN

Op 21 juni 2024 is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving aangeboden. Daarin is de aanscherping van de milieuprestatie-eis voor woningen en kantoorgebouwen aangekondigd. Er wordt onderscheid gemaakt in de eisen voor woningen in een woongebouw en andere woningen. De eis voor een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte kleiner dan respectievelijk 60 m² en 80 m² wordt soepeler (de versoepeling te bepalen aan de hand van een formule). Daarnaast gelden ook voor andere gebruiksfuncties een milieuprestatie-eis en specifiek voor een kantoorfunctie een soepelere milieuprestatie-eis als het verliesoppervlak gedeeld door het gebruiksoppervlak groter is dan 2,5.

De bepalingsmethode voor de milieuprestatie wordt gewijzigd, naar aanleiding van een herziening van de methode op Europees niveau.

Uit de Kamerbrief (Woontop 2024) van 11 december 2024 blijkt dat de beoogde inwerkingtreding van deze wijzigingen op 1 januari 2026 is.

DAGLICHTFACTOR

De nieuwe regels voor daglichttoetreding (daglichtfactor conform NEN-EN 17037) treden niet eerder in werking dan 1 januari 2026. Het ministerie neemt daarvoor dit jaar een beslissing.

PUR-SCHUIM

Door onderzoekbureaus VPRC en Nieman is onderzocht welke regels in het Bbl kunnen worden opgenomen om het risico op gezondheidsklachten door het maken en aanbrengen van PUR-schuim verder te verkleinen. Het aanbrengen of maken van PUR-schuim moet gemeld worden bij het bevoegd gezag, tenzij een kwaliteitsverklaring aanwezig is. Bij die melding moeten verschillende gegevens en bescheiden worden overlegd zodat gemeenten hun toezicht en eventuele handhaving daarop kunnen afstemmen. Verder moeten er tijdens het maken en aanbrengen van PUR-schuim diverse gegevens en bescheiden aanwezig zijn en gelden er veiligheidsmaatregelen bij het aanbrengen van PUR-schuim.

De eisen gelden alleen voor PUR-schuim dat op locatie wordt gemaakt en heeft dus geen betrekking op het aanbrengen van kant-en-klare PUR-schuim uit spuitbussen.

PLANNING DIVERSE AANPASSINGEN

Vanaf 2026

- Ingebruikname Wkb
- Aanwijzing herziene Verordening Bouwproducten en Markttoezicht Verordening
- Implementatie EPBD energielabels en bepalingsmethode (beperkte aanpassingen)
- Implementatie EPBD zonne-energie in ontwerp gebouwen

Na 2028

- Implementatie EPBD emissievrije gebouwen (ZEB)
- Uitbreiding gevolgklassen Wkb
- Implementatie EPBD zonne-energie verplichting woningen en woongebouwen

Bron: Nieman Raadgevende Ingenieurs

Op omgevingswet.nl schrijft redacteur Saskia Hegeman in haar blog een uitgebreid overzicht van de wijzigingen in de omgevingswet. ■

Dit artikel kunt u lezen op www.dakweb.nl