Bbl17_Gelijkwaardigheid perceelgrens (gevelopeningen)

GEBRUIKSFUNCTIE(S)

- Woonfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Onderwijsfunctie
- Kantoorfunctie

SAMENVATTING

De afstandseisen uit het Bbl voor instroom-/uitmondingsopeningen (ventilatie en spuivoorziening) en voor daglichtopeningen kunnen in specifieke gevallen functioneel worden geborgd door de vereiste ‘vrije ruimte’ niet op het eigen perceel maar (deels) op het aangrenzende perceel te situeren. Dit gebeurt door het notarieel vastleggen van een erfdienstbaarheid (zakelijk recht) waarin een bouw- en hoogtebeperking voor een strook grond op het aangrenzende perceel is opgenomen. Daarmee blijft de beoogde vrije zone ter waarborging van luchtkwaliteit, spuimogelijkheid en daglicht feitelijk beschikbaar. De fysieke gevelopening ligt dan binnen 2 m van de werkelijke perceelgrens, maar voldoet gelijkwaardig doordat de functionele doelstellingen van de voorschriften worden bereikt.

AANDACHTSPUNT(EN)

- Juridische borging: leg een notariële erfdienstbaarheid vast waarin de strook (breedte conform benodigde vrije afstand) **onbebouwd** blijft of slechts tot een begrensde hoogte mag worden bebouwd. Benoem onderhouds- en toegangsrechten.
- Geometrie: leg de exacte ligging, breedte en hoogtebeperkingen van de vrije zone kadastraal vast en veranker meetreferenties (haaks gemeten op de gevel).
- Spuivoorziening: openingspunten van spuivoorzieningen moeten functioneel minimaal **2 m** uit de bouwwerkperceelsgrens liggen. De gelijkwaardigheid ziet erop dat de 2 m **functioneel** aanwezig is door de vrije zone op buurperceel. Bij grenzen aan openbaar gebied wordt gemeten tot het **hart** van weg/water/groen.
- Luchtverversing (aanvoer/afvoer): instroomopeningen en uitmondingen van ventilatievoorzieningen moeten uit oogpunt van luchtkwaliteit minimaal **2 m** uit de bouwwerkperceelsgrens liggen (tenzij dak). Dit wordt gelijkwaardig geborgd via de vrije zone. Beperk recirculatie en hinder; toets verdunningsfactor volgens norm.
- Daglicht: borg dat belemmeringen binnen de vrije zone zijn uitgesloten of begrensd, zodat de daglichttoetreding conform norm kan worden aangetoond.
- Brandoverslag: toets altijd volgens **NEN 6068**. Bij beoordeling op perceelgrens wordt gerekend met een spiegel-symmetrisch gebouw op het aangrenzende

© VKBN 1 november 2025

perceel; de vrije zone mag het risico niet vergroten. Houd ook rekening met eventuele minimale gevelafstanden die volgen uit de berekening.
- Bevoegd gezag: leg de gelijkwaardige maatregel vooraf ter toestemming/kennisname voor, conform de systematiek van gelijkwaardigheid. Neem de maatregel op in vergunning/melding en borg instandhouding.
- Beheer & toezicht: beschrijf in beheerplan hoe de vrije zone vrij van obstakels blijft (hagen, luifels, installaties) en hoe periodieke controle plaatsvindt.

VOORSCHRIFT(EN) Bbl

- **§ 4.3.6** Luchtverversing **(Art. 4.121 t/m 4.129),** o.a. luchtkwaliteit en situering instroom/uitmonding (2 m tot bouwwerkperceelsgrens, uitzonderingen voor dak).
- **§ 4.3.7** Spuivoorziening **(Art. 4.130 t/m 4.133),** o.a. plaats van de opening: 2 m tot bouwwerkperceelsgrens; meten tot hart van openbaar gebied.
- **§ 4.3.10** Daglicht **(Art. 4.146 en 4.147),** functionele eis en prestatie-eisen voor daglichttoetreding.
  • **Hoofdstuk 2** Gelijkwaardige maatregel: o.a. **Art. 2.4** (gelijkwaardigheid bij melding/vergunningvrij), **Art. 2.5** (instandhouden gelijkwaardige maatregel).

CASUS

Een gevel van een woonfunctie ligt op 1,2 m van de perceelgrens. In deze gevel zijn een te openen raam (spuivoorziening) en ventilatieroosters opgenomen. De buur eigenaar verleent medewerking. Op het aangrenzende perceel wordt notarieel een erfdienstbaarheid gevestigd voor een strook van 1,0 m breed, direct grenzend aan de perceelgrens. Binnen deze strook geldt een bouwverbod en hoogtebeperking (max. 0,6 m voor erfafscheidingen en beplanting). De strook wordt kadastraal vastgelegd en er wordt een recht van toegang voor inspectie en onderhoud opgenomen.
Door deze maatregel ontstaat vanuit de gevelopeningen bezien een effectieve vrije zone van 2,2 m (1,2 m op eigen terrein + 1,0 m op buurperceel), waarmee de functionele doelen achter de Bbl-eisen worden bereikt:

- Voor spuien en ventilatie: voldoende afstand tot potentiële verontreinigings- of hinderbronnen;
- Voor daglicht: beheersing van belemmeringen binnen de relevante bezonnings- en zichtsectoren;
- Voor brandveiligheid: geen toename van brandoverslagrisico t.o.v. de reguliere situatie, getoetst met NEN 6068.

ANNOTATIE

Overweging(en)

De doelstellingen achter de betrokken Bbl-eisen zijn:

© VKBN 1 november 2025

- Voldoende luchtkwaliteit bij instroom/uitmonding van ventilatie en spuivoorzieningen,
- Voldoende daglichttoetreding, en
- Het beperken van brandoverslag.

Deze doelen zijn niet locatief aan de kadastrale perceelgrens gebonden, maar aan een functionele vrije zone rondom de opening. Door een erfdienstbaarheid met bouw- en hoogtebeperking op het aangrenzende perceel te vestigen, wordt deze functionele zone gerealiseerd en geborgd voor de toekomst, zodat de doelen van de voorschriften gelijkwaardig worden gehaald.

Beoordeling

De voorgestelde oplossing is gelijkwaardig, mits cumulatief wordt voldaan aan:

1. Notariële erfdienstbaarheid met duidelijke begrenzing, hoogtebeperking en instandhoudingsplicht;
2. Aantoonbare conformiteit met § 4.3.6 (luchtverversing) en § 4.3.7 (spuivoorziening), inclusief de 2 m-functionele afstand via de vrije zone, en met § 4.3.10 (daglicht) conform toepasselijke norm;
3. Positieve brandoverslagtoets conform NEN 6068 (inclusief spiegel-symmetrisch referentiegebouw op het buurperceel);
4. Vastlegging in vergunning/melding en borging van beheer en toezicht.

Conclusie van de werkgroep

Bij juridische borging van de vrije zone op het aangrenzende perceel en positieve technische toetsing op ventilatie/spuien, daglicht en brandoverslag, kan de afstand tot de werkelijke perceelgrens voor gevelopeningen gelijkwaardig worden ‘verschoven’ naar de begrensde vrije zone op het naburige perceel. De oplossing is daarmee veilig en bruikbaar binnen de strekking van het Bbl.

© VKBN 1 november 2025