Verbouw en het rechtens verkregen niveau



Verbouwen door de tijd…



Bouwbesluit 1992, hoofdstuk XIII

Verbouw = nieuwbouw, tenzij vrijstelling

Bouwbesluit 2003, artikel 1.11

Verbouw = nieuwbouw, tenzij ontheffing

Bouwbesluit 2012, artikel 1.12

Verbouw = rechtens verkregen niveau, tenzij…

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) artikel 5.4

Zelfde systematiek als Bouwbesluit 2012

Verbouw: hoofdstuk 5 Bbl

Definitie:

Verbouwen: gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten, anders dan vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert

Artikel 5.4, lid 4

Verbouweisen gelden alleen voor hetgeen verbouwd wordt

(voormalig artikel 4 Ww).

Artikel 5.5, eerste lid (rechtens verkregen niveau)

Het kwaliteitsniveau **van een bouwwerk** of gedeelte daarvan is **na een verbouwing niet lager** dan het toegestane kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan die verbouwing

Herbouw:

- niveau nieuwbouw mét maatwerkmogelijkheid

Verbouw: Hoe werkt de systematiek

Hoofdstuk 4 qua eisen, maar qua niveau van eisen het rechtens verkregen niveau, tenzij een specifiek niveau is aangestuurd in artikel 5.8

Geen specifiek niveau, dan als ondergrens niveau bestaande bouw.

Particulier opdrachtgeverschap vs. verbouweisen, artikel 4.9 gaat voor!



Woonfunctie voor particulier eigendom

Volgens artikel 4.9 is op het (ver)bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom:

afdeling 4.6	toegankelijkheid (bereikbaarheid/toegankelijkheidssector)
paragraaf 4.5.4	badruimte
paragraaf 4.5.5	buitenberging
paragraaf 4.5.6	buitenruimte

niet van toepassing.



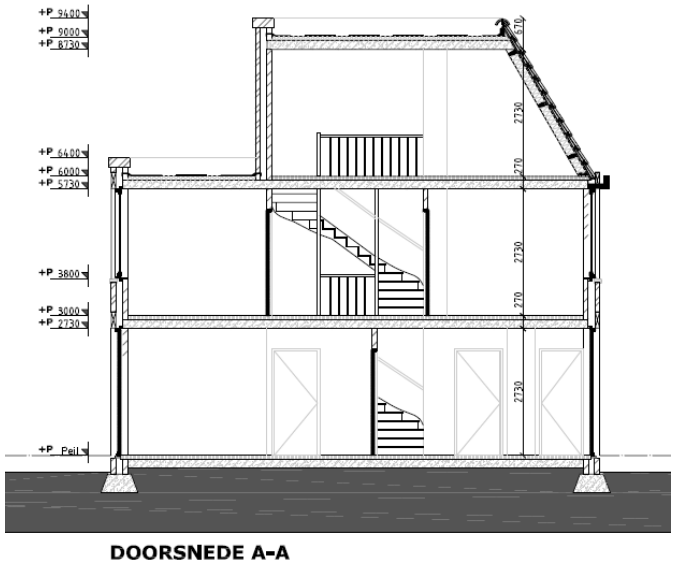
Woonfunctie voor particulier eigendom

Artikel 4.9 (uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom)

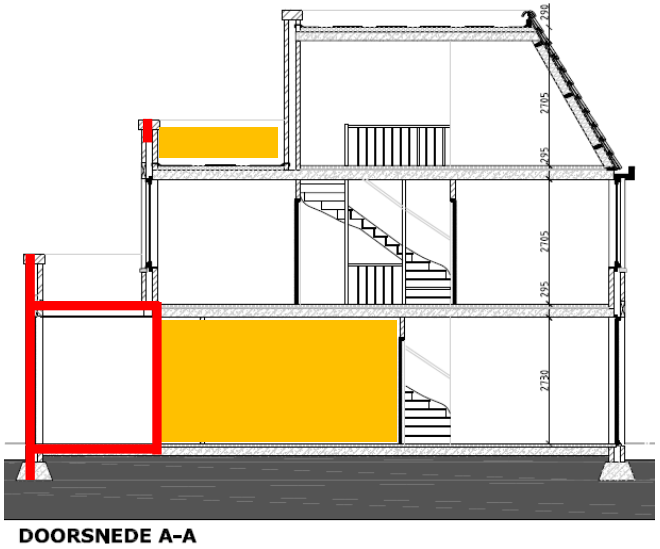
Wat betreft de paragrafen 4.2.3, 4.2.4, 4.3.10, 4.5.2, 4.5.3 en 4.5.7 zijn de regels van de paragrafen 3.2.3, 3.2.4, 3.3.6, 3.5.1 tot en met 3.5.3 voor een bestaand bouwwerk van toepassing.
Wat betreft artikel 4.78, eerste lid, is artikel 3.59, eerste lid, voor een bestaand bouwwerk van toepassing.

§ 4.2.3:	afscheiding vloer, trap en hellingbaan
§ 4.2.4:	veilig overbruggen van hoogteverschillen
§ 4.3.10:	daglicht
§ 4.5.2:	verblijfsgebied en verblijfsruimte
§ 4.5.3:	toiletruimte
§ 4.5.7:	opstelplaatsen
Art. 4.78:	vrije doorgang vluchtroute

Wat wordt er verbouwd?



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Rood is ‘verbouw’ (vergroten)
Oranje is ook ‘verbouw’
(veranderen waarbij het RVN niet mag verslechteren)

Optoppen is ook verbouwen





- Eisen trappenhuis
- Eisen hoogte doorvalbeveiliging
- Eisen geluidwering van buiten
- Eisen minimale afmetingen verblijfsruimten
- Eisen daglichttoetreding

Consequenties toepassen verbouwniveau

- 60 min constructie (i.p.v. 120)
- Gevels brandklasse 4 (i.p.v. B/A2)
- SBC 1.000m^2 (i.p.v. 500m^2)
- WBDBO 20 of 30 minuten (i.p.v. 60 minuten)
- Geen (nieuwe) rookcriteria
- Geen voorportalen
- Geen brandweerliften
- Geen droge/natte blusleidingen
- Geen NEN 2555-melders.
- Vloerafscheiding / borstwering hoogte beperkt
- Eisen aan vloerafscheiding (overklauterbaarheid e.d.) beperkt.
- Steilere trappen.
- Geen BENG eisen
- Geen eisen met betrekking tot geluidwering van buiten

En dit in relatie tot nieuwe ontwikkelingen en opgaven van de lokale overheid, zoals verduurzaming, PV-panelen / biobased / elektrische auto's, etc.…

Maatwerkvoorschrift?

Artikel 3.7, lid 2

Een maatwerkvoorschrift over de afdelingen 3.2 tot en met 3.7 (veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid, bereikbaarheid vanaf de openbare weg en bouwwerkinstallaties) kan alleen inhouden het opleggen van een plicht tot het treffen van voorzieningen om de staat van een bouwwerk op een niveau te brengen dat **hoger** is dan het niveau van de regels in dit hoofdstuk, maar niet hoger dan het niveau van de regels in hoofdstuk 4. Het maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als het treffen van die voorzieningen **naar het oordeel van het bevoegd gezag noodzakelijk** is.

Ook een koppeling met hoofdstuk 5?

Welke verbouwregels werkten het beste?

De verbouwregels worden doorgaans als complex ervaren, vrijwel iedereen geeft er zijn eigen interpretatie aan.

Tegelijkertijd wordt met het programma “STOER” geprobeerd zoveel mogelijk (onnodige) regels te schrappen.

Zou het laten herleven van de systematiek van de verbouwregels uit het Bouwbesluit 1992 en 2003 het niet alleen veel eenvoudiger maken, maar daarmee ook bijna een heel hoofdstuk uit het Bbl geschrapt kunnen worden?

Moeten we wel consequent de ontheffingsbevoegdheid toepassen!

Afsluitend:

Heeft u nog vragen?

Wil je meer informatie?

Laat je gegevens achter en ontvang
meer informatie per mail