

# Eisen Bouwbesluit bij verbouwing en renovatie

Rick Bleeker

Sinds 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 van kracht. Met deze nieuwe versie van het Bouwbesluit zijn ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de regels die van toepassing zijn bij verbouw en renovatie. Nieuw is een vast verbouwniveau dat sterk leunt op het 'rechtens verkregen niveau'. Dit artikel brengt verheldering in deze nieuwe begrippen en zet het nieuwe Bouwbesluit af tegen het vorige.

Het Bouwbesluit 2003 kende twee niveaus van eisen: nieuwbouw en bestaande bouw. Bij een verbouwing of renovatie golden in beginsel de nieuwbouweisen. Wel had de gemeente de mogelijkheid ontheffing te verlenen tot een lager niveau van eisen, met als ondergrens het niveau bestaande bouw. De gemeente maakte dan een afweging of zij wel of geen ontheffing wilde verlenen. Bij een verbouw- of renovatieplan was dus nooit exact bekend wat het niveau van eisen was waaraan moest worden voldaan. Ook waren er niet-verklaarbare verschillen tussen gemeenten voor het wel of niet verlenen van een ontheffing.

## NIEUW EISENNIVEAU

Om de problemen van Bouwbesluit 2003 rond verbouw op te heffen is een nieuw niveau van eisen toegevoegd: het verbouwniveau. Bij verbouwen is nog altijd het uitgangspunt dat de nieuwbouweisen gelden, maar op het moment dat er specifieke verbouweisen in Bouwbesluit 2012 staan, dan zijn die van toepassing. Aangezien in bijna alle afdelingen van het Bouwbesluit 2012 een dergelijk specifiek verbouwniveau is opgenomen, zijn er dus vrijwel altijd specifieke verbouweisen. Het systeem van ontheffingen bij verbouwen is geheel losgelaten. Op het moment dat een plan niet aan dit verbouwniveau voldoet, zal het plan moeten worden aangepast (eventueel kan natuurlijk ook via gelijkwaardigheid worden aangetoond dat het ontwerp gelijkwaardig is aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Vaak zal een aanpassing van het ontwerp echter eenvoudiger zijn en meer voor de hand liggen). Onder Bouwbesluit 2003 was er regelmatig discussie over wanneer er nog sprake was van verbouwen, waarbij dus ontheffing mogelijk was, en wanneer er sprake was van nieuwbouw. In de nieuwe versie heeft de wetgever een rigoureuze keuze gemaakt: verbouwen is geheel vernieuwen, gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en vergroten. Dus ook als een bestaand gebouw geheel gesloopt wordt en er wordt een ander gebouw teruggebouwd, is er sprake van verbouw.

Wel kan er soms toch nog discussie ontstaan of de verbouweisen wel of niet van toepassing zijn. In de specifieke verbouwoorschriften wordt namelijk regelmatig 'geheel vernieu-

wen' niet vermeld. Een exacte grens tussen 'geheel vernieuwen' en 'gedeeltelijk vernieuwen' wordt in Bouwbesluit 2012 niet genoemd.

Wat het niveau van eisen voor verbouw betreft, moet bij installaties goed worden opgelet. In Bouwbesluit 2012 is namelijk een nieuw hoofdstuk 'installaties' opgenomen. In dit hoofdstuk, waarin overigens niet alle eisen aan installaties staan (in het hoofdstuk staan uitsluitend de eisen voor zaken die alleen op installaties van toepassing zijn. Bijvoorbeeld aan 'eisen voor ventilatie' kan worden voldaan door natuurlijke ventilatie of door een installatie. Deze eisen staan dus niet in het hoofdstuk 'Installaties', maar in het hoofdstuk 'Gezondheid'), wordt geen onderscheid gemaakt in niveaus. Bij verbouw geldt voor dit hoofdstuk in beginsel altijd het rechtens verkregen niveau. Alleen als een installatie, die genoemd staat in dit hoofdstuk, in zijn geheel wordt vernieuwd, dan moet de installatie aan de nieuwbouw eisen voldoen.

In de andere hoofdstukken van Bouwbesluit 2012 wordt voor de verbouweisen meestal ook uitgegaan van het 'rechtens verkregen niveau'. In slechts enkele gevallen wordt uitgegaan van nieuwbouweisen of een specifiek gedefinieerd niveau van eisen.

## RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

Ook onder Bouwbesluit 2003 hadden partijen soms te maken met het 'rechtens verkregen niveau'. Hier verwees de gemeente dan naar bij het verlenen van ontheffing van de nieuwbouweisen. Een definitie bestond echter niet. De definitie is dus nieuw in de bouwregelgeving en kan mogelijk afwijken van definities die eerder in de praktijk werden gehanteerd.

De formele definitie is:

'Niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk.'



Dit houdt in dat het rechtens verkregen niveau:

- Naar boven is begrensd door niveau nieuwbouw (iets beter maken dan niveau nieuwbouw is nooit verplicht).
- Naar onderen is begrensd door niveau bestaande bouw (alle bouwwerken moeten hier minimaal aan voldoen, anders is sprake van een illegale situatie).
- Het feitelijk aanwezige niveau is, zoals wordt aangetroffen direct voor uitvoering van de werkzaamheden. Dit niveau moet dan wel rechtmatig zijn verkregen.

Dit laatste punt heeft nog wat toelichting nodig. Rechtmatig verkregen houdt in dat in beginsel moet worden uitgegaan van het niveau dat wordt aangetroffen. Dat niveau moet wel zijn gerealiseerd volgens een verkregen vergunning en/of als eerdere werkzaamheden vergunningsvrij uitgevoerd, volgens de destijds geldende eisen. Dus als een bouwwerk volgens vergunning is gebouwd en bij latere verbouwingen ook altijd volgens vergunning is aangepast is de situatie helder: de aangetroffen situatie is rechtmatig verkregen en is dus het rechtens verkregen niveau. Als er in het verleden zonder vergunning is verbouwd, dan is wat nader onderzoek nodig. Er moet worden onderzocht of de werkzaamheden aan de destijds geldende eisen hebben voldaan. Als hier op het antwoord 'nee' is, zal nader moeten worden uitgezocht wat dan wel het

---

## Artikel 3.35, verbouw

**Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 3.29 tot en met 3.34 van overeenkomstige toepassing. Daarbij wordt in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.**

**Maar bij de kantine speelt nog iets anders. Daar wordt de installatie niet aangepast. Er wordt dus niet verbouwd aan de installatie, dus deze hoeft ook niet te voldoen aan het verbouwniveau. De bestaande installatie moet wel minimaal voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Voor een bestaande bijeenkomstfunctie, geldt een eis van 2,12 dm<sup>3</sup>/s per persoon. De nieuwe ventilatie-eisen voor bestaande bouw zijn nu dus ook afhankelijk van het werkelijke maximale aantal personen wat tegelijk in de kantine komt. Daarom zal een inschatting van dat aantal personen moeten worden gemaakt door de opdrachtgever, zodat kan worden berekend of de bestaande installatie voldoet. Als de installatie niet blijkt te voldoen en dus moet worden aangepast, dan gelden alsnog de verbouweisen en dus het rechtens verkregen niveau.**

**Voor de fabriekshal die wordt vergroot, geldt wel het rechtens verkregen niveau. Ook hier zal dus moeten worden nagegaan wat de huidige luchtverversingscapaciteit per persoon is. Dit is vervolgens het niveau dat minimaal in de nieuwe aanbouw moet worden gerealiseerd.**

rechtens verkregen niveau is. Dit is dan het niveau voor deze laatste, illegale, verbouwing.

Bij het bepalen van het rechtens verkregen niveau is de verwachting dat deze laatste stap zelden hoeft te worden gemaakt. Mocht er wel discussie ontstaan rond het al dan niet rechtmatig zijn van een situatie, dan ligt de bewijslast als eerste bij degene die wil verbouwen. De opdrachtgever van de installateur dus. Deze kan de installateur natuurlijk wel verzoeken om te helpen bij het onderzoek naar de rechtmatigheid van de situatie. Het is de keuze van de installateur om daar bij mee te helpen of niet.

### EEN VOORBEELD

Als voorbeeld dient een project waarbij een bestaande fabriekshal met aangebouwde kantoren wordt vergroot. Tegelijkertijd wordt de bestaande kantine in het kantorendeel vergroot door een kantoor bij de kantine te trekken. Voor deze verbouwing van de kantine wordt alleen een wand verwijderd; de installatie wordt niet aangepast. Vanwege de uitbreiding wordt een aparte installatie voor de luchtverversing aangelegd. Deze wordt niet op de bestaande installatie aangesloten. De vraag is nu aan welke eisen de luchtverversingscapaciteit in de fabriekshal en in de kantine moet voldoen?

In deze casus is sprake van vergroten (de fabriekshal) en veranderen (het kantoorgedeelte met kantine). Beide vallen dus onder 'verbouwen' volgens Bouwbesluit 2012. De relevante verbouweisen zijn te vinden in artikel 3.35:

### VERANTWOORDELIJKHEID

Aangezien Bouwbesluit 2012 bij verbouw vooral uitgaat van het rechtens verkregen niveau, komt de verantwoordelijkheid voor kwalitatief goede gebouwen meer bij de markt te liggen. De Rijksoverheid wil met Bouwbesluit 2012 een minimumniveau stellen voor de kwaliteit van gebouwen. Daarbij is het de bedoeling dat dit minimum niveau niet als ontwerprichtlijn wordt gehanteerd, maar dat het ontwerp wordt gebaseerd op de wensen van de gebruiker van het gebouw. Zeker nu het Bouwbesluit met het verbouwniveau niet meer streeft naar een continue verbetering van de kwaliteit van bestaande gebouwen, zal meer moeten worden overlegd met de (eind) gebruiker van het gebouw. Simpelweg ontwerpen volgens het minimumniveau zal er vaker toe leiden dat het gebouw niet aan de wensen van een gebruiker voldoet.

*Auteur*

*Rick Bleeker, senior adviseur Arcadis Nederland.*