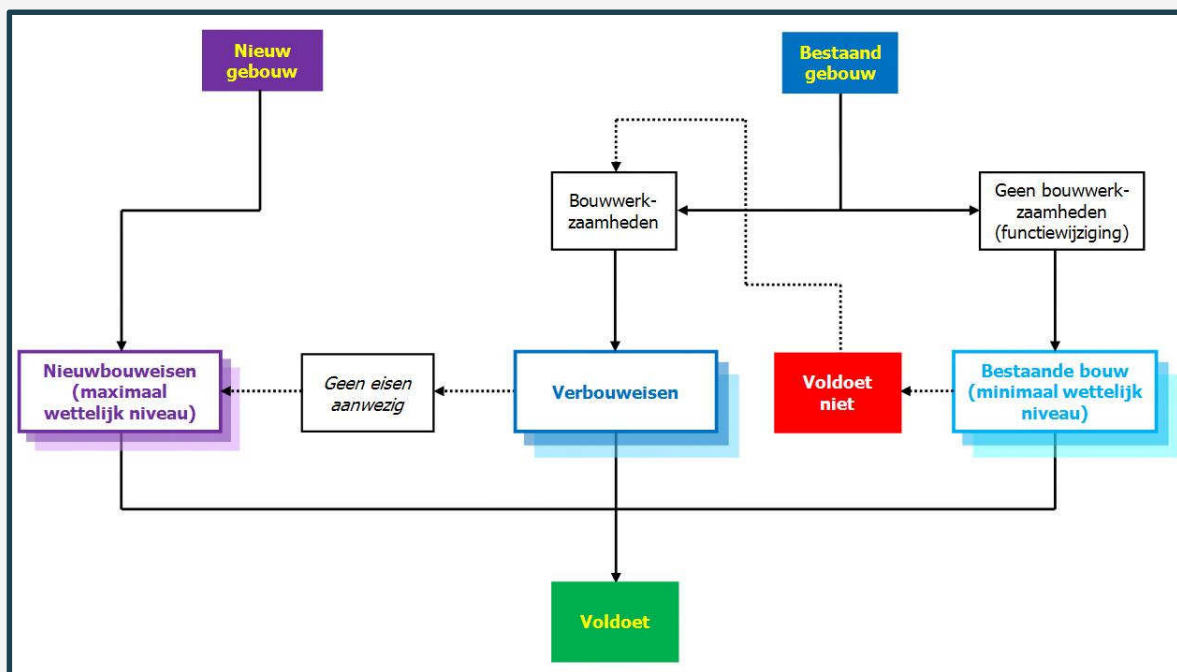


Toetsingskader bij functiewijziging of verbouw

T 0521 85 45 26
M 06 1264 9463

In het nabije verleden leidde het aan te houden toetsingsniveau bij functiewijzigingen of verbouw van bestaande gebouwen regelmatig tot misverstanden. In Bouwbesluit 2012 is dit daarom aanzienlijk verduidelijkt, waardoor de willekeur van het verlenen van vrijstelling (door B&W) er niet meer is. Het kent nu drie niveaus, namelijk nieuwbouw, verbouw en bestaande bouw. Om te weten welk niveau wanneer toegepast moet worden is het van belang eerst de definitie van “bouwen” nader toe te lichten.

Volgens Woningwet artikel 1 wordt onder “bouwen” verstaan het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. Bouwbesluit 2012 schrijft in artikel 1.12 voor dat “bouwen” bij verbouw moet voldoen aan nieuwbouweisen, tenzij anders aangegeven in het verbouwniveau. Niet iedere afdeling voorziet in verbouwniveau. In dat geval geldt dus nieuwbouwniveau.



Bij een functiewijziging hoeft niet per se sprake te zijn van “bouwen” in de zin van de Woningwet. In dat geval kan er dus ook geen hoger niveau geëist worden dan bestaande bouw (handhavingsniveau). Als voorbeeld wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd in een woongebouw. Het bestaand kantoorgebouw krijgt dan administratief de geplande woonfunctie, deze functie wordt als bestaand beschouwd.

De woonfunctie wordt vervolgens getoetst aan de eisen voor bestaande bouw. Bij strijdigheid is verbouw onvermijdelijk.

In dat geval is er sprake van bouwen in de zin van de Woningwet en Bouwbesluit 2012. Er moet dan voldaan worden aan verbouwniveau, of zodra hierin niet wordt voorzien nieuwbouwniveau. Dit geldt echter alleen voor die specifieke aspecten die gebouwd of verbouwd worden. Voor de ongemoeid gelaten aspecten blijft niveau bestaande bouw gehandhaafd, hierbij is immers geen sprake van “bouwen” in de zin van de Woningwet. In het stroomschema is aangegeven welk niveau aangehouden moet worden.

In algemene zin geldt het bestemmingsplan en monumentale panden als aandachtspunt. Functiewijzingen moeten passen binnen het bestemmingsplan. Voorts weegt een monumentenvergunning zwaarder dan het Bouwbesluit (Bouwbesluit artikel 1.13).

Noot

Deze contemplatie moet als algemeen worden beschouwd. Verschillende projecten of situaties vragen om specifieke advisering. Aan deze beschouwing kunnen daarom geen rechten worden ontleent.