

Wijzigingen Bouwbesluit Renovatie

In deze memo is beknopt weergegeven wat de voornaamste wijzigingen zijn die een concreet effect hebben of kunnen hebben op de renovatie van grondgebonden woningen.

Inleiding

De Nederlandse Bouwregelgeving is, voor wat betreft de technische voorschriften, verwoord in het Bouwbesluit. Sinds de invoering in 1992 is dit Bouwbesluit de afgelopen 20 jaar al regelmatig aangepast en per 01-04-2012 wordt er een opnieuw gewijzigd Bouwbesluit van toepassing, genaamd Bouwbesluit 2012.

Verbouwprincipe Bouwbesluit 2012

Bij renovatie is sprake van een bestaande situatie die in bepaalde omvang wordt gewijzigd / verbeterd / veranderd. Onder Bouwbesluit 2003 was de basisregel dat ook een verbouwing aan de actuele nieuwbouweisen wordt getoetst en dat er daarbij een mogelijkheid is om een ontheffing aan te vragen indien niet aan een nieuwbouwvoorschrift kan worden voldaan. Beslissing daarover vervolgens door de Gemeente.

In Bouwbesluit 2012 zijn er voor nagenoeg alle voorschriften specifieke verbouwvoorschriften opgenomen. Er geldt dan voor een verbouwing geen nieuwbouwniveau meer en er is geen noodzaak meer voor een ontheffingsverzoek naar de gemeente. Het omschreven verbouwniveau is het niveau wat over het algemeen aangehouden mag worden bij alle vormen van verbouw (beperkte renovatie, uitbouw, aanbouw, functiewijziging, etc.) . Soms is dit een heel concreet vast gelegd niveau (zoals voor de constructieve sterkte, de brandwerendheid van draagconstructies, de brandwerendheid tussen twee ruimten, de vrije hoogte van ruimten en de thermische isolatie), maar veelal is het verbouwniveau omschreven als het 'rechtens verkregen niveau'.

Rechtens verkregen niveau

Het in het Bouwbesluit bij veel voorschriften genoemde 'rechtens verkregen niveau' is feitelijk het aanwezige niveau voor de verbouwing. Ofwel: het resultaat na de renovatie moet kwalitatief gelijk (of beter) zijn aan de situatie voor de renovatie. Een voorbeeld: ene bestaande deur van 2,1 m hoog door een nieuwe deur van 2,1 m hoog is toegestaan, de nieuwe deur hoeft niet per se nu ineens 2,3 m hoog te zijn. De nieuwe deur mag ook niet lager zijn dan de oorspronkelijke deur.

Er zijn hierbij wel enkele kanttekeningen te plaatsen:



- Het aanwezige niveau moet wel een 'rechtmatig' niveau zijn, dat wil zeggen dat het niveau moet komen met de regelgeving van die tijd en/of moet kloppen met eerder verleende vergunningen (aanwezige illegale bouw is geen rechtens verkregen niveau);
- Het aanwezige niveau mag nooit lager zijn dan het eisenniveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012. Als dat het geval is, dient na de renovatie ten minste het niveau voor bestaande bouw gehaald te worden;
- Het rechtens verkregen niveau hoeft ook niet hoger te zijn dan het actuele nieuwbouwniveau (een dakkapel plaatsen op een dak met een $R_c = 5,0$ kan dus al door het dakkapel een $R_c = 3,50$ (zijnde het nieuwbouwniveau in BB 2012) te geven).

Vergunningsprocedures bij renovatie

Of een renovatie vergunningsplichtig is of vergunningsvrij bepaalt het Bouwbesluit 2012 niet, dat is vastgelegd in Het Besluit OmgevingsRecht (BOR). Op de site www.omgevingsloket.nl is met de Vergunningencheck snel vast te stellen of iets vergunningsplichtig is of niet.

Overigens moet ook een vergunningsvrije renovatie voldoen aan het Bouwbesluit, er vindt alleen geen gemeentelijke toetsing vooraf plaats.

Verder is altijd belangrijk om nauwkeurig vast te stellen wat de omvang van de renovatie is; alleen voor het te verbouwen deel gelden de verbouweisen zoals hiervoor omschreven. Voor het bestaande deel wat niet wordt gerenoveerd gelden 'slechts' de eisen voor bestaande bouw.

Naast de mogelijk noodzakelijke bouwvergunning (formeel nu: 'Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen') is er mogelijk ook een sloopvergunning vereist (Omgevingsvergunning voor de activiteit slopen). In dat kader is het goed om te weten dat in het nieuwe Bouwbesluit veel vaker kan worden volstaan met een sloopmelding in plaats van een sloopvergunning. In plaats van een proceduretijd van maximaal 14 weken voor een sloopvergunning, mag bij een sloopmelding al na 4 weken na het doen van die sloopmelding worden gestart met de sloopactiviteiten.