

# HERBESTEMMEN EN HET NIEUWE BOUWBESLUIT

*Op 1 april gaat het bouwbesluit 2012 in. Het is logischer opgebouwd en beter leesbaar. Daarnaast bevat het wijzigingen op gebied van bijvoorbeeld ventilatie en brandveiligheid. En het belooft de praktijk van herbestemmen gemakkelijker te maken. Wat zijn die wijzigingen concreet, en zal de belofte worden waargemaakt?*

*Nienke Ris*

**E**miel van Wassenaar en Michiel Hagenouw van ELBP|SIGHT zijn al goed ingevoerd in het nieuwe Bouwbesluit. Zij adviseren ontwikkelaars en architecten over bouwfysica en brandveiligheid. De plannen die na 1 april aanstaande ingediend worden, moeten al voldoen aan de nieuwe regels. De indruk van de heren is dat het Bouwbesluit 2012 vooral logischer opgebouwd en beter leesbaar is. “Voor adviseurs die al jaren met het Bouwbesluit werken, zal het wel even wennen zijn”, vertelt Emiel van Wassenaar. “De opzet is veranderd, en ook zijn er veel termen aangepast.” Door de veelheid aan wijzigingen zullen de consequenties per gebouw verschillen. Het doel van deze nieuwe versie van het Bouwbesluit was met name het samenbrengen van de verschillende regels op het gebied van bouwen, en het verminderen van de regeldruk. Tegelijkertijd zijn allerlei maatschappelijke ontwikkelingen vertaald naar de bouwregelgeving. Zo zijn er voorschriften voor het veilig uitvoeren van onderhoud bij nieuwe gebouwen en voorschriften voor het bouwen in risicogebieden. Ook zijn er nieuwe regels voor duurzaam bouwen.

De energie prestatiecoëfficiënt, sinds 2006 op 0,6 gesteld, wijzigt niet. Wel komt er vanaf 1 juli een nieuwe rekenmethodiek, waarin energiebesparende maatregelen anders ‘gewogen’ worden: ventilatie met warmteterugwinning wordt bijvoorbeeld minder goed gewaardeerd dan voorheen.

## **Ontheffing verdwijnt**

Het verminderen van de regeldruk komt onder andere tot uiting in het schrappen van de ontheffing bij ‘vernieuwbouw’. Praktisch, in een tijd van grote kantorenleegstand. “Op dit moment moeten gebouwen die verbouwd worden voldoen aan het nieuwbouwniveau”, vertelt Michiel Hagenouw. “Als dit niveau niet helemaal haalbaar blijkt, kan de gemeente ontheffing verlenen. Dan hoeft een bepaalde eis niet te worden gehaald.”

Ontheffing kan verleend worden als het onmogelijk of onzinnig is om aan het nieuwbouwniveau te voldoen. Denk bijvoorbeeld aan een aanbouw aan een woning. De

breedte en de hoogte van de bestaande woning voldoen niet altijd aan de nieuwbouweisen. Ook de isolatiewaarde van de bestaande gevel laat wel eens te wensen over. Maar het is weinig zinvol om die uitbouw een hoger niveau te geven, als de rest van de woning niet wordt aangepast. “De gemeente kan ontheffing verlenen van het betreffende voorschrift, maar is daartoe niet verplicht. Dit leidt tot onduidelijkheid en tot discussies met de bouwinspecteur”, aldus Hagenouw. Vanaf 1 april vervalt het aanvragen van ontheffing: Het lage niveau wordt dan standaard mogelijk.

## **Verbouwniveau**

Het Bouwbesluit 2003 kent twee niveaus: nieuwbouw en bestaande bouw. Het nieuwbouwniveau geldt niet alleen voor geheel nieuwe gebouwen, maar ook voor nieuwe onderdelen in bestaande gebouwen. In het Bouwbesluit 2012 verandert dit. Bij verbouwing wordt uitgegaan van het “rechtens verkregen niveau”: kort gezegd het niveau dat op dit moment aanwezig is. Dit ligt meestal tussen bestaande bouw en nieuwbouw in.

Van Wassenaar: “Voor een paar zaken is in het Bouwbesluit 2012 een verbouwniveau ingevoerd. Voor het bouwen van een woningscheidende wand in een voormalig kantoorgebouw bijvoorbeeld. Hier geldt geen brandwerendheid van 20 minuten, maar van tenminste 30 minuten. Zou er sprake zijn van nieuwbouw, dan gold een eis van 60 minuten.”

## **Transformatie van kantoorgebouwen**

In het geval dat een kantoorgebouw wordt getransformeerd in een woongebouw, geldt het bestaande bouwniveau. Voor delen die wijzigen geldt het rechtens verkregen niveau. “Stel dat men in een voormalig kantoorgebouw woningen wil realiseren. Voor de woningscheidende wanden is er geen rechtens verkregen niveau; de wanden maken immers geen deel uit van de oorspronkelijke bouwvergunning. In dat geval geldt het bestaande bouwniveau. En zijn er dus geen eisen aan de geluidwerende eigenschappen van de wand”, legt Van Wassenaar uit.



“Voor adviseurs die al jaren met het Bouwbesluit werken,  
zal het wel even wennen zijn.”

Emiel van Wassenaar

Dat betekent dat een ontwikkelaar zelf kan bepalen welk niveau het nieuwe gebouw krijgt. Men verwacht dat de ontwikkelaar kwaliteit na zal streven, omdat hij hier belang bij heeft. Consumenten zullen anders geen woning van hem willen kopen. Toch verwacht Michiel Hagenouw hier wel discussie over bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Voor bijvoorbeeld ontvluchting zal de brandweer

graag het nieuwbouwniveau willen halen. En als de aanvrager een beroep doet op gelijkwaardigheid, is toch weer goedkeuring van de gemeente (na advies van de brandweer) noodzakelijk. Over zaken die niet met veiligheid te maken hebben, zal waarschijnlijk veel minder discussie nodig zijn dan voorheen. Bijvoorbeeld in het geval van de isolatiewaarde, of de interne hoogte van een aanbouw.

#### TRANSFORMATIES EN BOUWREGELGEVING

Voor de 40 jaar oude kantoorstoren Oudenoord in Utrecht komt het nieuwe Bouwbesluit te laat: die werd in 2011 gesloopt. Een plan om het gebouw tot woningen om te bouwen haalde het niet, omdat het nieuwbouwniveau te hoog gegrepen was.

##### Transformatie van pakhuis naar woongebouw

Dat de wijzigingen van de bouwregelgeving grote invloed kunnen hebben, blijkt wel uit de geschiedenis van woongebouw Australië-Boston in Amsterdam. Roel Bosch, architect en partner bij DKV architecten, was intensief betrokken bij het ontwerpproces. De bouwvergunning werd aangevraagd vóór 2003, daarmee viel de bouw onder een oudere versie van het Bouwbesluit, dat een minimale plafondhoogte van 2,40 meter eiste. Binnen de kaders van het negentiende-eeuwse pakhuis was een maximale plafondhoogte van 2,55 meter mogelijk. Geen 2,60 meter dus, zoals het Bouwbesluit 2003 eist. Was de vergunning een paar jaar later aangevraagd, dan zou het plan niet hebben voldaan aan de voorschriften voor nieuwbouw. Maar het was toch mogelijk om ontheffing aan te vragen? “Voor het haalbaarheidsonderzoek heb je al zekerheid nodig over de mogelijkheden voor de plafondhoogte”, vertelt Bosch. “Wachten tot het moment waarop je met de bouwinspecteur aan tafel zit, is eigenlijk geen optie. Want dat moment komt meestal pas na een voorindiening. De haalbaarheid van hergebruik moet je in het schetsontwerp al kunnen onderzoeken.” Het Bouwbesluit 2012 geeft ontwikkelaars van te voren die zekerheid: Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wanneer het plan voldoet aan bestaande bouw, is dat voldoende.

##### Transformatie van kantoor naar woongebouw

Bij het herbestemmen van een kantoor tot woongebouw doet zich iets vergelijkbaars voor. Volgens het nieuwe bouwbesluit moet een woning met een GBO van meer dan 50 vierkante meter een buitenruimte en een buitenberging hebben. Kantoren beschikken over het algemeen niet over deze voorzieningen. Gelukkig maakt het Bouwbesluit

2012 het mogelijk om voor herbestemming af te wijken van deze eis, waardoor bijvoorbeeld een serre mogelijk wordt. Er hoeft dan geen balkon aan de gevel gehangen te worden. Bosch verwacht dat de nieuwe regels herbestemmen zeker makkelijker zullen maken. “Bij de keuze tussen nieuwbouw en hergebruik zal de balans eerder doorslaan naar hergebruik.” En daarmee sluit het nieuwe Bouwbesluit helemaal aan bij de huidige tijd, waarin duurzaamheid en behoud van het bestaande zeer gewaardeerd wordt.



Australië-Boston, Amsterdam, DKV architecten.  
Foto: Luuk Klamer.



“Als gemeentes niet afwijken van bestaand beleid, zal transformatie vaak een lastige opgave blijven.”

Michiel Hagenouw

### Wet Geluidhinder

Overigens was ontheffingsplicht vaak niet het grootste struikelblok bij herbestemming. Veel belemmerender is de Wet Geluidhinder en het gemeentelijke beleid op het gebied van geluid. Kantoorgebouwen staan vaak op geluidsbelaste locaties. In zo'n geval wordt voor nieuwbouw en transformaties vaak een 'stille' gevel per woning geëist; een dure en ingewikkelde opgave.

Hagenouw: “De gemeente Amsterdam heeft onlangs een herbestemming mogelijk gemaakt door af te wijken van het gemeentelijk beleid. Maar als gemeentes dat niet doen, zal transformatie vaak een lastige opgave blijven.”

### Ventilatie van schoolgebouwen

In het Bouwbesluit 2012 is het begrip 'bezettingsgraadklasse' verlaten. Dit begrip wordt bijvoorbeeld gebruikt om uit te rekenen welke brandveiligheidsmaatregelen nodig zijn. Men deelt ruimten in een gebouw in in klassen die een maat zijn voor het gemiddelde aantal personen dat van de ruimten gebruik zal maken. Klasse B2 komt overeen met bijvoorbeeld het vloergebruik in een schoolgebouw: 1,3 tot 3,3 vierkante meter vloeroppervlakte per persoon. B4 is van toepassing op de meeste kantoren, en komt overeen met 8 tot 20 vierkante meter per persoon.

Vanaf april 2012 wordt de personenbenadering gehanteerd: Hoeveel mensen maken daadwerkelijk gebruik van een bepaalde ruimte? Deze methodiek wordt ook gehanteerd om te berekenen hoeveel luchtverversing een ruimte nodig heeft. Voor scholen kunnen de gevolgen groot zijn. Zo worden te openen ramen verplicht, en wordt de minimale ventilatievoud verhoogd. De norm ligt straks op minimaal 8,5 liter per seconde per persoon. Voor een klaslokaal betekent dat ongeveer 30 kubieke meter per uur per persoon. Voorheen werd een minimale waarde van 20 kubieke meter aangehouden. Tegelijkertijd komen er strenge eisen aan de geluidsproductie van technische installaties.



*Nienke Ris is bouwprojectmanager en oprichter van Vastgoedmeesters.*

### Wijzigingen op het gebied van brandveiligheid

De nieuwe berekeningsmethodiek voor ventilatie geldt ook voor brandveiligheid. Niet de bezettingsgraadklasse bepaalt de afmetingen van de vluchtwegen, maar het werkelijke aantal aanwezigen.

Dit zal wellicht een onverwacht effect hebben voor organisaties die Het Nieuwe Werken gaan invoeren. “Als het vloeroppervlak per medewerker afneemt, kunnen er meer mensen aanwezig zijn dan voorheen. Het kan dan voorkomen dat een kantoor volgens het nieuwe Bouwbesluit over meer veiligheidsvoorzieningen moet beschikken”, vertelt Van Wassenaar. Ook de regelgeving voor brandmeldinstallaties verandert. De achtergrond hiervan is het grote aantal valse meldingen dat bij de alarmcentrales van de brandweerkorpsen binnenkomt. Voor een aantal gebruiksfuncties vervalt de verplichte doormelding naar een alarmcentrale. Dit geldt bijvoorbeeld voor hotels met een 24-uurs receptie, en voor sommige kantoren, winkels en parkeergarages. Het is nog niet helemaal duidelijk wat er precies verandert in het geval dat de doormelding komt te vervallen. Moet dan bijvoorbeeld ook het programma van eisen voor de brandmeldinstallatie aangepast worden? In dat geval heeft de wijziging eenmalige kosten tot gevolg: Iemand moet immers een nieuw programma van eisen gaan schrijven, en indienen bij de gemeente.

### Kwaliteit en het nieuwe Bouwbesluit

Er kunnen interessante discussies gaan plaatsvinden nu de ontwikkelaar de vrijheid krijgt om zelf zijn kwaliteitsniveau te kiezen. Het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2003 was in de praktijk zowel het minimum als het maximum. Zelden was een opdrachtgever bereid om meer te doen dan vereist. Nu er op sommige punten naar beneden kan worden afgeweken, ontstaat er wellicht ruimte om ook eens iets extra's te doen. Een entree met een mooie luie trap bijvoorbeeld, of plaatselijk een hoger plafond. Over een paar jaar zullen we kunnen zien welke, misschien wel onverwachte, effecten het Bouwbesluit 2012 gehad heeft.