



Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Verbouw en gebruiksfunctie- wijziging

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Verbouw en gebruiksfunctie- wijziging

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, samen met vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en de Omgevingsregeling. Eén van die AMvB's is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin staan onder andere de algemene regels over bestaande bouwwerken en het (ver)bouwen, gebruiken en slopen van gebouwen en andere bouwwerken. Het Bbl komt in de plaats van het Bouwbesluit 2012. Deze brochure gaat over de regels die gelden bij het verbouwen en het wijzigen van een gebruiksfunctie van een bestaand bouwwerk.

Ten opzichte van Bouwbesluit 2012 is de opzet van de regels veranderd: er is nu een apart hoofdstuk voor bestaande bouwwerken (hoofdstuk 3), voor nieuw te bouwen bouwwerken (hoofdstuk 4) en voor verbouw, verplaatsen en het wijzigingen van een gebruiksfunctie (hoofdstuk 5). De opzet en inhoud van de verbouwregels zijn ten opzichte van het Bouwbesluit 2012 enigszins gewijzigd. In deze brochure worden deze wijzigingen toegelicht.

Deze brochure bestaat uit twee delen. In deel I wordt een toelichting gegeven op de regels voor verbouw en functiewijziging. Deel II bevat een aantal voorbeelden.

Deel 1

Regels voor verbouw en functiewijziging

De verbouwregels in vogelvlucht

De regels voor het verbouwen van een bestaand bouwwerk staan in hoofdstuk 5 van het Bbl. De hoofdregel van de verbouwregels is te vinden in artikel 5.4 lid 1 van het Bbl: bij een verbouwing moet voldaan worden aan het ‘rechtens verkregen niveau’, tenzij anders is bepaald. De essentie van het begrip ‘rechtens verkregen niveau’ is dat de rechtmatig aanwezige kwaliteit door een verbouwactiviteit niet mag verslechteren, maar ook niet verbeterd hoeft te worden. In afdeling 5.3 staan de uitzonderingen op de hoofdregel beschreven; daarin is in een aantal gevallen een minimumniveau of een specifiek niveau voorgeschreven. De verbouwregels gelden alleen voor die delen van het bouwwerk die daadwerkelijk (fysiek) wijzigen. De verbouwregels gelden niet voor delen die niet fysiek worden aangepast. Als er bijvoorbeeld een leidingdoorvoering door een brandwerende wand wordt aangebracht, gelden de verbouwregels alleen voor de doorvoering en niet voor de rest van de wand.

In Bouwbesluit 2012 waren de verbouwregels andersom opgeschreven: er moest voldaan worden aan de nieuwbouwregels (hoofddregel), tenzij anders was bepaald (uitzondering). Vervolgens was voor veel onderwerpen anders bepaald, namelijk dat het rechtens verkregen niveau aangehouden mocht worden. In het Bbl is het principe van de verbouwregels dus omgekeerd. Hierdoor is het aantal regels verminderd en is de leesbaarheid van de verbouwregels vergroot. Inhoudelijk komt het bij verbouw voorgeschreven niveau van eisen van Bouwbesluit 2012 in grote lijnen overeen met het Bbl; het is alleen anders opgeschreven.

Wat is ‘verbouw’?

Verbouw is het “gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of het vergroten, anders dan vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert” (bijlage I Bbl). Het gaat daarbij altijd om verbouw van een bestaand bouwwerk. Een planwijziging van een nieuw te bouwen bouwwerk dat nog in aanbouw is, is dus geen verbouw en moet nog steeds aan de nieuwbouwregels voldoen. Het veranderen van een gebruiksfunctie van een bestaand bouwwerk is overigens ook geen bouwactiviteit, en om die reden ook geen verbouw.

Van gedeeltelijk vernieuwen is bijvoorbeeld sprake als een gebouw tot op het casco gestript wordt en vervolgens wordt herbouwd of als een of meer onderdelen van het gebouw worden vervangen. Een aanpassing van (een gedeelte van) het bouwwerk waarbij de contouren van het bouwwerk niet worden gewijzigd, wordt gezien als een verandering. Denk bijvoorbeeld aan interne verbouwingen of het maken van woningen in een kantoorgebouw. Bij het vergroten van een bouwwerk neemt het bouwwerk in omvang toe en worden de contouren dus wel gewijzigd. Bijvoorbeeld bij het plaatsen van een extra bouwlaag op een bestaand bouwwerk (optoppen), het maken van een aan- of uitbouw of het plaatsen van een dakkapel.

Voor *geheel vernieuwen* geldt een andere regeling. Van geheel vernieuwen is sprake wanneer een gebouw wordt gesloopt tot op de fundering, en er daarna op dezelfde fundering weer een gebouw wordt gebouwd. Geheel vernieuwen van een bouwwerk is in het Bbl, anders dan in het Bouwbesluit 2012, niet langer ‘verbouw’. Artikel 4.1 lid 1 van het Bbl bepaalt dat vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert (=geheel vernieuwen) met nieuwbouw gelijk wordt gesteld. Dat wil zeggen dat op het geheel vernieuwen de nieuwbouwregels van toepassing zijn. Het is wel mogelijk om met een maatwerkvoorschrift hiervan af te wijken. Dat staat in artikel 4.6 van het Bbl. De gemeente kan dus ontheffing verlenen voor de nieuwbouweisen, bijvoorbeeld van de verdiepingshoogte om het te vernieuwen bouwwerk nog in het straatbeeld te laten passen. Op de bestaande fundering die aanwezig blijft, blijven uiteraard de regels van bestaande bouw van toepassing.

Hoofddregel 1 bij verbouw: rechtens verkregen niveau

Op het verbouwen van een bouwwerk zijn volgens artikel 5.4 lid 1 van het Bbl de regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouwregels) van toepassing, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. In afdeling 5.3 zijn hier verschillende uitzonderingen op gemaakt, maar de hoofddregel is dus dat er voor het niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

De hoofddregel valt uiteen in twee delen:

1. Er moet uitgegaan van de regels van hoofdstuk 4 (nieuwbouwregels),
2. maar voor het niveau van eisen moet uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau.

Om dit goed te begrijpen is relevant dat de regels uit hoofdstuk 4 bestaan uit een *onderwerp van eisen* en een *niveau van eisen*.

- Het *onderwerp van eisen* is datgene waar de betreffende regel op van toepassing is.
- Het *niveau van eisen* is de inhoudelijke eis, die bestaat uit een grenswaarde en de bepalingsmethode.

Het *onderwerp van eisen* is bij verbouw wel van toepassing; daarvoor gelden de nieuwbouwregels. Dat geldt niet voor het niveau van eisen; in plaats van het *niveau van eisen* mag uitgegaan worden van het rehtens verkregen niveau. Anders gezegd: aan welke beoordelingsaspecten een eis wordt gesteld, wordt bepaald door de nieuwbouwregels. Welke inhoudelijke eisen er voor die beoordelingsaspecten gelden wordt bepaald door het rehtens verkregen niveau. Dit wordt hierna verduidelijkt met een voorbeeld.

Voorbeeld 1

Als een daglichtopening van een woonfunctie wordt verbouwd, dan bepaalt artikel 5.4 lid 1 dat er voldaan moet worden aan de regels van hoofdstuk 4. De regels voor daglicht staan in paragraaf 4.3.10 van het Bbl. Artikel 4.147 lid 1 van het Bbl luidt als volgt:

- **Onderwerp van eisen**
 - Een verblijfsgebied heeft een equivalente daglichtoppervlakte in m²
- **Niveau van eisen**
 - waarvan de getalswaarde niet kleiner is dan de getalswaarde van het in tabel 4.146 aangegeven deel van de vloeroppervlakte in m² van dat verblijfsgebied
 - bepaald volgens NEN 2057

Het *onderwerp van eisen* is van toepassing op de verbouwing: er geldt een eis aan de daglichtoppervlakte van een verblijfsgebied; dat is het beoordelingsaspect. Dat zegt nog niets over welke eis er precies van toepassing is. Dat staat in het niveau van eisen. En in plaats van het *niveau van eisen* dat de regels van hoofdstuk 4 aangeven, mag er uitgegaan worden van het rehtens verkregen niveau. Dat betekent grofweg dat de rechtmatig aanwezige situatie – de hoeveelheid daglicht voor verbouwing – niet verslechterd mag worden, maar ook niet verbeterd hoeft te worden. Het rehtens verkregen niveau wordt hierna toegelicht.

Wat is het rehtens verkregen niveau?

Artikel 5.4 lid 1 van het Bbl verwijst naar artikel 5.5 voor het rehtens verkregen niveau. De essentie van het begrip ‘rehtens verkregen niveau’ is zoals aangegeven dat de rechtmatig aanwezige kwaliteit door de verbouwing niet slechter mag worden, maar ook niet beter hoeft te worden.

Artikel 5.5 Bbl

1. Het kwaliteitsniveau van een bouwwerk of gedeelte daarvan is na een verbouwing niet lager dan het toegestane kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan die verbouwing.
2. Voor zover het in het eerste lid bedoelde kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing lager is dan het niveau voor bestaande bouw geldt in afwijking van eerste lid het niveau voor bestaande bouw als het ten minste aan te houden kwaliteitsniveau.
3. Voor zover het kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing hoger is dan het niveau voor nieuwbouw geldt in afwijking van eerste lid het niveau voor nieuwbouw als ten minste aan te houden kwaliteitsniveau.

De drie leden van artikel 5.5 moeten in samenhang met elkaar gelezen worden.

- Het eerste lid van artikel 5.5 bepaalt dat het kwaliteitsniveau na een verbouwing niet lager mag zijn dan het toegestane kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan die verbouwing.
- Het tweede lid geeft de ondergrens (niveau bestaande bouw)
- en het derde lid geeft de bovengrens (niveau nieuwbouw).

Uitgangspunt bij het rechtens verkregen niveau

Bij toetsing aan het rechtens verkregen niveau gaat het om het maken van een vergelijking tussen twee situaties: de situatie onmiddellijk voorafgaand aan de verbouwing wordt vergeleken met de situatie na de verbouwing. Het startpunt bij de beoordeling van het rechtens verkregen niveau is dus het actuele kwaliteitsniveau voorafgaande aan de verbouwing: het feitelijk aanwezige kwaliteitsniveau zoals dat in het bouwwerk aanwezig is. Dat kwaliteitsniveau moet wel het ‘toegestane’ kwaliteitsniveau zijn. Dat wil zeggen: het aanwezige kwaliteitsniveau mag niet afwijken van (of niet in strijd zijn met) de regels die op de oorspronkelijke bouw of eventuele latere verbouwingen van toepassing waren. Deze regels zullen doorgaans uit de oorspronkelijke bouwvergunning volgen. Bouwwerken gaan naarmate ze ouder worden ook in kwaliteit achteruit, bijvoorbeeld door weersinvloeden of ouderdom. Met deze autonome kwaliteitsvermindering moet bij het bepalen van het toegestane kwaliteitsniveau rekening worden gehouden. Het toegestane kwaliteitsniveau is dus het niveau zoals dat aanwezig had moeten zijn als een bouwwerk volgens de regels is gebouwd en eventueel (al dan niet vergunningvrij) verbouwd, rekening houdend met veroudering.

Welk niveau er aanwezig zou moeten zijn volgt primair (maar niet uitsluitend) uit de oorspronkelijke bouwvergunning en eventuele latere verbouwingen. Als die geen informatie bevat, dan kan er doorgaans van uitgegaan worden dat het feitelijk aanwezige kwaliteitsniveau niet onrechtmatig zal zijn. Niet bij elke verbouwing hoeft een uitputtend juridisch-historisch onderzoek plaats te vinden naar de rechtmatigheid van het aanwezige kwaliteitsniveau. Bij de meeste verbouwingen zal al snel duidelijk zijn dat de voorgenomen verbouwing geen afbreuk doet aan het actuele niveau en vaak zelfs een hoger niveau zal hebben. Soms is het ook duidelijk dat het aanwezige kwaliteitsniveau gebruikelijk is gezien het bouwjaar van het bouwwerk; ook dan is er geen reden voor diepgravend onderzoek. Slechts wanneer er gereede twijfel bestaat over de rechtmatigheid van het aanwezige kwaliteitsniveau is er reden om hier diepgravend onderzoek naar te doen. Dit is dus grotendeels een kwestie van gezond verstand. En dan nog kan het bevoegd gezag bij toetsing vaak terugvallen op het eigen archief. Bij een melding- of vergunningplichtige bouwactiviteit is het aan de initiatiefnemer om het rechtens verkregen niveau te onderbouwen.

Het is van belang dat het daarbij gaat om het kwaliteitsniveau van het aspect dat volgens artikel 5.4 getoetst moet worden. Het gaat dus steeds om de kwaliteit van een beoordelingsaspect dat uit hoofdstuk 4 van het Bbl volgt, zoals in het hierboven genoemde **voorbeeld 1** van de equivalente daglichtoppervlakte van het verblijfsgebied waarvan een gevelopening wordt verbouwd. Artikel 5.5 kan dus niet los van artikel 5.4 gelezen worden. Het gaat dus niet om “het” abstracte kwaliteitsniveau van een bouwwerk, bijvoorbeeld ten aanzien van “brandveiligheid” of “gezondheid” in het algemeen. Dat betekent dan ook dat het bij de bepaling van het aanwezige kwaliteitsniveau alleen gaat om de kwaliteit van datgene wat wordt beoordeeld, en niet om het kwaliteitsniveau van onderdelen elders in het bouwwerk. Zie hiervoor ook **voorbeeld 3**, verderop in deze brochure.

Het kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan de verbouwing moet worden vergeleken met het aanwezige kwaliteitsniveau na de verbouwing. De eis is dat het kwaliteitsniveau na de verbouwing niet lager mag liggen dan voor de verbouwing. Wanneer het kwaliteitsniveau na de verbouwing wel lager ligt dan ervoor, dan wordt er niet voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Er is dan sprake van strijdigheid met artikel 5.4 lid 1. Wanneer het kwaliteitsniveau na de verbouwing niet lager ligt dan ervoor, dan wordt er wel voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Er wordt dan voldaan aan artikel 5.4 lid 1.

Voorbeeld 2

De een daglichtopening van een woonfunctie wordt verbouwd: het aanwezige raam wordt vervangen door een geïsoleerde buitenmuur, terwijl het verblijfsgebied ongewijzigd blijft. Uit artikel 5.4 lid 1 en artikel 4.147 lid 1 van het Bbl volgt dat de daglichtoppervlakte van het verblijfsgebied een beoordelingsaspect is waaraan voldaan moet worden.

- **Kwaliteitsniveau voorafgaand aan verbouw**
 - De volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte: 8% van de vloeroppervlakte in m² van het verblijfsgebied.
- **Kwaliteitsniveau na verbouwing**
 - De volgens NEN 2057 bepaalde equivalente daglichtoppervlakte: 0% van de vloeroppervlakte in m² van het verblijfsgebied.

Na de verbouwing is de equivalente daglichtoppervlakte van het verblijfsgebied lager dan voorafgaan daaraan, omdat het raam wordt dicht gezet. Er wordt daarom niet voldaan aan het rechtens verkregen niveau, en dus is er sprake van strijdigheid met artikel 5.4 lid 1.

Hierbij geldt nog wel de kanttekening dat er nog wel sprake is van een ondergrens en een bovengrens.

Ondergrens van het rechtens verkregen niveau

Uit het tweede lid van artikel 5.5 volgt dat de verbouwactiviteiten nooit tot een lager kwaliteitsniveau mogen leiden dan het niveau voor bestaande bouw. Dat zijn de regels van hoofdstuk 3 van het Bbl. Nu moeten alle bouwwerken ten minste aan dat kwaliteitsniveau voldoen. Het kwaliteitsniveau voor bestaande bouw vormt de ondergrens van het voorafgaand aan de verbouwing aanwezige kwaliteitsniveau, en dus ook van het kwaliteitsniveau na afloop. De ondergrens is met name van belang in de situatie dat er in het geheel nog geen sprake was van een kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing. Is er vooraf geen kwaliteitsniveau of een lager kwaliteitsniveau dan het niveau bestaande bouw dan is het rechts verkregen niveau dus gelijk aan het minimaal toegestane niveau van een bouwwerk: bestaande bouw. Dat is voor veel beoordelingsaspecten bij bijvoorbeeld het optoppen van een bouwwerk van belang.

Feitelijk zal bij het toevoegen van nieuwe bouwdelen het rechtens verkregen niveau dus veelal overeenkomen met het niveau bestaande bouw. Er zijn ook onderwerpen waarvoor hoofdstuk 3 in het geheel geen eisen stelt; dan is er geen ondergrens en is het te realiseren niveau geheel aan de markt overgelaten. Dat dit minimaal is vereist betekent niet dat het ook verplicht is te hanteren; er mag uiteraard vrijwillig een hoger prestatieniveau worden gerealiseerd. Het is aan de markt overgelaten om al dan niet te kiezen voor een hoger kwaliteitsniveau dat wellicht beter aansluit bij de wensen van een opdrachtgever of gebruiker.

Bovengrens van het rechtens verkregen niveau

De bovengrens van het rechtens verkregen niveau ligt bij het nieuwbouwniveau van het Bbl (hoofdstuk 4). Dat betekent dat als een verbouwplan voldoet aan de nieuwbouwregels, er direct ook voldaan wordt aan het rechtens verkregen niveau. Dat betekent ook dat als het kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouw hoger ligt dan het niveau van eisen van de nieuwbouwregels voorschrijft, er wél een verlaging van dat aanwezige kwaliteitsniveau mag plaatsvinden, namelijk tot aan het nieuwbouwniveau.

De uitzondering op hoofdregel 1 bij verbouw

Op het verbouwen van een bouwwerk moet volgens artikel 5.4 lid 1 van het Bbl voor het niveau van eisen worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau, tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald. In afdeling 5.3 zijn op deze hoofdregel verschillende uitzonderingen gemaakt. Daarin is in een aantal gevallen een minimumniveau of een specifiek niveau voorgeschreven. Soms geldt dat minimumniveau alleen als het rechtens verkregen niveau lager is dan dat minimumniveau (zie bijvoorbeeld artikel 5.13).

Hoofregel 2 bij verbouw: verbouwingen alleen van toepassing op aanpassing

Artikel 5.4 lid 4 van het Bbl bepaalt dat de verbouwingen alleen van toepassing zijn op de vernieuwing, verandering of vergroting. Het uitgangspunt daarbij is dat dit zo beperkt mogelijk uitgelegd moet worden: de verbouwingen zijn alleen van toepassing op die delen van een bouwwerk die ook daadwerkelijk fysiek worden gewijzigd. De verbouwingen gelden dus slechts voor de bouwgreep en niet voor (onder)delen die ongewijzigd blijven. Op alles wat ongewijzigd blijft zijn de regels van hoofdstuk 3 van toepassing.

Het zwaarder belasten van een bestaande draagconstructie, bijvoorbeeld door het optoppen van een bestaand bouwwerk, is geen bouwactiviteit. De optopping zelf is de vergroting waarop de verbouwingen van toepassing zijn. De bestaande onderconstructie maakt geen onderdeel uit van de bouwactiviteit en dus gelden er geen verbouwingen. De onderconstructie moet daarom op grond van artikel 3.1 van het Bbl minimaal voldoen aan de regels van niveau bestaande bouw.

Artikel 5.4 lid 4 van het Bbl laat overigens ruimte om hierop in afdeling 5.3 uitzonderingen op te nemen.¹ Die uitzondering zou dan zijn dat de verbouwingen ook op andere delen van het bouwwerk dan alleen de fysieke verbouwing van toepassing zouden zijn. Op dit moment is dit alleen gedaan in artikel 5.20 lid 6. Via dit artikellid wordt voorgeschreven dat bij een ingrijpende renovatie of wanneer de bestaande verwarming geheel wordt vervangen er een minimumwaarde gaat gelden voor hernieuwbare energie in een gebouw. Dit kan ingevuld worden via bijvoorbeeld het realiseren van PV-panelen (fotovoltaïsche panelen), een (hybride) warmtepomp of een zonneboilersysteem.

Verbouwingen bouwinstallaties

Een bouwinstallatie is een “voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan noodzakelijke voorziening van niet-bouwkundige aard” (bijlage I Bbl). Dat zijn alle installaties waarvan het Bbl de aanwezigheid vereist en de installaties die bijdragen aan een door het Bbl vereiste prestatie. Voor bouwinstallaties geldt nog een aanvullende regeling (artikel 5.4 lid 3) bij verbouw.

De aanvullende regeling is dat bij het geheel vernieuwen of geheel nieuw aanbrengen van een bouwinstallatie uitgegaan moet worden van het nieuwbouwniveau uit afdeling 4.7. Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bestaande bouwinstallatie moet op grond van artikel 5.4 lid 1 worden uitgegaan van het reeds verkregen niveau, tenzij in afdeling 5.3 anders is aangegeven. Die regel geldt dus als er nog ‘iets’ van een bestaande bouwinstallatie resteert, bijvoorbeeld de bekabeling bij het vervangen van een brandmeldinstallatie.

Deze aanvullende verbouwing voor bouwinstallaties heeft alleen betrekking op afdeling 4.7. Er zijn bouwinstallaties waar afdeling 4.7 geen eisen aan stelt. Als er bijvoorbeeld mechanische ventilatie in een bouwwerk wordt voorzien, dan gelden bij het geheel vernieuwen van die installatie niet de nieuwbouweisen voor ventilatie. De ventilatie-eisen staan (omdat het ruimte-eisen zijn) immers niet in afdeling 4.7, maar in afdeling 4.3. Daarop is dus de hoofregel uit artikel 5.4 lid 1 van toepassing: er zal voldaan moeten worden aan het reeds verkregen niveau.

Wijzigen van de gebruiksfunctie

Een gebruiksfunctiewijziging is de verandering van de gebruiksbestemming van een ruimte. Dit is geen bouwen van een bouwwerk en om die reden ook geen ‘verbouw’. Het Bbl bevat een specifieke regeling voor de wijziging van gebruiksfuncties (transformatie). Artikel 5.7 lid 1 van het Bbl bepaalt dat bij wijziging van een gebruiksfunctie moet worden voldaan aan de regels voor bestaande bouw (hoofdstuk 3), tenzij in afdeling 5.4 anders is aangegeven. Van belang daarbij is dat het gaat om de regels voor bestaande bouw die van toepassing zijn op de nieuwe gebruiksfunctie.

¹ Op het moment van schrijven is een (redactionele) wijziging van het Bbl in procedure waarmee het vierde lid wordt aangepast en de mogelijkheid om uitzondering op te nemen in een nieuw zesde lid is opgenomen.

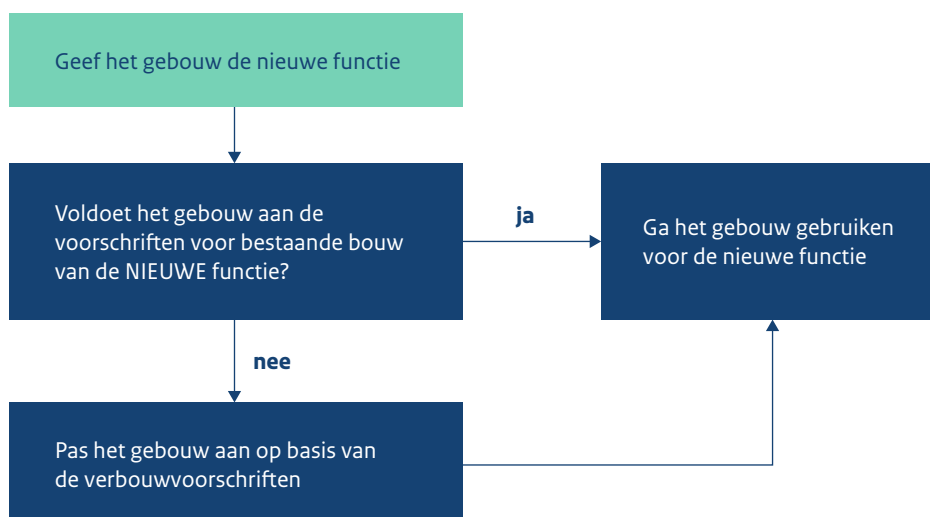
Een gebruiksfunctie wordt gedefinieerd als: ‘de gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die samen een gebruikseenheid vormen.’ Een wijziging van de gebruiksfunctie kan zijn een wijziging van de gebruiksbestemming van een of meer ruimten in een bouwwerk. Een wijziging van de gebruiksfunctie kan echter ook een verandering van de omvang van een gebruiksfunctie inhouden, bijvoorbeeld als gevolg van het wijzigingen van gebruikseenheden. Bijvoorbeeld als twee naast elkaar gelegen woningen (afzonderlijke gebruikseenheden, dus afzonderlijke gebruiksfuncties) zonder verbouwing in gebruik genomen worden als één woning (dus één gebruikseenheid).

Een gebouw dat na gebruiksfunctiewijziging voldoet aan de regels voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, en waarvoor in afdeling 5.4 geen aanvullende eisen zijn gesteld, kan worden gewijzigd in die functie zónder dat hoeft te worden verbouwd. Wordt een school (onderwijsfunctie) getransformeerd naar kantoor (kantoorfunctie), dan is dat toegestaan zonder dat er nadere regels worden gesteld.

Uit het gegeven dat de nieuwe gebruiksfunctie zonder verbouwing in gebruik mag worden genomen (als het bouwwerk al ten minste aan de regels voor de bestaande bouw voor die nieuwe gebruiksfunctie voldoet), volgt dat de toetsing aan de regels van de gebruiksfunctiewijziging voorafgaat aan een eventuele bouwactiviteit die tegelijkertijd gepland is:

- eerst de toetsing van de bestaande, in bouwtechnisch opzicht ongewijzigde situatie aan de eisen voor functiewijziging (bestaande bouw, nieuwe gebruiksfunctie),
- daarna toetsing van de bouwactiviteit aan de verbouwregels van de nieuwe gebruiksfunctie.

Dit principe wordt in het schema [hieronder] weergegeven: bij functiewijziging moet het gebouw vanuit de nieuwe gebruiksfunctie beschouwd worden. Als het gebouw voldoet aan de regels voor bestaande bouw van die nieuwe gebruiksfunctie, dan kan het gebouw ook als zodanig in gebruik genomen worden. Voldoet een gebouw niet aan de regels voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, dan zal er verbouwd moeten worden voordat het nieuwe gebruik mag starten. Pas dan is toetsing aan de verbouwregels aan de orde.



Bij functiewijziging moet dus eerst worden gezien of het gebouw voldoet aan het niveau bestaande bouw voor de nieuwe functie. Voldoet het gebouw hier niet aan of wil men om andere redenen veranderingen aanbrengen aan het gebouw, dan zijn de verbouwregels van toepassing op die verbouwingreep.

De onderdelen van het getransformeerde gebouw waar geen verbouwactiviteit plaatsvindt hoeven niet te voldoen aan de verbouwregels uit het Bbl; die delen worden immers niet verbouwd. De onderdelen van het gebouw die niet veranderen moet wel minimaal voldoen aan de regels voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie.

Er is in afdeling 5.4 een aantal aanvullende eisen gesteld bij gebruiksfunctiewijziging. Dit betreft onder andere een aanvullende eis voor woonfuncties ten aanzien van weerstand tegen rookdoorgang, geluidwering van de gevel, rookmelders en zelfsluitendheid van de woningtoegangsdeur.

Uiteraard is het de bedoeling dat bij transformatie en verbouw van een bestaand gebouw het kwaliteitsniveau wordt aangebracht dat voldoet aan de behoeften van de consument; dat ligt veelal hoger dan het minimaal vereiste niveau. Het realiseren daarvan is overgelaten aan de markt. Het Bbl borgt enkel het minimumniveau, zodat de kwaliteit niet door een ondergrens zakt. Het is daarnaast, vooral bij grootschalige verbouwing en herbestemming, altijd verstandig om tijdig te overleggen met het bevoegd gezag.

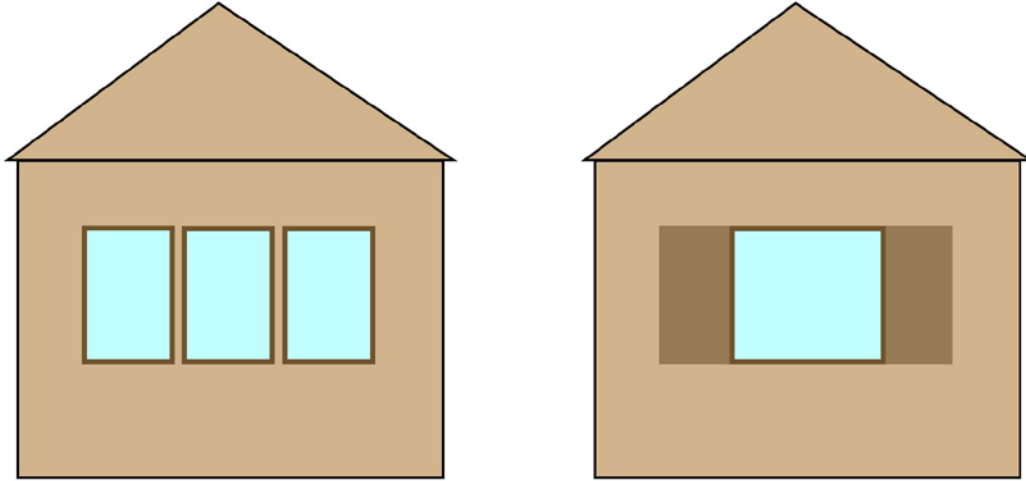
Deel 2

Toepassen van de verbouwregels

Op basis van enkele voorbeelden wordt het hiervoor beschreven principe nader toegelicht. Voor de eenvoud is steeds één regel per voorbeeld als uitgangspunt genomen. Voor de onderwerpen die in de voorbeelden worden behandeld zijn meer regels van toepassing. De voorbeelden zijn dan ook niet bedoeld als uitputtende behandeling van de onderwerpen, maar slechts om aan de hand van één bepaalde regel de systematiek duidelijk te maken. Voor de andere regels die ook van toepassing zijn geldt uiteraard dezelfde systematiek.

Voorbeeld 1: Verbouw gevelopeningen van een woning: daglicht

De gevelopeningen van een verblijfsgebied in een bestaande woning worden verbouwd, waarbij het verblijfsgebied (de indeling van de woning) ongewijzigd blijft. De verbouwing houdt in dat de drie daglichtopeningen van het bestaande verblijfsgebied worden verkleind tot één gevelopening, waarbij de oppervlakte van de gevelopeningen ongeveer gehalveerd wordt.

**Vraag:**

Aan welke regels moet die gevelopening voldoen ten aanzien van daglicht?

Antwoord:

Aan de verbouwregels van artikel 5.4 en artikel 5.5 van het Bbl. Omdat bij deze verbouwing het kwaliteitsniveau van het daglicht wordt verlaagd, is deze verbouwing hiermee in strijd, tenzij na de verbouwing aan de nieuwbouwregels ten aanzien van daglicht wordt voldaan.

Toelichting:

Het verbouwen van de gevelopeningen wordt op basis van de verbouwregels beschouwd als een verandering van een bestaand bouwwerk. Artikel 5.4 lid 1 geeft aan dat artikel 4.147 lid 1, 2 en 3 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die regels bedoelde niveau van eisen wordt uitgegaan van het in artikel 5.5 bedoelde rechtens verkregen niveau tenzij in afdeling 5.3 anders is bepaald. Afdeling 5.3 bevat geen regels ten aanzien van daglicht.

De verbouwregels zijn alléén van toepassing op de verbouw van de gevel en gevelopeningen (artikel 5.4 lid 4). Op alle onderdelen van de woning die niet fysiek worden verbouwd zijn de regels van hoofdstuk 3 van toepassing.

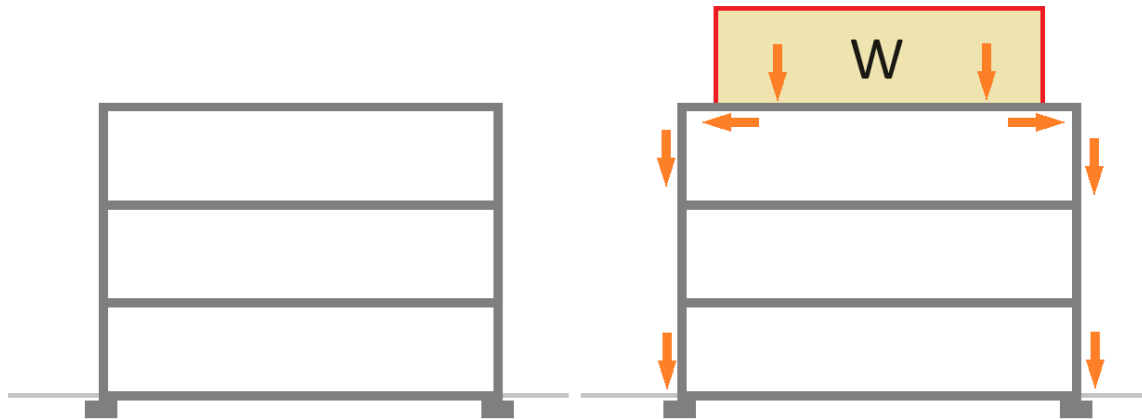
Voor de toepassing van het rechtens verkregen niveau moet het kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan de verbouwing worden vergeleken met het aanwezige kwaliteitsniveau na de verbouwing (artikel 5.5 lid 1). De drie daglichtopeningen worden verkleind tot één gevelopening, waarbij de oppervlakte van de gevelopeningen ongeveer gehalveerd wordt. Op deze verbouwing moet het rechtens verkregen niveau worden toegepast: het kwaliteitsniveau van de daglichtopening mag na de verbouwing niet lager liggen dan voor de verbouwing. Dat wil zeggen dat er een vergelijking moet worden gemaakt tussen de bestaande equivalente daglichtoppervlakte en de nieuwe oppervlakte. De nieuwe equivalente daglichtoppervlakte mag op grond van artikel 5.5 lid 1 in elk geval niet minder zijn dan de bestaande. Dat is hier duidelijk wel het geval: de oppervlakte wordt ongeveer gehalveerd. Dat betekent dat het kwaliteitsniveau wordt verlaagd.

Een lager kwaliteitsniveau is alleen toegestaan als dat nieuwe kwaliteitsniveau (ondanks de verlaging) het rechtens verkregen niveau is. Dat kan alleen het geval zijn als het kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing hoger is dan niveau nieuwbouw. Dan geldt volgens artikel 5.5 lid 3 dat het nieuwbouwniveau aangehouden mag worden als kwaliteitsniveau. Er mag dan wel een verlaging plaatsvinden van het aanwezige kwaliteitsniveau, maar niet lager dan het nieuwbouwniveau. Dat betekent dat er na afloop van de bouwactiviteit nog steeds aan het nieuwbouwniveau moet worden voldaan. Als dat niet het geval is, dan is deze verbouwing in strijd met artikel 5.4 lid 1.

Voorbeeld 2: Optoppen van een bestaand woongebouw: draagconstructie

Een bestaand woongebouw wordt voorzien van een extra bouwlaag (optoppen).

Figuur 1 – Belasting bestaande bouwconstructie



Vraag:

Aan welke regels moet de bestaande draagconstructie van de onderbouw (het bestaande gebouw) voldoen?

Antwoord:

Aan de regels van niveau bestaande bouw.

Toelichting:

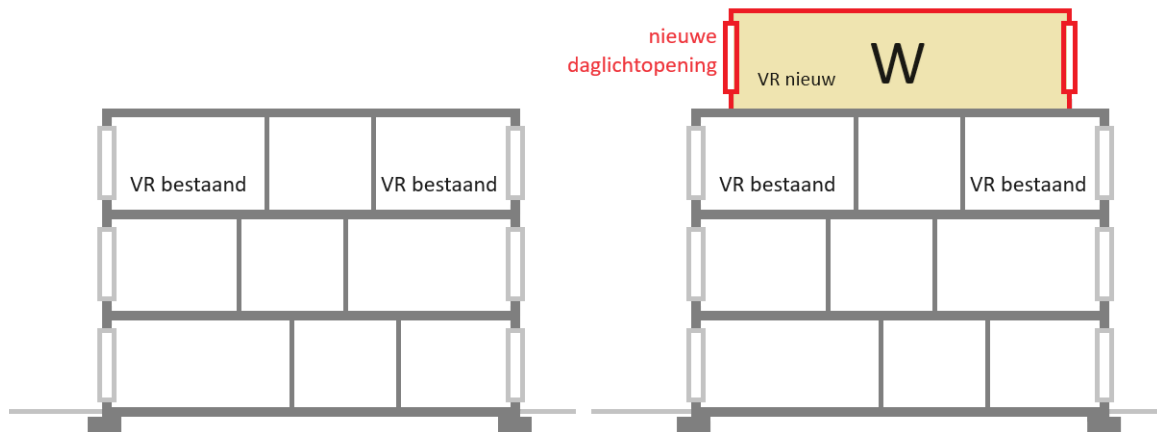
Bij optoppen wordt de bestaande draagconstructie zwaarder belast, doordat er een of meer bouwlagen op het bestaande bouwwerk worden geplaatst. De verbouwingen zijn volgens artikel 5.4 lid 4 van het Bbl alleen van toepassing op de vergroting, dus niet op het bestaande, ongewijzigde bouwwerk. Het bestaande bouwwerk maakt geen onderdeel uit van de fysieke bouwingreep, ook al wordt die ten gevolge van de vergroting wel blootgesteld aan een zwaardere belasting. Het zwaarder belasten van een bestaand bouwwerk door het bouwwerk te vergroten met een opbouw betekent niet dat de draagconstructie van het bestaande bouwwerk gewijzigd wordt.

De bestaande draagconstructie moet daarom voldoen aan de regels van paragraaf 3.2.1 van het Bbl, dat wil zeggen: niveau bestaande bouw. Daarbij wordt de toegevoegde belasting van de optopping uiteraard wel betrokken in de berekening of het bouwwerk is bestand tegen de krachten die daarop worden uitgeoefend, gedurende de restlevensduur van het bouwwerk.

Voor de optopping zelf bevat afdeling 5.3 een uitzondering op de hoofdregel van artikel 5.4 lid 1. In artikel 5.9 lid 1 is namelijk aangegeven dat op het verbouwen van een bouwwerk de artikelen 4.12 tot en met 4.14 van toepassing zijn, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het niveau voor verbouw zoals aangegeven in NEN 8700.

Voorbeeld 3: Optoppen van een bestaand woongebouw: daglicht

Een bestaand woongebouw wordt voorzien van een extra bouwlaag (optoppen).



Vraag:

Welke eis geldt er ten aanzien van daglicht van de verblijfsruimte van de nieuwe woonfunctie?

Antwoord:

Er moet voldaan worden aan niveau bestaande bouw.

Toelichting:

De regels voor daglicht staan in artikel 4.147 lid 2 van het Bbl.

Onderwerp van eisen: Equivalente daglichtoppervlakte van een verblijfsruimte.

Niveau van eisen: Oppervlakte die niet kleiner is dan de in tabel 4.146 aangegeven, bepaald volgens NEN 2057.

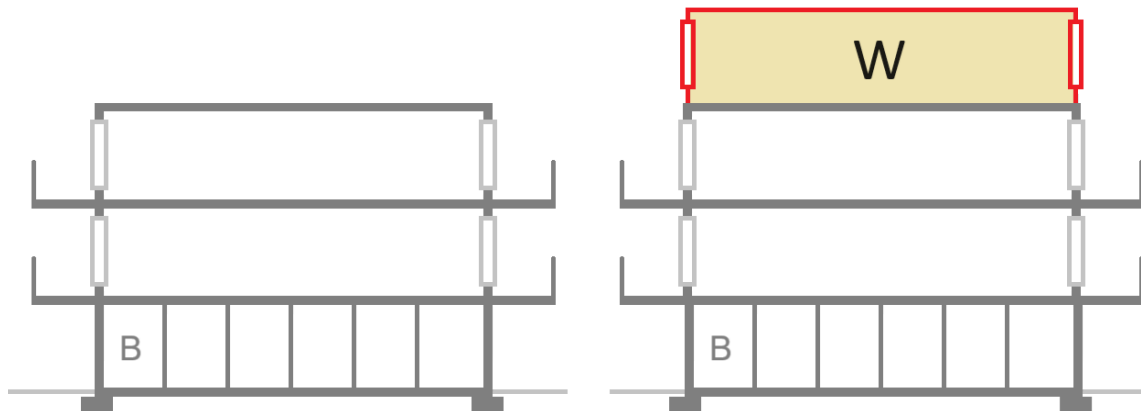
In plaats van het in artikel 4.147 lid 2 aangegeven niveau van eisen mag uitgegaan worden van het rechte verhoudingsniveau.

Het kwaliteitsniveau van de equivalente daglichtoppervlakte van de verblijfsruimte in de nieuw te bouwen woonfunctie in de optopping direct voorafgaand aan de verbouwing is: er was nog geen optopping, dus geen verblijfsruimte, dus geen actueel kwaliteitsniveau. In dat geval geldt volgens artikel 5.5, tweede lid, het niveau bestaande bouw als ondergrens. De verblijfsruimte moet wat betreft het niveau van eisen ten aanzien van daglicht dus voldoen aan niveau bestaande bouw. Dat wil zeggen: 0,5 m² equivalente daglichtoppervlakte bepaald volgens NEN 2057 versie 2001+C1:2003.

Wat het kwaliteitsniveau van de equivalente daglichtoppervlakte van andere verblijfsruimtes in het bouwwerk is (bijvoorbeeld die van de bestaande verblijfsruimtes in de ondergelegen bouwlagen), is daarbij niet relevant. Die speelt geen rol in de toetsing. Het jaartal van de onderbouw en de regels die op de onderbouw van toepassing waren speelt evenmin een rol.

Voorbeeld 3: Optoppen van een bestaand woongebouw: bergruimte en buitenruimte

Een bestaand woongebouw wordt voorzien van een extra bouwlaag (optoppen).



Vraag:

Is in de optopping een bergruimte en een buitenruimte verplicht?

Antwoord:

Nee.

Toelichting:

Voor de eisen ten aanzien van een *bergruimte* is artikel 4.172 lid 1 van het Bbl relevant. Die is als volgt opgebouwd:

Onderwerp van eisen: Niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte van een woonfunctie.

Niveau van eisen: Aanwezig zijn van een bergruimte, als nevengebruiksfunctie, met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² en een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 m.

Voor de eisen ten aanzien van een *buitenruimte* is artikel 4.175 lid 1 van het Bbl relevant. Die is als volgt opgebouwd:

Onderwerp van eisen: Niet-gemeenschappelijke buitenruimte van een woonfunctie.

Niveau van eisen: Aanwezigheid ("heeft"), van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

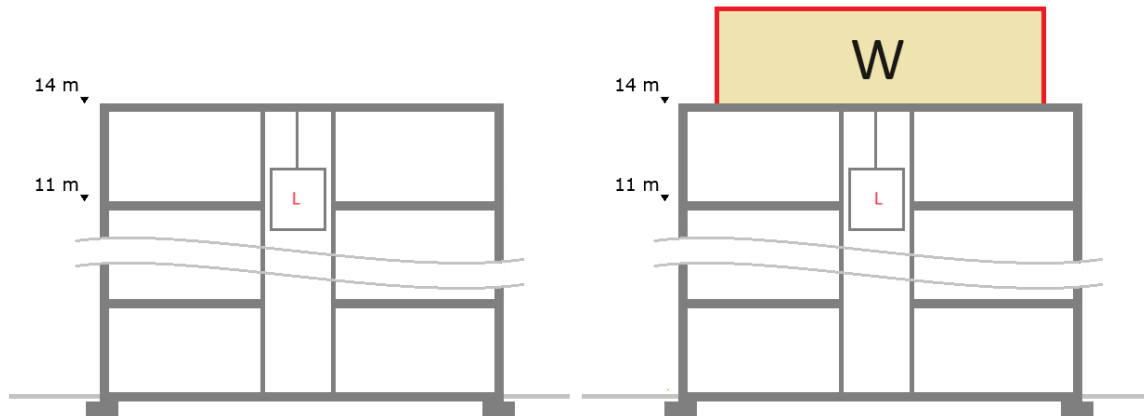
In plaats van het in respectievelijk artikel 4.172 lid 1 (bergruimte) en artikel 4.175 lid 1 (buitenruimte) aangegeven niveau van eisen mag uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau.

Het kwaliteitsniveau van de aanwezigheid van zowel een bergruimte en een buitenruimte in de nieuw te bouwen woonfunctie in de optopping direct voorafgaand aan de verbouwing is: toen was er nog geen optopping, dus geen aanwezige bergruimte en buitenruimte, dus geen actueel kwaliteitsniveau. In dat geval geldt volgens artikel 5.5, tweede lid, direct voorafgaand aan de verbouwing niveau bestaande bouw als ondergrens. De aanwezigheid van een bergruimte en buitenruimte moet wat betreft het niveau van eisen dus voldoen aan niveau bestaande bouw. Die bevat hiervoor geen eis. Dat wil daarom zeggen: de aanwezigheid van een bergruimte en buitenruimte is niet vereist.

Wat het kwaliteitsniveau van de bergruimtes en buitenruimtes in het de rest van het bouwwerk is (bijvoorbeeld die van aanwezigheid hiervan in de ondergelegen bouwlagen), is daarbij niet relevant. Die speelt geen rol in de toetsing. Het jaartal van de onderbouw en de regels die op de onderbouw van toepassing waren speelt evenmin een rol.

Voorbeeld 4: Optoppen van een bestaand woongebouw: lift (1)

Een bestaand woongebouw zonder toegankelijkheidssector en zonder lift wordt voorzien van een extra bouwlaag (optoppen).

**Vraag:**

Is het aanbrengen van een lift verplicht?

Antwoord:

Nee.

Toelichting:

Voor de eisen ten aanzien van een lift zijn de artikelen 4.184 lid 1 (toegankelijkheidssector) en artikel 4.189 (overbrugging hoogteverschil) van het Bbl relevant. Een lift is alleen vereist in een toegankelijkheidssector. Daarom moet eerst beoordeeld worden of een toegankelijkheidssector is vereist, voordat antwoord gegeven kan worden op de vraag of een lift is vereist.

Artikel 4.184 lid 1 (toegankelijkheidssector) is als volgt opgebouwd:

Onderwerp van eisen: Toegankelijkheidssector van een woongebouw waarvan: a) de vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau; of b) een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 3.500 m² die hoger ligt dan 1,5 m boven het meetniveau.

Niveau van eisen: Aanwezig zijn van een toegankelijkheidssector ("heeft").

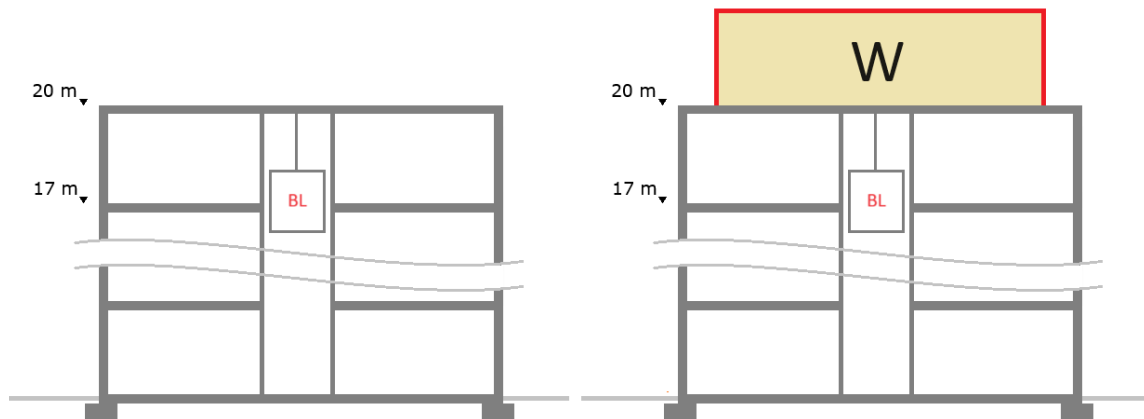
In plaats van het in artikel 4.184 lid 1 aangegeven niveau van eisen mag uitgegaan worden van het reeds verkregen niveau. Het kwaliteitsniveau van de toegankelijkheidssector van een woonfunctie in de optopping direct voorafgaand aan de verbouwing is: er was sprake van een woongebouw zonder toegankelijkheidssector. Het kwaliteitsniveau hiervan na de verbouwing is: er is sprake van een woongebouw zonder toegankelijkheidssector. Dat is geen verlaging van het kwaliteitsniveau; een toegankelijkheidssector is niet vereist.

Dat er in eerste instantie sprake is van een woongebouw lager dan 12,5 m en daarna van een woongebouw hoger dan 12,5 m is niet relevant voor toetsing aan artikel 5.4 lid 1, omdat het hoogtecriterium het onderwerp van eisen betreft. Verhoging van het gebouw betekent dan slechts: het onderwerp van eisen was eerst niet van toepassing, maar na de verbouwing wel. Dat is geen door artikel 5.4 lid 1 verboden verlaging van het kwaliteitsniveau.

Omdat geen toegankelijkheidssector aanwezig is en niet vereist is, is een lift volgens artikel 4.189 sowieso niet vereist.

Voorbeeld 5: Optoppen van een bestaand woongebouw: lift (2)

Een bestaand woongebouw met een toegankelijkheidssector en met een lift wordt voorzien van een extra bouwlaag (optoppen).

**Vraag:**

Is het aanbrengen van een lift verplicht?

Antwoord:

Nee.

Toelichting:

Zoals in voorbeeld 4 toegelicht is een lift alleen vereist in een toegankelijkheidssector, en moet daarom eerst beoordeeld worden of er sprake is van een toegankelijkheidssector.

Artikel 4.184 gaat over de aanwezigheid van een toegankelijkheidssector van 'een woongebouw'; het gaat dus om het woongebouw als geheel. Het bestaande woongebouw heeft een toegankelijkheidssector. In de nieuwe situatie vormt de onderbouw samen met de optopping één woongebouw. Het uitgebreide woongebouw moet daarom ook een toegankelijkheidssector hebben.

Voor de eisen ten aanzien van een lift is vervolgens artikel 4.189 van het Bbl relevant. Dit artikel is als volgt opgebouwd:²

- **Onderwerp van eisen:** Overbrugging van hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de vloer met aankleding, op ten minste een route tussen een punt in een toegankelijkheidssector en het aansluitend terrein.
- **Niveau van eisen:** Overbrugd door een lift of een hellingbaan.

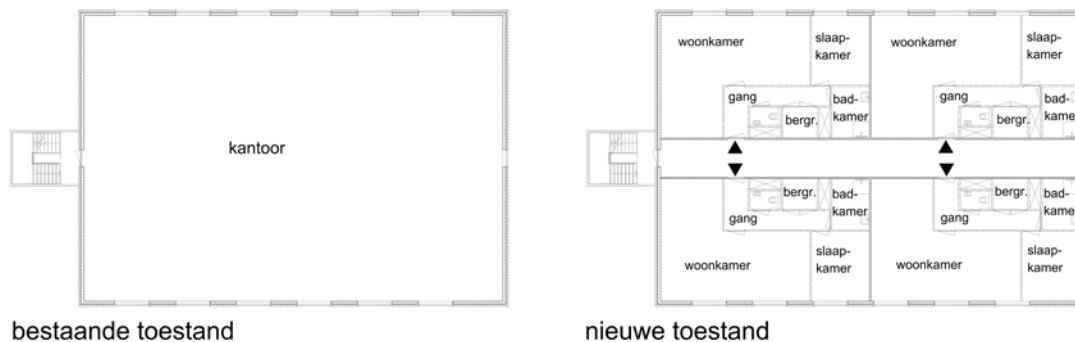
In plaats van het in artikel 4.189 aangegeven niveau van eisen mag uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau. Artikel 4.189 gaat over elk 'punt' in een toegankelijkheidssector. De optopping was nog niet aanwezig, dus ook de 'punten' in de toegankelijkheidssector in de optopping niet. Het kwaliteitsniveau van de overbrugging van het hoogteverschil tussen de punten in de toegankelijkheidssector in de optopping en het aansluitend terrein is dan ook: er was geen lift aanwezig. Het kwaliteitsniveau hiervan na de verbouwing is: er is geen lift aanwezig. Dat is geen verlaging van het kwaliteitsniveau. Het door-trekken van de lift is dus niet vereist; het achterwege laten van een lift in de optopping is geen verlaging van het kwaliteitsniveau ten aanzien van de overbrugging van het hoogteverschil.

2 Omwille van de eenvoud is hier het volgende deel weggelaten: "Het hoogteverschil tussen de op die route gelegen toegang van de toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 m."

Voorbeeld 6: Transformatie van kantoren naar woongebouw

In de onderstaande afbeelding wordt een eenvoudig voorbeeld gegeven van een transformatieproject.

Figuur 2 – Transformatie van kantoor naar woongebouw



De systematiek van gebruiksfunctiewijziging houdt het volgende in:

- *Stap 1: Wijzig de gebruiksfunctie:* De nieuwe gebruiksfuncties worden eerst geprojecteerd (als het ware met potlood ingetekend) op de plattegrond van de bestaande toestand; de onderstaande plattegrond **1b** geeft vanaf nu de bestaande toestand weer. Plattegrond **1a** is niet meer relevant voor de toetsing.
- *Stap 2: Toetsing van gewijzigde gebruiksfunctie:* Plattegrond **1b** moet getoetst worden aan artikel 5.7 lid 1: niveau bestaande bouw, tenzij anders aangegeven.
- *Stap 3: Toetsing verbouwing:* Vervolgens kan de op plattegrond **1c** weergegeven verbouw getoetst worden aan artikel 5.7 lid 3 en artikel 5.4: rechtens verkregen niveau, tenzij anders aangegeven. Plattegrond **1b** geeft voor toetsing aan het rechtens verkregen niveau het kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing weer.



Voor deze aspecten en een aantal andere aspecten wordt ter illustratie aangegeven wat de concrete gevolgen zijn voor de wijze van toetsen:

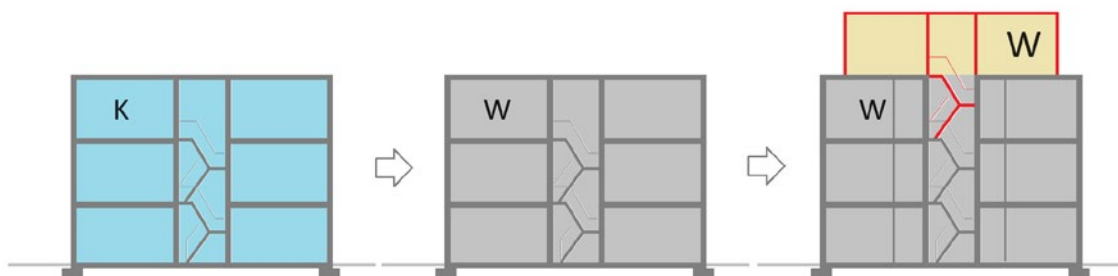
- **Vluchtroutes:** De vluchtroutes zijn in de bestaande, getransformeerde plattegrond al aanwezig. Toetsing van de vluchtroutes vindt daarom plaats in *stap 2* (artikel 5.7 lid 1), dus aan niveau bestaande bouw. De vluchtroutes mogen daarom voldoen aan paragraaf 3.2.10 van het Bbl, wat bijvoorbeeld inhoudt dat er langs andere woningtoegangsdeuren gevlucht mag worden. Omdat de vluchtroutes geen onderdeel uitmaken van de verbouwing, mag er wat dit betreft niet getoetst worden aan het rechtens verkregen niveau (*stap 3*).
- **Brandwerendheid tussen woningen:** Ook de nieuwe woonfuncties zijn in *stap 1* al ingetekend in de nieuwe plattegrond. Uit de toets in *stap 2* volgt dat er tussen de verschillende woonfuncties sprake moet zijn van een WBDBO van ten minste 20 minuten (toets aan regels bestaande bouw, artikel 3.40 lid 1). Zonder voorziening tussen de nieuw gecreëerde woonfuncties wordt hier niet aan voldaan. Er zal dus verbouwd moeten worden, waarbij voldaan moet worden aan de regels in artikel 5.13: *“Bij het verbouwen van een bouwwerk wordt, in aanvulling op artikel 5.4, uitgegaan van de in paragraaf 4.2.8 bedoelde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten, of het rechtens verkregen niveau als dat hoger is.”*
- **Aangezien de daadwerkelijke WBDBO voor verbouwing nul is** (er is nog geen woningscheidende wand) is het rechtens verkregen niveau gelijk bestaande bouw (20 minuten). Artikel 5.13 schrijft echter minimaal 30 minuten voor, dus daar moet na verbouw aan worden voldaan.
- **Geluidseisen tussen woningen:** Er gelden bij toetsing in *stap 2* geen geluidseisen tussen de getransformeerde woningen. Vanuit het oogpunt van geluid zouden er dan ook geen bouwtechnische voorzieningen tussen de woningen zijn vereist. Bij het aanbrengen van woningscheidende wanden

(die vanuit het oogpunt van brandveiligheid wel vereist zijn) geldt bij toetsing in *stap 3* de eis van het rechtens verkregen niveau. Dat houdt in dat wat dit betreft iedere verbetering ten opzichte van de getransformeerde situatie zónder woningscheidende wanden voldoet. Als er een ongeïsoleerde metalstud wand tussen de woningen wordt voorzien (met een brandwerendheid van 30 minuten), dan wordt al voldaan.

- **Buitenruimte:** Een buitenruimte is een voorziening die niet in hoofdstuk 3 (niveau bestaande bouw) wordt geëist. Bij toetsing aan niveau bestaande bouw in *stap 2* is daarom geen buitenruimte vereist; er hoeft dus geen buitenruimte gemaakt te worden. Als bij (een deel van) de getransformeerde plattegrond geen buitenruimte wordt voorzien, dan is er geen strijdigheid met de transformatieregels. Als er toch een buitenruimte wordt voorzien, dan wordt die in *stap 3* aan het rechtens verkregen niveau getoetst. Omdat er in de bestaande toestand nog geen buitenruimte was, is dat een verhoging van het toegestane kwaliteitsniveau; dat zal dus voldoen aan artikel 5.4 lid 1.
- **Berging:** Ook een berging is niet geëist in hoofdstuk 3 (niveau bestaande bouw). Bij toetsing aan niveau bestaande bouw in *stap 2* is daarom geen berging vereist; er hoeft dus geen buitenruimte gemaakt te worden. Als bij (een deel van) de getransformeerde plattegrond geen berging wordt voorzien, dan is er geen strijdigheid met de transformatieregels. Als er toch een berging wordt voorzien, dan wordt die in *stap 3* aan het rechtens verkregen niveau getoetst. Omdat er in de bestaande toestand nog geen berging was, is dat een verhoging van het toegestane kwaliteitsniveau; dat zal dus voldoen aan artikel 5.4 lid 1

Voorbeeld 7: Optoppen van getransformeerd gebouw

In de toetsingssysteematiek gaat de gebruiksfunctiewijziging vooraf aan de bouwactiviteit. Dat wil zeggen dat bij het optoppen van een getransformeerd gebouw de optopping (verbouw) ook pas na de gebruiksfunctiewijziging aan de orde komt. De optopping vindt zoals in onderstaand figuur zichtbaar is, dus plaats op een bestaand woongebouw en niet op een bestaand utiliteitsgebouw.



De optopping moet vervolgens getoetst worden aan de verbouwregels uit artikel 5.4. Omdat de onderbouw oorspronkelijk niet gebouwd is als woongebouw, is de kans groot dat de onderbouw na transformatie niet voldoet aan de regels voor bestaande woningen. Dat betekent dat er dan ook een verbouwing in de onderbouw noodzakelijk is om aan de minimale regels te voldoen. Die verbouwing wordt eveneens getoetst aan artikel 5.4.

Meer informatie?

- Meer informatie over de bouwregelgeving is te vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving. Daar staan ook diverse informatiebladen over verschillende onderwerpen uit het Bbl en het Praktijkboek Besluit bouwwerken leefomgeving (Vakmedianet 2021).
- Ook op de website van het Informatiepunt Leefomgeving (www.iplo.nl) is veel informatie te vinden over de bouwregelgeving en de Omgevingswet. Het Iplo heeft ook een Helpdesk waar vragen aangesteld kunnen worden over de toepassing van de bouwregelgeving. De Helpdesk van het Iplo beantwoordt geen inhoudelijke vragen over de gelijkwaardige maatregelen.
- Op de website van de Adviescommissie Praktijkttoepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) kan advies gevraagd worden in geval van een verschil aan inzicht tussen initiatiefnemer en bevoegd gezag over de uitleg van de verbouwregels in een concrete situatie. Zie hiervoor www.atgb.nl. Daar zijn ook eerder uitgebrachte adviezen te vinden.
- Op www.iplo.nl staat ook een transponeringstabel waarin is terug te vinden waar artikelen uit het Bouwbesluit 2012, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en andere relevante regelgeving zijn terecht gekomen in het Bbl (Transponeringstabel bij Invoeringsbesluit Omgevingswet).

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011, 2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

September 2025