

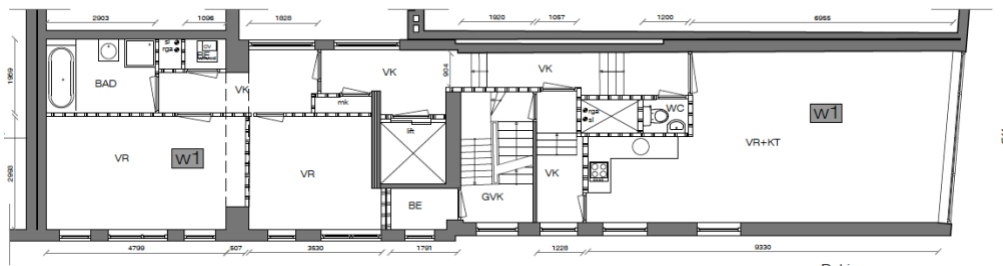
Daglicht uit smalle steeg

Advies 1809

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, woning, gelijkwaardigheid, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, verbouw, daglicht, burenrrecht, Burgerlijk wetboek
Datum:	30 november 2018
Status:	Definitief

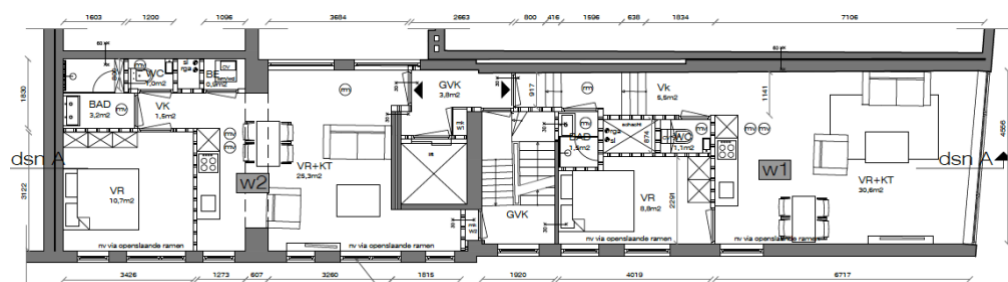
Beschrijving

Een bestaande woonfunctie op de eerste verdieping van een historisch pand is met de (lange) zijgevel langs een smalle steeg gesitueerd. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van de woonfunctie in twee appartementen. Elk appartement bestaat uit twee verblijfsruimten. Hieronder zijn de bestaande en de voorgestelde nieuwe situatie weergegeven in resp. figuur 1 en figuur 2.



Figuur 1 bestaande situatie woonfunctie eerste verdieping

1 / 5



Figuur 2 voorgestelde nieuwe situatie met twee gescheiden woonfuncties op eerste verdieping

De slaapkamer van het voorste appartement, alsmede beide verblijfsruimten van het achterste appartement zijn voor de vereiste daglichttoetreding aangewezen op de bestaande gevelopeningen in de zijgevel. De zijgevel grenst aan de smalle steeg en is, volgens de aangeleverde daglichtberekeningen, 3,2 m en volgens de beschrijving in de adviesaanvraag 3,6 m breed.

Conform artikel 3.78 tweede lid (bestaande bouw) geldt dat gevelopeningen die op minder dan twee meter van de erfgrans of op minder dan twee meter van het hart van de openbare weg zijn gelegen, niet meegerekend mogen worden om te kunnen voldoen aan de prestatie-eis voor daglicht voor bestaande bouw uit artikel 3.78 eerste lid.

De aanvrager is van mening dat de bestaande gevelopeningen al vele jaren bestaan en dat de feitelijke situatie m.b.t. de daglichttoetreding niet wijzigt met de splitsing van de woonfunctie in twee woonfuncties.



Daglicht uit smalle steeg

Advies 1809

Bij de bepaling van het benodigde daglicht voor de twee verblijfsruimten van het achterste appartement op de eerste verdieping, alsmede voor de bepaling van het benodigde daglicht voor de slaapkamer van het voorste appartement heeft de aanvrager gebruik gemaakt van de aanwezige gevelopeningen die grenzen aan bovengenoemde steeg. Aanvrager heeft de werkelijke belemmering van de zijgevel van het pand op het perceel aan de andere kant van de steeg in rekening gebracht in de daglichtberekening, conform NEN 2057, die voor de vergunningaanvraag is opgesteld. Daarbij heeft de aanvrager geconcludeerd dat voor alle verblijfsruimten, conform artikel 3.78 eerste lid, ten minste 0,5 m² equivalent daglichtoppervlak (A_e) beschikbaar is.

De gemeente is van mening dat niet voldaan is aan artikel 3.78 tweede lid van het Bouwbesluit en dat de gevelopeningen langs de steeg niet mogen worden gebruikt om aan de minimale daglichteis (A_e) van 0,5 m² te voldoen. De gemeente overweegt om de splitsing van de woning daarom niet toe te staan.

Adviesvraag

Mag een beroep worden gedaan op artikel 1.3 gelijkwaardigheid op basis van een berekening welke aantoont dat een ruim voldoende hoeveelheid licht toetreedt in de verblijfsruimten als het bouwwerk aan de overzijde van de steeg als belemmering wordt aangemerkt, maar niet voldoet aan artikel 3.75 lid 3b omdat de ramen zich net niet minimaal 2 m uit het hart van de weg bevinden?

2 / 5

Standpunt belanghebbende

De bepaling van het toetredende daglicht moet volgens NEN 2057 uitgevoerd worden. Ramen op minder dan 2 m uit de perceelgrens blijven buiten beschouwing, maar omdat deze aan de openbare weg grenzen wordt de afstand tot aan de helft van de straat hierin genomen. De ramen voldoen wel indien het pand aan de overzijde van de steeg als belemmering wordt berekend.

Wanneer deze steeg eigen terrein zou zijn geweest hadden de ramen voldaan aan de hoeveelheid benodigd daglicht, waardoor er dus geen sprake is van een ongezonde situatie.

De ruimte is een bestaande verblijfsruimte van een woonfunctie. Met de omgevingsvergunning willen wij slechts de verblijfsruimten wijzigen waardoor ze weer getoetst moeten worden, maar het zijn nu reeds legale verblijfsruimten.

Woonruimte voldoet aan artikel 1.3 gelijkwaardigheid m.b.t. daglichttoetreding verblijfsruimten, ondanks dat de ramen in een 3,6 m brede steeg liggen en dus niet voldoen aan art. 3.75 lid 3b waardoor de ramen geheel niet meegeteld mogen worden.

Artikel 3.78, lid 1, Bouwbesluit 2012 stelt dat een verblijfsruimte van een woonfunctie een equivalente daglichtoppervlakte groter dan of gelijk aan 0,5 m² moet hebben.





Daglicht uit smalle steeg

Advies 1809

Aanwezig daglichtoppervlak (A_e):

Verblijfsruimte	A_e (m^2)	Opmerking
Woonkamer woning 1	11,3	Uit voor- en zijgevel (steeg) samen
Slaapkamer woning 1	3,2	Uit zijgevel (steeg)
Woonkamer woning 2	4,95	Uit zijgevel (steeg). Twee hoge ramen in de patio in andere zijgevel zijn niet meegerekend in berekening
Slaapkamer woning 2	2,85	Uit zijgevel (steeg)

Tabel 1 daglichttoetreding volgens NEN 2057

Standpunt bevoegd gezag

De bestaande woning is legaal, maar zodra er een vergunning nodig is om een verblijfsruimte aan te passen waardoor de daglichttoetreding opnieuw berekend moet worden kan deze vergunning niet worden verleend omdat de ramen niet meetellen als daglichttoetreding omdat de ramen allemaal gesitueerd zijn op minder dan 2 m vanaf het hart van de openbare weg.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 11 september 2018;
2. Daglichtberekening van 13 juli 2018, revisie 1, proj. nr. 17050, door adviseur;
3. Situatie, plattegronden (bestaand en nieuw), doorsnede en gevels van 30 mei 2017, schaal 1:100 en behorend bij vergunningaanvraag, door adviseur.

3 / 5

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

- De gevelopeningen van de bestaande woonfunctie op de eerste verdieping in het historische pand langs de smalle steeg grenzen aan bestaande verblijfsruimen in de huidige woonfunctie. De adviescommissie gaat ervan uit dat deze situatie reeds sedert vele jaren bestaat.
- Inmiddels heeft de eigenaar besloten om de woonfunctie op de eerste verdieping te splitsen in twee afzonderlijke woonfuncties. De gevelopeningen blijven ongewijzigd en achter de gevelopeningen bevinden zich ook na de inpandige verbouwing verblijfsruimten.

Bouwbesluit 2012 en Burgerlijk Wetboek (boek 5)

- Volgens Bouwbesluit 2012, artikel 3.78 tweede lid, sub b, geldt voor bestaande bouw dat daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie die zich op minder dan 2 m van de perceelgrens of van het hart van de openbare weg bevinden, buiten beschouwing blijven bij het bepalen van de equivalente daglichtoppervlakte. Omdat de afstand tussen de daglichtopeningen en het hart van de steeg minder dan 2 m is, wordt hieraan niet voldaan.





Daglicht uit smalle steeg

Advies 1809

- Met toepassing van artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012 kan van een voorschrift van Bouwbesluit 2012 worden afgeweken indien sprake is van een gelijkwaardige mate van veiligheid, gezondheid enz. als is beoogd met de desbetreffende voorschriften.
- Volgens de aanvrager is er sprake van een gelijkwaardige oplossing omdat de equivalente daglichtoppervlakte, rekening houdend met de tegenover liggende belemmeringen, tenminste 0,5 m² is. Gelijkwaardigheid is hiermee naar de mening van de adviescommissie onvoldoende onderbouwd. Bovendien gaat de aanvrager in zijn of haar betoog voorbij aan de wetshistorie van de 2 metereis in artikel 3.78, derde lid, onder b.
- Volgens de Nota van toelichting bij afdeling 3.11: 'Daglicht' over daglicht is de afstand van 2 m ontleend aan het Burgerlijk Wetboek (BW). BW 5:50 luidt als volgt: *"Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven."*
- Of er in deze situatie sprake is van toestemming als bedoeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is niet bekend bij de adviescommissie. In ieder geval ontbreekt dit element in de onderbouwing van de gelijkwaardige oplossing van de aanvrager. Omdat de situatie waarschijnlijk reeds vele jaren bestaat, de daglichtopeningen niet wijzigen en de invloedsfactoren op de bepaling van de equivalente daglichtoppervlakte (zoals de afstand tot de perceelgrens en belemmeringen) onveranderd zijn, is er naar de mening van de adviescommissie geen reden om aan te nemen dat er in deze casus geen sprake zou kunnen zijn van een gelijkwaardige oplossing.
- Bovendien is de aanvrager in de berekening van de equivalente daglichtoppervlakte uitgegaan van een 'worst-case' scenario door ook rekening te houden met de belemmering als gevolg van de gebouwen op het tegenoverliggende perceel. Uitgaande van de fictie dat er sprake zou zijn van één perceel, zou de equivalente daglichttoetreding rechtstreeks voldoen aan de prestatie-eisen voor daglicht voor bestaande bouw in artikel 3.75. Naar de mening van de adviescommissie is hiermee voldoende geborgd dat daglicht in voldoende mate kan binnentreden, zolang er aan het tegenoverliggende gebouw niet zodanige verbouwingen plaatsvinden (bijv. een 'optopping') dat de equivalente daglichtoppervlakte daarmee ongunstig wordt beïnvloed.
- Toepassing van het Burgerlijk Wetboek valt buiten het mandaat van de adviescommissie. De adviescommissie doet daarom geen uitspraak over de verdere invulling van de genoemde toestemming.

4 / 5

De adviescommissie geeft de volgende overweging(en) mee ten aanzien van de door betrokken partijen beargumenteerde standpunten:

Bestemmingsplan

- Noch in de oorspronkelijke situatie, noch in de gewijzigde situatie wordt in de adviesaanvraag gewag gemaakt van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zou het ontbreken van strijd feitelijk worden vastgesteld, dan maakt dit, naar de mening van de adviescommissie, aannemelijk dat er in zowel de oorspronkelijke als de gewijzigde situatie, aangaande de afstand tot de perceelgrens of het midden van de weg, geen sprake is van strijd met wettelijke eisen. Gegeven het feit dat er wel, dus ook in de oorspronkelijke situatie, sprake is van strijd met de prestatie-eis voor daglichttoetreding is het aannemelijk dat er, voor zover het gaat om die afstand, sprake moet zijn van een in artikel 1.3 van het besluit bedoelde gelijkwaardige oplossing.





Daglicht uit smalle steeg

Advies 1809

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

Mag een beroep worden gedaan op artikel 1.3 gelijkwaardigheid op basis van een berekening welke aantoont dat een ruim voldoende hoeveelheid licht toetreedt in de verblijfsruimten als het bouwwerk aan de overzijde van de steeg als belemmering wordt aangemerkt, maar niet voldoet aan artikel 3.75 lid 3b omdat de ramen zich net niet minimaal 2 m uit het hart van de weg bevinden?

Nee, door de aanvrager is, met het voorbijgaan aan hetgeen mede blijktens de artikelsgewijze toelichting is beoogd is met de 2 m eis, onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing.

Overigens merkt de commissie over deze casus nog het volgende op:

- Omdat de situatie waarschijnlijk reeds vele jaren bestaat, de daglichtopeningen niet wijzigen en de invloedsfactoren op de bepaling van de equivalente daglichtoppervlakte (zoals de afstand tot de perceelgrens en belemmeringen) onveranderd zijn, is er naar de mening van de adviescommissie geen reden om aan te nemen dat er in deze casus geen sprake zou kunnen zijn van een gelijkwaardige oplossing.
- Noch in de oorspronkelijke situatie, noch in de gewijzigde situatie wordt in de adviesaanvraag gewag gemaakt van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zou het ontbreken van strijd feitelijk worden vastgesteld, dan maakt dit, naar de mening van de adviescommissie, aannemelijk dat er in zowel de oorspronkelijke als de gewijzigde situatie, aangaande de afstand tot de perceelgrens of het midden van de weg, geen sprake is van strijd met de wettelijke eisen. Gegeven het feit dat er wel, dus ook in de oorspronkelijke situatie, sprake is van strijd met de prestatie-eis voor daglichttoetreding, is het aannemelijk dat er, voor zover het gaat om die afstand, sprake moet zijn van een in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bedoelde gelijkwaardige oplossing. De adviescommissie geeft de aanvrager daarom in overweging om de onderbouwing van de gelijkwaardige oplossing aan te passen en opnieuw aan bevoegd gezag voor te leggen.
- De aangeleverde berekening van het equivalente daglichtoppervlak is overigens niet uitgevoerd volgens de voorschriften uit NEN 2057 en dient in geval van opnieuw voorleggen derhalve te worden herzien.

5 / 5

