

Daglichttoetreding bij legalisering bestaand woongebruik

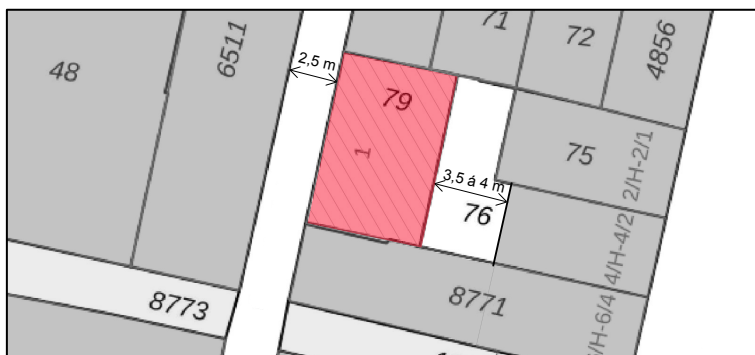
Advies 2210

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, Burgerlijk Wetboek, woning, gelijkwaardigheid, handhaving, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, daglicht, burenrrecht
Datum:	6 juli 2022
Status:	Definitief

Dit advies is opgesteld voor deze specifieke casus en is niet algemeen geldend. Het is tot stand gekomen met de door partijen aangeleverde gegevens. Deze publieke versie is geanonimiseerd waardoor niet alle documenten waarop dit advies gebaseerd is, herkenbaar zijn weergegeven.

■ Beschrijving

Een bestaande pand aan een smalle steeg bestaat uit vijf bouwlagen en een grote kapconstructie. Volgens het bestemmingsplan is het gebruik van het perceel bestemd voor een industrie functie. Voorheen waren er ateliers gevestigd in het pand. Inmiddels is het pand verbouwd tot vier boven elkaar gelegen woonfuncties en het gebruik van het perceel is daarmee gewijzigd naar woonfuncties. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. De gevelopeningen zijn ongewijzigd gebleven.



Figuur 1 footprint bouwwerk (in rood) met voorgevel (links) aan steeg van 2,5 m en achtergevel (rechts).

De bouwkundig tekenaar heeft met een daglichtberekening aangetoond dat er voldoende daglicht in de woningen toetreedt. Daarbij zijn de belemmeringen op andere percelen, conform artikel 3.78 tweede lid onder a, niet meegerekend. Hierover bestaat geen verschil van inzicht. Verder verwijst de tekenaar naar ATGB-advies 1611-1 waarin daglichtopeningen van een monumentaal kantoorgebouw aan een steeg, naar de mening van de ATGB, mogen worden gebruikt voor daglichttoetreding, ondanks strijd met artikel 3.78 tweede lid onder b waarin daglichtopeningen op minder dan 2 m van de erfrens of het hart van de weg, buiten beschouwing moeten worden gelaten voor de daglichttoetreding. In die casus heeft de ATGB geadviseerd dat zij een gelijkwaardige daglichtvoorziening mogelijk acht als er geen bezwaren meer bestaan op grond van de privacyregels uit het Burgerlijk Wetboek.

De tekenaar in de onderhavige casus is van mening dat deze situatie ook geldt in dit geval. De gemeente is van mening dat het gebruik van deze daglichtopeningen bij de bestaande industrie functie weliswaar niet kan worden geweigerd, maar dat door de wijziging van het gebruik van het perceel (van industrie functie naar woonfunctie) geen beroep op verjaring kan worden gedaan en daardoor nog steeds strijd bestaat met de prestatie-eis in artikel 3.78 tweede lid onder b van het Bouwbesluit 2012.



Daglichttoetreding bij legalisering bestaand woongebruik

Advies 2210

Adviesvraag

Kan worden ingestemd met de voorgestelde oplossing, zoals onderbouwd met tekeningen en berekeningen door initiatiefnemer (wederpartij) en kan daarmee terecht een beroep worden gedaan op een gelijkwaardigheidsoplossing zoals genoemd in artikel 1.3 van het Bouwbesluit?

Standpunt belanghebbende

Er is een vergelijkbare situatie met ATGB-advies 1611-1. In deze casus maken wij aannemelijk dat de gelijkwaardigheid met betrekking tot artikel 3.78 lid 2 sub b in stand wordt gehouden.

Het advies 1611-1 gaat over het wijzigen van een enkelvoudige kantoorfunctie naar een meervoudige kantoorfunctie. Ten aanzien van kantoorfuncties worden daglichteisen gesteld conform art. 3.78 van het bouwbesluit. De daglichteisen voor kantoorfuncties zijn hetzelfde als voor woonfuncties.

Het betreffende pand is sinds de oprichting in gevelaanzichten ongewijzigd en stamt uit het jaar 1831 en kent een 'orde 2'-welstandsniveau. Het pand grenst aan een ander perceel met een pand dat stamt uit het jaar 1935 met een 'orde 1' monumentale status.

Het pand bestaat al 191 jaar en het pand op het aangrenzende perceel bestaat al 87 jaar. Gezien de ouderdom en het feit dat het pand eerder is gebouwd, kan worden geconcludeerd dat hieruit recht op de kozijnen in de achtergevel voor de erfgrans door verjaring (20 jaar) verkregen is. De kozijnen zijn ruim van voldoende afmeting om te voldoen aan de daglichttoetreding uit het bouwbesluit. De daglichttoetreding is toereikend vanaf de 1ste verdieping van het pand. Artikel 50 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk kan vorderen, hij verplicht is binnen een afstand van 2 meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zou hinderen.

2 / 5

Door het reeds vele jaren voortduren van deze situatie zonder dat hiertegen ooit bezwaar is gemaakt, is de adviescommissie, in ATGB-advies 1611-1, van mening dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing als beoogd met de voorschriften voor daglichttoetreding. Het is daardoor niet langer noodzakelijk om de twee-meter-regel uit het tweede lid van artikel 3.78 onder b toe te passen om de privacy alsnog te herstellen. Bovendien acht de adviescommissie het aannemelijk dat de raamopeningen vanwege de monumentenstatus niet gewijzigd mogen en hoeven te worden.

Overigens merken we op dat in het bestemmingsplan, onder 8.2.5, de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen van orde 1, 2 en 3, niet verhoogd mogen worden, hetgeen ervoor zorgt dat binnen het bestemmingsplan, het verhogen van de bouwhoogte onmogelijk is gemaakt. Mocht dit in de toekomst veranderen, wat zeer onwaarschijnlijk is, dan kent het pand alsnog een beschermd monumentale status. Maar daarnaast moet het bouwwerk te allen tijde op een minimale afstand van 2 meter worden geplaatst van de erfgrans, waardoor het artikel 3.78 van het bouwbesluit in stand blijft. Kort samengevat voldoen de 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} verdieping van het pand aan de gelijkwaardigheid zoals gesteld is in het ATGB-advies 1611-1.





Daglichttoetreding bij legalisering bestaand woongebruik

Advies 2210

Standpunt bevoegd gezag

Gelet op de ligging van het bouwplan kan niet worden voldaan aan:

- a. *blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing;*
- b. *blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing, waarbij, indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, de afstand wordt aangehouden tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water,*

Formeel is de functie niet omgezet naar woonfunctie, waarmee de huidige functie nog steeds de industrie functie betreft en niet de kantoorfunctie zoals wordt aangehaald door de initiatiefnemer (wederpartij).

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 26 april 2022;
2. Plattegronden, gevels en doorsneden, schaal 1:100, incl. daglichtberekening, van 4 september 2021 door bouwkundig tekenaar, op tekening met kenmerk BO1 betr. Omgevingsvergunningaanvraag;
3. Schematische situatietekening, ongedateerd, zonder kenmerk.
4. Motivatie gelijkwaardigheidsoplossing, door vergunningaanvrager, ongedateerd, door bouwkundig tekenaar, inclusief beeldmateriaal (datum 19 maart 2022 verwerkt in bestandsnaam, door bevoegd gezag aangemerkt met datum 25 april 2022);
5. ATGB-advies 1611-1 uit 2017.

3 / 5

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- De gestelde adviesvraag gaat over een verschil van inzicht over de daglichttoetreding volgens artikel 3.78 van het Bouwbesluit 2012 bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van legalisatie van het gebruik van een bestaand pand. Dat pand is, in afwijking van het bestemmingsplan en de voormalige bestemming als industrie functie, in gebruik is genomen als woonfunctie.
- De ATGB gaat ervan uit dat het ontbreken van een omgevingsvergunning voor het bouwen, respectievelijk het ontbreken van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, geen onderwerp van discussie zijn binnen deze adviesvraag. De beschouwing van de ATGB gaat daarom niet nader in op deze procedurele aspecten en zal zich beperken tot een inhoudelijke beschouwing van de in afdeling 3.11 van het Bouwbesluit 2012 bedoelde voorschriften voor daglichttoetreding.
- Voor bestaande bouw geldt dat volgens artikel 3.78 eerste lid, elke verblijfsruimte van een woonfunctie ten minste een equivalente daglichtoppervlakte van 0,5 m² moet hebben. Voor het bepalen hiervan staat het Bouwbesluit 2012 geen daglichtopeningen toe die op minder dan twee meter van de erfrens zijn gelegen of op minder dan twee meter van het hart van de openbare weg, openbaar water of openbaar groen. Dit





Daglichttoetreding bij legalisering bestaand woongebruik

Advies 2210

volgt uit de artikelen 3.75 derde lid onder b (nieuwbouw) en 3.78 tweede lid onder b (bestaande bouw).

- Vanuit de aangeleverde gemaatvoerde situatietekening constateert de ATGB dat de gevelopeningen in de voorgevel langs de steeg op minder dan 2 m van het hart van de weg zijn gelegen. De gevelopeningen in de achtergevel grenzen niet aan de openbare weg. Het is de ATGB niet duidelijk of het, volgens de kadastrale kaart als nr. 76 weergegeven perceel, als aangrenzende perceel moet worden beschouwd (1) of tot het eigen erf kan worden gerekend (2) om te toetsen of aan de bouwvoorschriften wordt voldaan. De kadastrale grenzen hoeven overigens niet per se de perceelgrenzen te zijn als bedoeld in de bouwvoorschriften.
- Als de gevelopeningen in de achtergevel direct of op minder dan 2 m vanaf de perceelgrens liggen, mogen zij, conform artikel 3.78 tweede lid onder b, niet worden meegerekend als gevelopening voor daglichttoetreding. Artikel 1.3, gelijkwaardigheid, van het Bouwbesluit 2012 biedt de mogelijkheid om onder de in dat artikel gestelde condities van een voorschrift af te wijken. Dat wil zeggen dat de daglichttoetreding van de betreffende openingen wel mag worden meegerekend als de gelijkwaardigheid van de situatie aannemelijk zou kunnen worden gemaakt.
- Voor de gevelopeningen in de voorgevel geldt dat zij zich op minder dan 2 m van het hart van de openbare weg bevinden en daarom, volgens de prestatie-eisen, niet mogen worden meegerekend voor de vereiste daglichttoetreding. De ATGB is van mening dat, op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, deze gevelopeningen mogelijk wel meegerekend mogen worden voor de bepaling van de vereiste daglichttoetreding als met inachtneming van de bestaande en eventueel in de toekomst, volgens het bestemmingsplan toegestane belemmeringen, rekening wordt gehouden.
- De ATGB heeft geen daglichtberekeningen aangetroffen waarin deze belemmeringen zijn beschouwd. Gelijkwaardigheid is hiermee, naar de mening van de ATGB, op dit moment onvoldoende onderbouwd.
- De beoordeling van de privacyregels volgens het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 (burenrecht) hebben een directe werking en staan los van de beoordeling van het voldoen aan de bouw- en vergunningvoorschriften. Of wordt voldaan aan de privacyregels uit het burenrecht staat buiten de beoordeling van gelijkwaardigheid ten aanzien van de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012. Het valt ook buiten het mandaat van de ATGB om hier uitspraken over te doen die niet direct verbonden zijn met de bouwvoorschriften.

4 / 5

■ Advies

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

Kan worden ingestemd met de voorgestelde oplossing zoals onderbouwd met tekeningen en berekeningen door initiatiefnemer (wederpartij) en kan daarmee terecht een beroep worden gedaan op een gelijkwaardigheidsoplossing zoals genoemd in artikel 1.3 van het Bouwbesluit?

Nee, de gevelopeningen in de voorgevel mogen, volgens de prestatie-eis in artikel 3.78 tweede lid onder b, niet worden meegerekend voor de bepaling van de vereiste daglichttoetreding. De ATGB is van mening dat, op grond van de gelijkwaardigheidsbepaling in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, de gevelopeningen mogelijk wel meegerekend mogen worden voor de bepaling van de vereiste daglichttoetreding als met inachtneming van de bestaande en eventueel in de toekomst, volgens het bestemmingsplan toegestane belemmeringen, rekening wordt gehouden.





Daglichttoetreding bij legalisering bestaand woongebruik

Advies 2210

De beoordeling van de privacyregels op grond van het burendrecht uit artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, zijn, op zichzelf, geen onderdeel van beoordeling van een omgevingsvergunning. Uiteraard dient hiermee geen strijdigheid te ontstaan als gevolg van een gelijkwaardige oplossing. Het valt buiten het mandaat van de ATGB om hier een oordeel over te geven.

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

Het door de vergunningaanvrager aangehaalde argument van verjaring van een bestaande situatie, onder verwijzing naar ATGB-advies 1611-1, is hier niet van toepassing omdat het hier gaat om een situatie van daglichtopeningen op minder dan 2 m van het hart van de openbare weg en niet op minder dan 2 m afstand tot de perceelsgrens.

