Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

Advies 2215

Trefwoorden: Bouwbesluit 2012, woongebouw, woning, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, portiekontsluiting, herbestemming, verbouw
Datum: 5 oktober 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

Twee naast elkaar gelegen panden bevatten aanvankelijk 9 bedrijfsruimten. Twee bedrijfsruimten op de begane grond worden direct vanaf de straat ontsloten. De 7 bedrijfsruimten op de verdiepingen worden via één gemeenschappelijke toegang met een trap ontsloten. Er wordt in 2008 een reguliere bouwvergunning verleend voor de herbestemming van de 7 op de verdieping gelegen bedrijfsruimten naar woningen. De bestaande ontsluiting via de gemeenschappelijke trap blijft ongewijzigd. In totaal is er na verbouwing 1.256 m^2 aan woonfuncties op de gemeenschappelijke portiektrap aangewezen. Het plan is volgens de vergunning getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Op 23 maart 2021 is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor het bouwkundig splitsen van het appartement op de derde verdieping naar twee appartementen. Daarbij is er een extra woningtoegang gemaakt die bij brand ook is aangewezen op het bestaande portiektrappenhuis.

Op 16 juli 2021 is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor het vergroten van twee appartementen op de derde verdieping door ook verblijfsgebied voor die appartementen op de vierde verdieping in de kap te realiseren. In de beide appartementen is daarvoor een interne trap toegevoegd. De gebruiksoppervlakte van deze beide appartementen wordt daarmee vergroot. De totale gebruiksoppervlakte aan woonfuncties die is aangewezen op het bestaande portiektrappenhuis is daarmee vergroot tot 1.353 m^2.

Ten slotte is op 24 september 2021 een vergunning verleend voor de splitsing van één appartement op de tweede verdieping in vier kleine appartementen. De totale gebruiksoppervlakte die is aangewezen op het portiektrappenhuis is daarmee ongeveer gelijk gebleven, maar er zijn drie extra woningtoegangen bijgekomen waardoor er in totaal 11 woningen ontsloten zouden worden via, dan wel bij brand zouden zijn aangewezen op, het gemeenschappelijke portiektrappenhuis.

Na bezwaar van bestaande bewoners op de laatst verleende vergunning, heeft de gemeente de brandweer gevraagd om, als onderdeel van de bezwaarprocedure, advies te geven over het voldoen van het vergunde plan aan de bouwregelgeving. De brandweer heeft daarop getoetst en is tot de conclusie gekomen dat het vergunde plan niet voldoet aan het rechtens verkregen niveau. Bovendien heeft de brandweer aangegeven ook bij de aanvraag van de eerdere vergunningen negatief geadviseerd te hebben. De gemeente overweegt de verleende vergunning in te trekken, maar de bouwer/ontwikkelaar is het daar niet mee eens, omdat de totale gebruiksoppervlakte niet wijzigt ten opzichte van de situatie voorafgaand aan de verbouwing. Daarmee wordt, volgens de bouwer/ontwikkelaar volledig aan het rechtens verkregen niveau voldaan.

Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

Advies 2215

Adviesvraag

Welk kwaliteitsniveau voor toetsing moet worden aangehouden voor de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen deze portieksituatie?

Standpunt belanghebbende

Uit het advies van de brandveiligheidsadviseur t.b.v. laatste vergunningaanvraag over het splitsen van één appartement in vier appartementen, reactie op de beoordeling van de brandweer:

Toetsingskader

Bij dit project is sprake van verbouw, waardoor dient te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau met een WBDBO-eis van niet minder dan 30 minuten. Het exacte niveau van het rechtens verkregen niveau bepaalt hierdoor de uiteindelijke brandveiligheidsvoorzieningen.

Beoordeling bestaande situatie

Als de beoordelingsmethode van de brandweer wordt gebruikt om de bestaande situatie (één in plaats van vier woningen in het linker deel van de 2e verdieping) te beoordelen, ontstaat een tegenstrijdigheid. Dit aangezien ook in de bestaande situatie meer dan 800 m² aan gebruiksoppervlakte aangewezen is op het trappenhuis, al bedraagt dit wel minder dan 1.500 m² (bij een beoordeling op basis van niveau bestaande bouw). Hierdoor toetst de brandweer de bestaande situatie, die reeds is vergund sinds 2008 (het rechtens verkregen niveau) aan de veilig-vluchten-eisen van niveau nieuwbouw.

Vergelijking veilig-vluchten-situatie voor en na splitsing

- Een kleiner oppervlak aan woonfuncties is aangewezen op de portiekflat, doordat een deel van de voormalige woning nu wordt uitgevoerd als gemeenschappelijke verkeersruimte en onderdeel gaat uitmaken van de extra beschermde vluchtroute van het trappenhuis. Bij de eerder vergunde verbouwing, betreffende de 3e en nieuwe 4e verdieping, was wel sprake van een toename van het aangewezen aantal vierkante meters woonfunctie.
- De woningtoegangsdeuren zullen brandwerend en zelfsluitend worden uitgevoerd. Deze zelfsluitendheid van woningtoegangsdeuren is pas sinds 2014 vereist vanuit de Regeling Bouwbesluit (nu aangegeven in Bouwbesluit artikel 6.26). Hierdoor wordt aangenomen dat de andere woningtoegangsdeuren niet beschikken over een zelfsluitendheid, ook niet de bestaande toegangsdeur van de betreffende enkele woning voor de splitsing.
- Aan de zelfsluitendheidseis wordt invulling gegeven door middel van een vrijloopdranger, ondanks dat dit in beginsel conform Bouwbesluit pas bij bouwaanvragen vanaf 1 juli 2021 is vereist. Deze vrijloopdragers worden gekoppeld aan een rookmelder in de nieuwe gang (waar voorheen de entree van de enkele woning was) en in de aangewezen vier woningen. Door deze voorziening is de kans op het instromen van rook in het trappenhuis aanzienlijk verminderd, zeker ten opzichte van een situatie zonder een zelfsluitendheid (huidige situatie).
- De maximale hoogte die wordt overbrugd in het trappenhuis neemt niet toe door de woningsplitsing. De maximale afstand die personen mogelijk door de rook moeten lopen, voordat de extra beschermde vluchtroute wordt bereikt neemt aanzienlijk af. Dit aangezien de vier aparte woningen een flink kortere loopafstand hebben dan de grote enkele woning.

Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

- Het verwachte aantal aanwezige personen in een grotere woning zal naar verwachting, per vierkante meter, minder bedragen dan vier kleinere woningen van ongeveer dezelfde omvang. Hierdoor zullen meer personen zijn aangewezen op het trappenhuis. Bouwbesluit stelt echter geen eisen aan de personenbezetting voor woonfuncties.

Een beoordeling van de vluchtcapaciteit vindt indirect plaats via het maximaal aangewezen aantal vierkant meters op een trappenhuis. Het aantal vierkante meters woonfunctie neemt hier echter af, waardoor volgens Bouwbesluit hier geen sprake is van een verslechtering van het veiligheidsniveau.
Als toch een beoordeling van de doorstroomcapaciteit zou worden uitgevoerd (niet vereist voor bestaande bouw), dan zou blijken dat op een trap van 1 m breedte, ruim 45 personen aangewezen zouden kunnen worden. Als een opvang- en doorstroomberekening zou worden uitgevoerd is de verwachting dat nog meer personen veilig zouden kunnen vluchten, aangezien men niet allemaal tegelijk bij de verschillende trappen aankomt en dat het trappenhuis langer dan 1 minuut veilig is om door te vluchten. Het redelijkerwijs te verwachten aantal personen in het woongebouw is hier lager dan de beschikbare capaciteit. Men kan hierdoor binnen korte tijd veilig vluchten. Uit bovenstaande punten blijkt dat het veiligheidsniveau in zijn geheel toeneemt door de woningsplitsing,

Het veiligheidsniveau in geval van brand zal dus ten minste voldoen aan de huidige situatie, het rechtens verkregen niveau. Hierdoor is volgens Bouwbesluit geen reden aanwezig om voor wat betreft het veilig vluchten geen omgevingsvergunning te verlenen.

Verder verhogen van het veiligheidsniveau

Zoals aangegeven in het voorgaande deel, wordt het brandveiligheidsniveau aanzienlijk verhoogd door de woningsplitsing. Een belangrijk onderdeel daarvan is het toepassen van zelfsluitendheid ter plaatse de woningtoegangsdeuren die uitkomen op het trappenhuis. Het ook nog toepassen van vrijloopdrangers, drangers die alleen in geval van brand zelfsluitend worden, realiseert een veiligheidsniveau dat het niveau nieuwbouw nadert. Dit hogere veiligheidsniveau is echter niet vereist vanuit Bouwbesluit voor de rest van het woongebouw. Alleen als sprake is van de verbouw van een woningtoegangsdeur, is het vereist om deze zelfsluitend uit te voeren door middel van een vrijloopdranger.

Medebewoners van het woongebouw hebben hun zorgen uitgesproken over de brandveiligheid. Geadviseerd wordt om bij het gehele woongebouw het veiligheidsniveau tot bijna nieuwbouw op te hogen, zoals dat nu ook gebeurt bij de betreffende woningsplitsing.

Hiervoor wordt voorgesteld om alle woningtoegangsdeuren te voorzien van een vrijloopdranger, gekoppeld aan een NEN 2555-rookmelder in de gang van de woning en de naastliggende verkeersruimte in het trappenhuis. Ook is het dan mogelijk een koppeling te realiseren tussen alle NEN 2555-rookmelders in de extra beschermde vluchtroute, zodat alle melders in het trappenhuis afgaan, als sprake is van rookinstroom in het trappenhuis. Hierdoor kunnen de aanwezigen al vluchten, voordat de vluchtroute in het trappenhuis geblokkeerd zou kunnen worden door te veel rook.

Aangezien vanaf 1 juli 2022 alle woningen (ook bestaande) voorzien moeten worden van een rookmelder conform de EN 14604, is het toepassen van een rookmelder conform de NEN 2555 (eenzelfde melder maar onder andere ook aangesloten op het lichtnet) geen significant aanvullende voorziening. Voorgesteld wordt om dit voorstel te bespreken bij de volgende vergadering van de vereniging van eigenaren.

Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

Advies 2215

Standpunt bevoegd gezag

Uit het advies van de brandweer van 5 maart 2008 (kenmerk 0000099/Bta-2008) n.a.v. de eerste omgevingsvergunningaanvraag voor het herbestemmen van 7 bedrijfsruimten tot 7 woningen:

Uitgangspunten

Door u is aangegeven dat het gebouw de bestemming industriefunctie heeft, maar dat in dit gebouw reeds gedurende 20 jaar wordt geslapen en dus kan worden gesproken van een gedoogde woonsituatie.

Toetsingskader

Het wijzigen van de bestemming van een industriegebouw tot een woongebouw dient mede te geschieden middels een aanvraag om een bouwvergunning. Deze bouwaanvraag dient te worden getoetst aan het Bouwbesluit 2003 niveau nieuwbouw. Omdat echter sprake is van een reeds 20 jaar durende gedoogsituatie, is het wellicht mogelijk dat het gebruik wonen het "rechtens verkregen niveau" betreft. In dit geval dient het bouwkundige niveau te worden getoetst aan het Bouwbesluit bestaande bouw (i.c.m. overige wet- en regelgeving). De vergunningverlener dient vast te stellen welk toetsingskader van toepassing is.

Advies

De Brandweer adviseert het gebouw in beginsel te toetsen aan nieuwbouwniveau. Uitgaande van een woongebouw voldoet de vluchtsituatie middels 1 trappenhuis in dit geval niet aan de wet- en regelgeving.

Afwijking

In het huidige gebruik als portiekwoongebouw zijn te veel en te grote woonfuncties aangewezen op de samenvallende vluchtroute. Bij brand kan de portiek afgesloten raken door rook, waardoor bewoners in het gebouw opgesloten raken. De brandweer heeft vervolgens veel tijd en inzet van materieel nodig om repressieve taken te vervullen en bewoners in veiligheid te brengen.

Mogelijke oplossing

Door het plaatsen van een tweede alternatieve vluchtroute kan worden voldaan aan bovengenoemde regelgeving. Deze vluchtroute kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door aan de achterzijde van het gebouw een buitentrap aan te brengen. Deze trap kan vervolgens bereikbaar worden gemaakt voor 6 van de 7 woonfuncties.

Uit het advies van de brandweer van 6 maart 2020 (kenmerk 0000075/Bta-2020) n.a.v. de tweede omgevingsvergunningaanvraag voor het splitsen van 1 appartement in 2 appartementen (volgens omgevingsvergunning) / 4 appartementen (volgens advies brandweer):

Afwijking

De totale gebruiksoppervlakte is groter dan 800 m² en de negen appartementen zijn groter dan 150 m² en ligt het peil boven de 12.5 m¹, in de extra beschermd beschermde vluchtroute is een meterkast aanwezig, dit voldoet niet.

Mogelijke oplossing

De uitbreiding met meer woningen is niet mogelijk op de bestaande vluchtroute. Wij adviseren minder woningen op de vluchtroute aan te wijzen of een extra vluchtroute te realiseren.

Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

Advies 2215

Uit het advies van de brandweer van 14 april 2020 (kenmerk 0000197/Bta-2020) n.a.v. de derde omgevingsvergunningaanvraag voor het vergroten van twee appartementen op de derde verdieping:

Regelgeving

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw, onderdeel verbouw.

Afwijking

Er zijn totaal 10 woningen met een totale gebruiksoppervlakte groter dan 800 m² (1432 m²). 4 woningen zijn groter dan 150 m² (242m² + 203 m² + 203 m² + 207 m²) en het hoogste peil ligt boven de 12.5 m¹ (15.16 m¹). In de extra beschermd beschermde vluchtroute zijn daarnaast meterkasten aanwezig (artikel 7.10 Bouwbesluit, restrisico), dit voldoet niet.

Mogelijke oplossing

De uitbreiding met meer woningen is niet mogelijk op de bestaande vluchtroute. Wij adviseren minder woningen op de vluchtroute aan te wijzen of een extra vluchtroute te realiseren.

Uit het advies van de brandweer van 14 juni 2022 (kenmerk 0000313/Bta-2022) n.a.v. de laatste omgevingsvergunningaanvraag voor het splitsen van 1 appartement op de tweede verdieping in 4 appartementen:

Regelgeving

Wij hebben de aanvraag en verleende vergunning getoetst aan:

- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw, onderdeel verbouw.

Wettelijk kader

Bij de beoordeling is uitgegaan van het Bouwbesluit 2012. Omdat er sprake is van verbouw, moet worden getoetst aan de eisen voor verbouwsituaties. Voor een aantal aspecten betreft dit het zogenaamde rechtens verkregen niveau. Het actuele veiligheidsniveau mag niet verslechteren, tenzij na de verslechtering nog wordt voldaan aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Als absolute ondergrens gelden de eisen voor bestaande bouw. In dit geval is met de verbouw het actuele veiligheidsniveau verslechterd. In 2008 hebben wij advies uitgebracht op een functiewijziging van een industriefunctie naar een woonfunctie. Zie ons advies met kenmerk 0000099/Bta-2008 van 05-03-2008. De brandweer heeft eerder ook al aangegeven dat als toetsingskader het niveau nieuwbouw van het Bouwbesluit 2003 aangehouden diende te worden. Dit is het niveau welke wij als rechtens verkregen niveau hebben aangehouden.

Afwijking

In de huidige situatie (portieksituatie) zijn er in dit bouwwerk te veel woningen aangewezen op de extra beschermde vluchtroute, is het totaal aan gebruiksoppervlakte te groot (> 800 m^2) en zijn er woningen in het gebouw welke groter zijn dan 150 m^2. Ook de hoogste vloer van een verblijfsgebied van woonfuncties ligt hoger dan 12,5 meter boven meetniveau. Zie voor het rechtens verkregen niveau ook artikel 2.157, lid 5 van het Bouwbesluit 2003. Door voornoemde splitsing worden er meer (zelfstandige) woningen aangewezen op

deze (enkele) extra beschermde vluchtroute. In ons advies inzake de functiewijziging met kenmerk 0000099/Bta-2008 van 05-03-2008, is het risico van deze situatie reeds aangegeven. De enkele woonruimte op de tweede verdieping wordt gesplitst in 4 appartementen. De woningtoegangsdeuren komen uit op een kleine hal. De vluchtroute uit de appartementen 2, 3, en 4 voert langs een ander beweegbaar constructieonderdeel (voordeur appartement 1).

Risico

Er bestaat een risico dat bij brand het trappenhuis snel niet meer geschikt is als vluchtweg door rookverspreiding en hitte door (bijvoorbeeld) het in geopende stand blijven van een voordeur. Er zijn in de huidige situatie te veel woningen op deze enkele vluchtroute aangewezen en bij brand kunnen er dus meer personen in een onveilige situatie komen en mogelijk niet meer vluchten waardoor er meer personen afhankelijk worden van redding en evacuatie door de brandweer. Uitgangspunt van het Bouwbesluit 2012 is dat direct door de brand bedreigde personen zelfstandig het gebouw ontvluchten. De vluchtweg is ook de aanvalsroute van de brandweer en de brandweer kan bij een brand hinder ondervinden van te veel personen die over de trap komen. De brandweer moet bij brand meer woningen op achtergebleven personen doorzoeken dan vooraf wordt verwacht. Daarnaast moet er ook een veel grotere gebruiksoppervlakte worden doorzocht. Dit levert mogelijk vertraging op in de inzet bij brand en verkleint de kans op een succesvolle redding.

Mogelijke oplossing

Een mogelijke oplossing kan bestaan uit het realiseren van een tweede, onafhankelijke, vluchtroute, leidend naar het aansluitende terrein en vandaar verlopend naar de openbare weg. Ook kan er worden gezocht naar andere oplossingen conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 welke tenminste een gelijkwaardige veiligheid bieden als wordt beoogd met de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Wij merken op dat de bestaande vluchtladder aan de achterzijde niet kan worden aangewezen als tweede vluchtroute omdat een vluchtladder niet voldoet aan de eisen inzake een vluchtroute. Zie hiervoor het Bouwbesluit 2012, artikel 2.27, voorzieningen bij hoogteverschil. Bovendien eindigt de vluchtroute onder aan de ladder op een dak en niet het aansluitende terrein.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 19 juli 2022;
2. Advies brandweer van 5 maart 2008, met kenmerk 0000099/Bta-2008 (bestemmingswijziging 7 bedrijfsruimten naar 7 woonfuncties);
3. Advies brandweer van 6 maart 2020, met kenmerk 0000075/Bta-2020 (splitsen van 1 woning op de derde verdieping in 4 appartementen);
4. Advies brandweer van 14 april 2020, met kenmerk 0000197/Bta-2020 (vergroten van 2 woningen op de derde verdieping met verblijfsruimten op de vierde verdieping);
5. Advies brandweer van 14 juni 2022, met kenmerk 0000313/Bta-2022 (verbouwing 2e verdieping);
6. Notitie Brandveiligheid van 22 juni 2022, door brandveiligheidsadviseur, met kenmerk 122.096n01 en incl. diverse tekeningen bestaande en nieuwe toestand (22-06-2021) en tekening van 15-04-2021 van eerder verleende vergunning;
7. Overzichtsplattegronden nieuwe situatie schaal 1:100, van 6 mei 2022 door bouwende ontwikkelaar.

8. Bouwvergunning van 4 juli 2008 door gemeente, met kenmerk 126-5659, betreft herbestemming van 7 bedrijfsruimten naar 7 woningen;
9. Bijbehorende plattegronden, gevels en doorsneden, bestaande en nieuwe situatie, schaal 1:100 behorende bij bovengenoemde vergunning, door architect, van 16 mei 2008, met kenmerk 07113/B01 en -/N01;
10. Omgevingsvergunning van 23 maart 2021 door gemeente, met kenmerk Z2020-Z084584/5683197, betreft het splitsen van de woning van de derde verdieping in 2 woningen;
11. Bijbehorende plattegronden, gevels en doorsneden, bestaande en nieuwe situatie, schaal 1:100, van 9 maart 2021 met kenmerk 20179/B.01 en -/B.02;
12. Omgevingsvergunning van 16 juli 2021 door gemeente, met kenmerk Z2021-Z002493/6007325, betreft het vergroten van de woningen op de derde verdieping met ruimten op de vierde verdieping;
13. Bijbehorende plattegronden, gevels en doorsneden, bestaande en nieuwe situatie, schaal 1:100, van resp. 15 december 2020 en 15 april 2021 met kenmerk 20179/B.02 en -/B.03;
14. Omgevingsvergunning van 24 september 2021 door gemeente, met kenmerk Z2021-Z004092/6191999, betreft het splitsen van 1 woning op de tweede verdieping naar 4 appartementen;
15. Bijbehorende plattegronden, gevels en doorsneden, bestaande en nieuwe situatie, schaal 1:100 door bouwende ontwikkelaar van resp. 22 juni 2021 met kenmerk BA-10 en BA-11;

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Het rechtens verkregen niveau is gedefinieerd in artikel 1.1 eerste lid van het Bouwbesluit 2012:

  niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk;

  Het rechtens verkregen niveau ligt daarmee altijd tussen het niveau voor bestaande bouw en het niveau voor nieuwbouw.

- Bij een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden uitgegaan van de voorschriften zoals deze op het moment van de aanvraag van toepassing zijn. Dat wil zeggen dat bij het vaststellen van het rechtens verkregen niveau bij de door belanghebbenden aangevochten vergunning van 24 september 2021 had moeten worden uitgegaan van de feitelijke situatie zoals deze op het moment van aanvraag aanwezig was, voor zover deze voorziening rechtmatig tot stand is gekomen.

- Rechtmatig wil zeggen dat, voor zover er sprake is van een vergunningplichtig bouwen, moet zijn uitgegaan van de vergunningen die daaraan ten grondslag liggen. Behalve voor zover daardoor niet is voldaan aan de voorschriften voor bestaande bouw (artikel 1.b eerste lid, Woningwet). In het laatste geval geldt ten minste het niveau bestaande bouw. Artkel 1.b. eerste lid, Woningwet regelt ook dat het met een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is toegestaan om te bouwen in afwijking van de nieuwbouw- of verbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits ten minste wordt voldaan aan het niveau bestaande bouw. Dat betekent dus dat er strijd kan zijn met de verbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012, maar dat met een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen toch toestemming is verleend om te bouwen.

Toetsniveau vierde verbouwing binnen portiek

- In 2008 is de ingediende vergunningaanvraag voor de herbestemming van 7 bedrijfsruimten op een enkele vluchtroute verleend. Tegelijkertijd is met deze vergunning toestemming verleend voor een feitelijke situatie die niet voldeed aan deze nieuwbouwvoorschriften (meer dan 800 m^2 gebruiksoppervlakte op een portiek, woningen groter dan 150 m^2). Of destijds overeenkomstig die vergunning is verbouwd staat hier niet ter discussie. Gegeven het feit dat de bezwaartermijn voor deze vergunning is verlopen staat ook de juistheid van die vergunning nu niet ter discussie.
- Met het verlenen van de vergunning van 23 maart 2021 voor het splitsen van één appartement tot twee appartementen (volgens het advies van de brandweer tot vier appartementen) is impliciet geaccepteerd dat er voortaan 8 in plaats van 7 woningtoegangen grenzen aan het portiektrappenhuis en daarmee bij brand zijn aangewezen op de vluchtroute die hierdoorheen voert. Hiermee is het eerdere rechtens verkregen niveau gewijzigd. Of destijds overeenkomstig die vergunning is verbouwd staat hier niet ter discussie. Gegeven het feit dat de bezwaartermijn voor deze vergunning is verlopen staat ook de juistheid van die vergunning nu niet ter discussie
- Bij het verlenen van de vergunning van 16 juli 2021 voor het vergroten van twee appartementen op de derde verdieping met nieuw verblijfsgebied op de vierde verdieping is het rechtens verkregen niveau weer verder gewijzigd door meer gebruiksoppervlakte toe te staan die bij brand op het portiektrappenhuis is aangewezen. Bovendien is daarbij geaccepteerd dat de hoogste vloer van een verblijfsgebied vanaf toen op 14,6 m boven het meetniveau ligt. Of destijds overeenkomstig die vergunning is verbouwd staat hier niet ter discussie. Gegeven het feit dat de bezwaartermijn voor deze vergunning is verlopen staat ook de juistheid van die vergunning nu niet ter discussie
- Bij het verlenen van de laatste vergunning van 24 september 2021 is door de gemeente geaccepteerd dat het aantal woningtoegangsdeuren dat bij brand is aangewezen op het bestaande portiektrappenhuis wordt verhoogd van 8 naar 11. Tegen deze vergunning is bezwaar aangetekend. Of daarbij de juiste procedure is gevolgd en daarbij de juiste termijnen zijn aangehouden staat hier niet ter discussie.
- De ATGB herkent geen grond om de rechtmatigheid van het voorafgaande aan de vergunning van 24 september 2021 in twijfel te trekken. Ook herkent de ATGB geen grond om in twijfel te trekken of de feitelijke situatie van het pand, ten tijde van de aanvraag rechtmatig was.
- Zodoende heeft de ATGB zich gericht op de vraag of de vergunning van 24 september 2021, uitgaande van de door belanghebbenden ingebrachte argumenten, rechtmatig is verleend.
- Geconstateerd is dat de vergunning van 24 september 2021 toestemming geeft om het aantal op het portiektrappenhuis aanwezen woningen te vergroten van 8 naar 11.
- Gegeven het feit dat noch de gebruiksoppervlakte aan woonfuncties, noch de hoogste vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties door de verbouwing hoger wordt dan deze voorafgaande aan de verbouwing was, en er door de verbouwing ook geen vergroting van de gebruiksoppervlakte van een van de afzonderlijke woonfuncties heeft plaatsgevonden, is er geen sprake van strijd met artikel 2.109 (verbouwartikel vluchtroutes) in verbinding met artikel 2.104, vierde lid, waarnaar vanuit het verbouwartikel verwezen wordt.
- De ATGB wijst op het feit dat artikel 13 van de Woningwet de gemeente de mogelijkheid biedt om, indien zij dit noodzakelijk acht, een handhavingsbesluit te nemen tot een prestatieniveau dat hoger ligt dan het niveau voor bestaande bouw, tot ten hoogste het nieuwbouwniveau. Naar het oordeel van de ATGB, is, om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid, het intrekken van de reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen niet nodig, net zomin als dit handhavingsbesluit of een voornemen daartoe grond had

kunnen zijn voor het verlenen van de betreffende vergunning. Ook bij een situatie die rechtmatig tot stand is gekomen is het mogelijk om artikel 13 van de Woningwet toe te passen.

Advies

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

Welk kwaliteitsniveau voor toetsing moet worden aangehouden voor de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen deze portieksituatie?

Het in artikel 2.109 in samenhang met artikel 2.104 vastgestelde kwaliteitsniveau. In de aangeleverde informatie heeft de ATGB geen afwijking van dat kwaliteitsniveau aangetroffen.

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

De ATGB wijst op het feit dat artikel 13 van de Woningwet de gemeente de mogelijkheid biedt om, indien zij dit noodzakelijk acht, een handhavingsbesluit te nemen tot een prestatieniveau dat hoger ligt dan het niveau voor bestaande bouw, tot ten hoogste het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2012.