

Herbouw gedeelte woonhuis: nieuwbouw of verbouw?

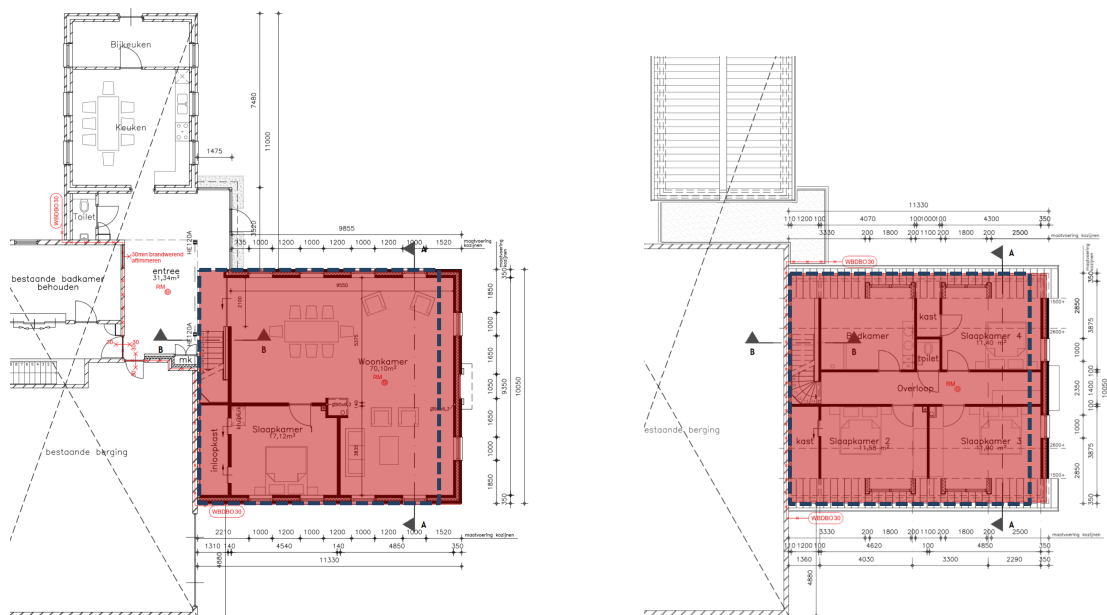
Advies 2315

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, woning, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, nieuwbouw, verbouw
Datum:	17 november 2023
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

Van een bestaande boerderij met een daaraan vastgebouwd woonhuis, wordt het oorspronkelijke woonhuis volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd. Het bestaande woonhuis is niet op palen gefundeerd. Voor het nieuwe deel van het woonhuis wordt een paalfundering aangebracht. Bovendien wordt de voorgevel iets verschoven waardoor de woning iets groter wordt. Ook de raampartijen in de verschillende gevels worden aangepast aan de nieuwe plattegrondindeling. De keuken, bijkeuken en een deel van de entree met toilet en badkamer blijven behouden. Evenals de schuur/berging die tegen het bestaande woonhuis is gebouwd. De situatie is hieronder weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Begane grond en verdieping van deel van het woonhuis dat opnieuw wordt opgericht (rode vlakken). De blauwe gestippelde lijn geeft de contouren aan van het bestaande woonhuis. De voorgevel (rechtergevel) wordt in de nieuwbouw iets uitgebreid. Ook de raampartijen worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Aanvrager is van mening dat de herbouw van het woonhuis een verbouwactiviteit is. In de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft aanvrager aangegeven dat het gaat om het gedeeltelijk vervangen van een bouwwerk. De gemeente is van mening dat het nieuw te realiseren woonhuis op de bestaande locatie moet voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften.



Herbouw gedeelte woonhuis: nieuwbouw of verbouw?

Advies 2315

■ Adviesvraag

Gaat het hier om verbouw of heeft de gemeente gelijk en moet dit worden beoordeeld als nieuwbouw?

Standpunt belanghebbende

Deze situatie is, mijns inziens, een combinatie van veranderen en vergroten. Een deel van de woning (keuken, bijkeuken en badkamer en grotendeels de entree) blijven ongewijzigd. Ik blijf daarom bij de stelling dat het hier gaat om verbouw.

Standpunt bevoegd gezag

In het bouwbesluit gaat het begrip 'verbouw' heel ver. Overigens kan dit per artikel weer anders uitpakken. Kijkend naar het bouwbesluit (artikel 6.2 bouwbesluit) komt het volgende naar voren:

- geheel vernieuwen, hierbij kan worden gedacht aan de situatie dat na een calamiteit tot op de fundering gesloopt moet worden en het bouwwerk daarna op diezelfde fundering wordt herbouwd; Dit is hier niet aan de orde. Ook de fundering wordt vernieuwd.
- gedeeltelijk vernieuwen, hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gebouw tot op het casco gestript wordt en vervolgens wordt herbouwd. Bij geheel of gedeeltelijk vernieuwen hoeft de herbouw niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw; Dit is hier niet aan de orde.
- veranderen, dat is een aanpassing van (een gedeelte van) het bouwwerk, waarbij de contouren van het bouwwerk niet worden gewijzigd; In dit geval wordt de woning vrijwel geheel gesloopt. Dit zien wij niet als verandering.
- vergroten, bij het vergroten van een bouwwerk neemt het bouwwerk in omvang toe en worden de contouren dus wel gewijzigd. In dit geval wordt de woning vrijwel geheel gesloopt. Dit zien wij niet als vergroten.

2 / 3

Op basis van bovenstaande overwegingen, kunnen we, onzes inziens, stellen dat uw bouwproject wordt gecategoriseerd als nieuwbouw.

■ Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 21 september 2023;
2. Omgevingsvergunningaanvraagformulier van 25 mei 2023, nr. 7822243;
3. Situatie, plattegronden en gevels nieuwe situatie, van 30 juni 2023, tek.nr. 284544/B200058-72/B10 door de adviseur;
4. Plattegronden en gevels van (deels niet uitgevoerde) eerdere verbouwing, van 13 december 2011, tek.nr. 11-3116, door de architect;
5. E-mail van de gemeente aan de adviseur, van 3 augustus 2023 met zienswijze over verbouw.





Herbouw gedeelte woonhuis: nieuwbouw of verbouw?

Advies 2315

■ Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Een groot deel van het woonhuis wordt gesloopt, inclusief de fundering op staal. In dit geval blijft een gedeelte van het bestaande woonhuis ongewijzigd, namelijk de badkamer, het toilet, de entree en de keuken. Daarom is hier sprake van het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk en niet van geheel vernieuwen.
- Voor de van toepassing zijnde voorschriften is het onderscheid tussen vernieuwen, veranderen en vergroten niet relevant. De onderdelen die niet worden gewijzigd dienen, volgens artikel 1b en 4 van de Woningwet, ten minste te voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012.
- Dat het te slopen bouwdeel wordt gesloopt tot en met de fundering en geheel vernieuwd wordt teruggebouwd met een nieuwe paalfundering en zelfs nog wordt vergroot en dat de plattegrond- en gevelindelingen worden gewijzigd ten opzichte van het bestaande gedeelte van het bouwwerk, is niet relevant voor de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op basis van de analyse hierboven kan worden geconcludeerd dat in deze casus de verbouwvoorschriften voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk gelden als het wettelijke beoordelingskader.

■ Advies

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

3 / 3

Gaat het hier om verbouw of heeft de gemeente gelijk en moet dit worden beoordeeld als nieuwbouw?

Nee, dit mag niet worden beoordeeld als nieuwbouw, want het gaat hier om het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk waarop de verbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn.

