

Bijlage 1 Belangrijkste wijzigingen Bouwbesluit 2012

Hieronder sommen we de belangrijkste wijzigingen op ten aanzien van het Bouwbesluit 2002

Versobering Bouwverordening en Gebruiksbesluit

Naast het Bouwbesluit worden aanvragen omgevingsvergunningen met een bouw- en/ of sloopectiviteit ook getoetst aan de Bouwverordening en het Gebruiksbesluit (in het Gebruiksbesluit staan voorschriften genoemd die betrekking hebben op de brandveiligheid).

Voor de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen is uitgegaan van de modelbouwverordening (MBV) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het grootste deel van de voorschriften verdwijnt uit de MBV en komt terug in het Bouwbesluit 2012. Wat resteert in de MBV zijn voorschriften over tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem, stedenbouwkundige voorschriften en voorschriften over de organisatie van de welstandscommissie.

In de prioriteitenlijst van 2009 hadden wij reeds de voorschriften van de bouwverordening en het gebruiksbesluit opgenomen. De prioriteitenlijst op basis van deze voorschriften is alleen gewijzigd met een vermelding naar een ander artikel.

Vervallen van de omgevingsvergunningen met een sloopectiviteit

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Bouwbesluit worden voorschriften voor slopen van de bouwverordening overgenomen in het Bouwbesluit. Tegelijkertijd wordt de vergunningplicht vervangen door een meldingplicht. Dit heeft gevolgen voor de procedure. Aanvragers moeten de sloopectiviteiten ten minste 4 weken van tevoren melden. In een aantal gevallen is dat zelfs slechts 5 dagen.

Verbouw

Op grond van het Bouwbesluit 2003 moest een verbouwing van een bestaand gebouw voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften. Wel konden B&W ontheffing verlenen van dat niveau als het eisen van het nieuwbouwniveau technisch niet mogelijk of financieel niet redelijk was. Ontheffing kon worden verleend tot het niveau dat gold voor de bestaande bouw. Dat niveau is het niveau dat gold bij de invoering van de (eerste) Woningwet in 1901. Op dit moment staan door de economische crisis veel kantoorgebouwen leeg, terwijl er veel behoefte is aan woningen (bijvoorbeeld studenteneenheden). In het Bouwbesluit 2012 zijn voor een verbouwing (bijvoorbeeld van kantoorgebouw naar woongebouw) specifieke verbouwvoorschriften opgenomen. Dat geeft rechtszekerheid aan bouwers (het verlenen van een ontheffing is immers geen plicht maar een bevoegdheid, wat betekent dat bouwers niet van tevoren wisten of de gemeente die ontheffing wel of niet zouden verlenen). Door uniforme landelijke verbouwvoorschriften op te nemen weet de bouwer waar hij/zij aan toe is. Voor alles wat niet verbouwd wordt aan het voormalige kantoorgebouw gelden de eisen die voor bestaande woongebouwen gelden. De regering hoopt dat hierdoor eigenaars van kantoorgebouwen sneller geneigd zullen zijn om deze te verbouwen tot bijvoorbeeld woongebouwen.

Buitenberging en buitenruimte

In 2003 zijn de eisen voor het aanwezig moeten zijn van een buitenberging en een buitenruimte (balkon, dakterras, tuin) vervallen. De regering dacht dat de marktwerking er voor zou zorgen dat er een buitenberging en buitenruimte zouden worden gerealiseerd. Kopers zouden mans genoeg zijn om in onderhandelingen met projectontwikkelaars die buitenberging en buitenruimte af te spreken. Echter sindsdien zijn er veel woningen en appartementen gebouwd zonder buitenberging en zonder buitenruimte. Dit terwijl uit diverse woningbehoefteonderzoeken is gebleken dat bewoners deze voorzieningen erg belangrijk vinden. Vandaar dat in het Bouwbesluit 2012 die mislukte marktwerking en deregulering worden teruggedraaid.

Brandveiligheidsvoorschriften

Deze voorschriften zijn grondig herzien. Hoofdregeel in Bouwbesluit 2003 was dat er twee vluchtroutes moesten zijn (met uitzonderingen). Hoofdregeel in Bouwbesluit 2012 is dat er één vluchtroute moet zijn met een gegarandeerd veiligheidsniveau. Voorts zijn de brandveiligheidsvoorschriften geüniformeerd en gedereguleerd.

Duurzaam bouwen

In afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012 staan de eisen inzake energiezuinigheid (de Epc-eis wordt aangescherpt). In afdeling 5.2 van het Bouwbesluit 2012 zijn eisen voor duurzaam bouwen opgenomen, overigens uitsluitend voor woningen en kantoren. De aanvrager voor een vergunning moet een berekening overleggen waarin hij/zij aangeeft hoe rekening is gehouden met zaken als CO₂-uitstoot en uitputting van grondstoffen. Die berekening moet worden bepaald volgens de bepalingmethode 'Materiaalgebonden milieuprestatie van gebouwen en GWW' van de Stichting Bouwkwiteit (SBK). Aan de hand daarvan kunnen bouwver en opdrachtgever weloverwogen kiezen voor het materiaalgebruik met zo min mogelijk milieueffecten. Echter, de gemeente kan de vergunning niet weigeren als zij een hoger duurzaamheidsgehalte wenselijk vindt.

Onderhoud

De aanvrager van een vergunning moet voldoende aannemelijk maken dat regulier gebouwonderhoud veilig kan worden uitgevoerd. Zo nodig kunnen daarvoor in het bouwplan gebouwgebonden oplossingen worden opgenomen, zoals een glazenwasinstallatie.

Kamergewijze verhuur

Het Bouwbesluit 2012 bevat specifieke voorschriften voor kamergewijze bewoning (als het pand 5 of meer wooneenheden bevat). Uitgangspunt is dat bij brand sprake moet zijn van tijdige alarmering van de bewoners. Er kan worden volstaan met rookmelders in iedere verblijfsruimte. Een tweede vluchtweg is zo niet meer vereist.

Bouwverordening

Een aantal voorschriften uit de Bouwverordening is overgeheveld naar het Bouwbesluit 2012. Het betreft gebruiksvoorschriften en voorschriften die in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn er voorschriften voor bouw- en slooplawaai opgenomen, zij het slechts voor de dagperiode. Als een gemeente bouw- en slooplawaai 's avonds en/of 's nachts wil toestaan dan kan daarvoor ontheffing worden verleend. Voor deze regeling zijn inmiddels de Beleidsregels Bouwhinder 2013 vastgesteld.

Aansluitpunten installaties zijn niet meer nodig

Met betrekking tot installaties wordt het ook eenvoudiger. In het oude Bouwbesluit was een gasvoorziening verplicht. Nu is dit niet meer het geval. De achterliggende gedachte dat steeds meer vraag is naar duurzame gebouwen die zelfvoorzienend zijn. De aanwezig van een gasinstallatie is dan niet noodzakelijk.

Woonwagens

Het aantal bouwtechnische voorschriften voor woonwagens is in het Bouwbesluit 2012 sterk verminderd. Een clustering van vier woonwagens wordt beschouwd als één brandcompartiment, mits de totale oppervlakte aan woonwagens niet meer is dan 500 m². Dat maakt (her)indeling van een woonwagencentrum gemakkelijker. Bij verplaatsing van een woonwagen (waarvoor wel ooit een bouwvergunning moet zijn verleend) geldt bij bouw op de nieuwe standplaats niet het nieuwbouwniveau maar het rechtens verkregen niveau.