

Toelichting buitenberging

Punt 11 van het verzoek aanvullende gegevens d.d. 21 november 2016 geeft aan dat de beheerderswoning een verplichte buitenberging dient te hebben.

Doordat er sprake is van een verbouwing mag er, conform Bouwbesluit 2012, worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Voor de beoordeling aan welke voorschriften het gebouw moet voldoen bij functieverandering, krijgt het gebouw eerst 'administratief' de nieuwe functie (in dit geval: woonfunctie). Vervolgens wordt getoetst aan de voorschriften van bestaande bouw in deze functie. Het bouwbesluit stelt voor een woonfunctie op het niveau bestaande bouw geen eisen aan de aanwezigheid van een buitenberging. Het gebouw **voldoet** daarmee aan de voorschriften van bestaande bouw en mag gebruikt worden.

Dit voorbeeld geldt ook voor andere eisen als daglichttoetreding en isolatiewaarde, zie ook blad TO-05 en TO-06 van de bouwaanvraag.

Zie ook onderstaande uitleg (gedeelte uit de bijlage)

Functiewijziging³

Een gebouw dat na functieverandering voldoet aan de voorschriften voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, kan worden gewijzigd in die functie zonder dat hoeft te worden verbouwd. Wordt een school gebruikt als woning dan mag je dus - afgezien van eventuele belemmeringen in het bestemmingsplan - in die voormalige school gaan wonen zonder dat er vanuit het Bouwbesluit 2012 nadere voorschriften worden gesteld. Dit principe wordt in het schema hiernaast weergegeven: bij functiewijziging beschouw je het gebouw vanuit de nieuwe gebruiksfunctie. Voldoet het gebouw aan de voorschriften voor bestaande bouw van die nieuwe gebruiksfunctie dan kan je het gebouw ook als zodanig gaan gebruiken. Voldoet een gebouw niet aan de voorschriften voor bestaande bouw dan zal er verbouwd moeten worden voordat het nieuwe gebruik mag starten. En dan pas komen de eventuele vergunningplicht voor bouwen en de verbouwvoorschriften weer om de hoek kijken. Het is een misverstand dat het gebouw bij functieverandering, dus ook bij transformatie, per definitie vergunningplichtig is als het gaat om bouwen en aan de nieuwbouwvoorschriften voor de nieuwe gebruiksfunctie moet voldoen.



Bij functiewijziging moet dus eerst worden gezien of het gebouw voldoet aan het niveau bestaande bouw voor de nieuwe functie. Voldoet het gebouw hier niet aan of men wil om andere redenen veranderingen aanbrengen aan het gebouw, dan zijn de verbouwvoorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing op die (ver) bouwingreep.