

1609 - Toelichting op de gevraagde aanvullingen

1. Onderzoek betreffende de bodemgesteldheid

De verbouwing van de boerderij is volledig inpandig en ons inziens dus niet noodzakelijk om een milieu hygiënisch bodemonderzoek uit te voeren. De stal en deel hebben dienst gedaan als opslag van agrarische materialen.

2. Overzichtstekening van de bijgebouwen

Erfinrichtingsplan bijgevoegd, zie tekening WARC 1609 erfinrichtingsplan

Situatietekening met maatvoering bijgevoegd, zie tekening WARC 1609-TO-07

Bijgebouwen gehandhaafd: allen, behorend bij tweede woning

Bijgebouwen nieuw: 36 m², behorend bij hoofdwoning, vanuit cultuurhistorische waarde ingegeven uitbreiding. Terugbrengen historische contour varkensstal.

3. Maatvoering van de nieuwe trappen

Toegevoegd op tekening WARC 1609-TO-04_1

4. Berekening van daglichttoetreding

De hoofdwoning

A Het voorhuis (ruimtes benoemd als bestaand)

Omdat er sprake is van een verbouw, mag er conform Bouwbesluit 2012 voldaan worden aan het rechtens verkregen niveau, waarbij de eisen van het actueel kwaliteitsniveau als ondergrens gelden met als absolute ondergrens het niveau bestaande bouw volgens bouwbesluit 2012.

Voor de hoofdwoning geldt: De verblijfsgebieden in het voorhuis zijn ongewijzigd en voldoen dus aan het rechtens verkregen niveau.

B Voor het gedeelte in het achterhuis geldt: De nieuwe verblijfsgebieden vallen na functiewijziging (gebruiksfunctie opslag agrarisch naar wonen) onder de eisen van bestaande bouw binnen het bouwbesluit 2012. Zie ook bijgevoegd figuur op de volgende pagina.

Bijlage 1609-TO-06 toont de daglichtberekening van het maatgevende verblijfsgebied (H 0.4) en de daarbij behorende gevelopening. Omdat de uitkomst van de berekening ruimschoots voldoet aan de eisen van Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw, is hiermee aangetoond dat de daglichttoetreding voldoet voor de overige verblijfsgebieden. Deze hebben immers meer daglichttoetreding en voldoen dus logischerwijs.

De tweede woning

Voor de tweede woning geldt: De nieuwe verblijfsgebieden vallen na functiewijziging (gebruiksfunctie opslag agrarisch naar wonen) onder de eisen van bestaande bouw binnen het bouwbesluit 2012. Zie ook bijgevoegd figuur onderaan deze pagina.

Bijlage 1609-TO-06 toont de daglichtberekening van het maatgevende verblijfsgebied (TO.3) en de daarbij behorende gevelopening. Omdat de uitkomst van de berekening ruimschoots voldoet aan de eisen van Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw, is hiermee aangetoond dat de daglichttoetreding voldoet voor de overige verblijfsgebieden. Deze hebben immers meer daglichttoetreding en voldoen dus logischerwijs.

Functiewijziging³

Een gebouw dat na functieverandering voldoet aan de voorschriften voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, kan worden gewijzigd in die functie zónder 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.

Uitgave Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Infoblad verbouw en functiewijziging, herziening apr2013, blz. 3

5. Maatvoering/uitvoering van de vloerafscheidingen

Toegevoegd op tekening, zie WARC 1609-TO-04_1

6. Maatregelen betreffende het rookkanaal

Rookkanaal wordt voorzien van vonkenvanger. Toegevoegd op tekening, zie WARC 1609-TO-04_1

Attest rookkanaal als bijlage toegevoegd.

7. Brandcompartimentering

Toegevoegd op tekening, zie WARC 1609-TO-04_1

8. Technische uitvoering eindloospunt van de afvoervoorziening afvalwater

De afvoer van afvalwater wordt voor beide woningen aangesloten op bestaand. Het eindloospunt blijft dan ook ongewijzigd. Exacte uitvoering van aankoppeling in het werk bepalen. Zie tekening WARC 1609-TO-05_1