

BEOOGDE BBL AANPASSING

Artikel 5.7a Maatwerkvoorschrift

In aanvulling op de artikelen 5.4 t.m. 5.7 wordt gemotiveerd dat de combinatie van in het bouwplan voorziene grenswaarden per in dit besluit te onderscheiden onderwerpen, in hun samenhang beschouwd, leidt tot een voldoende mate van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid.

Toelichting:

De voorschriften voor brandveiligheid bestaande bouw waren in 1992 niet gegeven in het Bouwbesluit zelf, maar in de Regeling Bouwbesluit brandveiligheid (Stcrt. 1992, 101 en 188). Die regeling is gemaakt nadat het Bouwbesluit (1992) in december 1991 was afgerond. De inhoud van de regels brandveiligheid bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012 hebben die regeling als bron. De toelichting van die regeling vermeldde:

“Voor de voorschriften voor de bestaande bouw is uitgegaan van de oudste in ons land bekende bouwvoorschriften van gemeentelijke of provinciale verordeningen, die krachtens de Woningwet van 1901 zijn gegeven. Daarbij is in beginsel gekozen voor de laagste eis die in de onderscheidene documenten ten aanzien van een bepaald onderwerp is gesteld. Reden hiervoor is dat uit het oogpunt van verworven rechten geen verdergaande eisen mogen worden gesteld dan die, welke golden op het moment waarop de bouwvergunning voor het desbetreffende bouwwerk werd verleend. Indien een hogere eis zou zijn gesteld, zou de grondslag voor de uitvaardiging van een aanschrijving wegens strijd met de bij of krachtens het Bouwbesluit voor de bestaande bouw gegeven voorschriften, waaronder dus ook de in deze regeling voor de bestaande bouw vervatte voorschriften, zijn verruimd, hetgeen uit het oogpunt van verworven rechten onrechtvaardig is. Het niveau dat destijds werd geaccepteerd kan met het oog op de brandveiligheid nog juist als ondergrens worden geaccepteerd. Zodra het niveau van de voor de bestaande bouw geldende brandveiligheidsvoorschriften wordt onderschreden, zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 14 van de Woningwet (Stb. 1991, 439) gehouden de eigenaar van het desbetreffende gebouw aan te schrijven tot het treffen van voorzieningen om de ontstane strijd op te heffen. Zij moeten de eigenaar de keuze laten tot het treffen van de voorzieningen waartoe is aangeschreven of tot het staken van de bewoning of het gebruik.

Het vorenstaande betekent overigens niet dat, wanneer het niveau van de voor de bestaande bouw geldende brandveiligheidsvoorschriften nog niet wordt onderschreden wanneer die voorschriften op zich zelf worden beschouwd, burgemeester en wethouders niet ook zouden kunnen aanschrijven tot het uit het oogpunt van brandveiligheid treffen van voorzieningen. In deze situatie bestaat er dus strijd met de nieuwbouwvoorschriften en niet met de voor de bestaande bouw geldende voorschriften. De noodzaak van de te treffen voorzieningen zal in zo'n geval door burgemeester en wethouders moeten worden gemotiveerd. Een dergelijke noodzaak kan samenhangen met enerzijds het gebouw zelf, voortvloeiend uit bijvoorbeeld ervaringsgegevens met betrekking tot brandonveilige situaties, of met omstandigheden die verband houden met de gebouwde omgeving. Daarnaast kan daarvan ook sprake zijn wanneer het bouwwerk bij beschouwing van de voorschriften op zich zelf weliswaar niet in strijd is met deze voorschriften voor de bestaande bouw maar in samenhang met elkaar toch een brandonveilige situatie oplevert.”

De voorschriften die in het Bouwbesluit 2012 per brandveiligheidsonderwerp zijn gegeven en die in dit BBL zijn overgenomen, zijn dus geen voorschriften die in hun samenhang beschouwd qua niveau hoeven te leiden tot een voldoende mate van integrale (brand)veiligheid. Nu in 2012 het rechtens verkregen niveau is geïntroduceerd met als ondergrens per onderwerp het niveau bestaande bouw kunnen bouwwerken ontstaan die per onderwerp voldoen aan het rechtens verkregen niveau, zijnde in voorkomende gevallen het niveau bestaande bouw, maar die integraal beschouwd een te laag veiligheidsniveau opleveren. In het Bouwbesluit 2012 is dit onvoldoende onderkend. Met artikel 5.7a wordt deze omissie weggenomen.

Ook voor andere voorschriften die in 1992 voor de bestaande bouw zijn gaan gelden en die onverkort in het Bouwbesluit 2012 en in het BBL zijn overgenomen, is het voorgaande van overeenkomstige toepassing. Het voldoen van alle aspecten aan de ondergrens “bestaande bouw” kan integraal beschouwd leiden tot een te onveilig, te ongezond, te weinig duurzaam en onvoldoende bruikbaar bouwwerk.

Als bij een transformatie van een leegstaand gebouw naar een woongebouw voor alle aspecten door de ontwikkelaar wordt gekozen voor de ondergrens van het rechtens verkregen niveau ontstaat een gebouw waarbij de wbdbo tussen woningen en naar vluchtroutes maar 20 minuten is en waarbij vanuit bewoners van ca. 25 woningen door een gang vol rook moeten vluchten, waarbij elke geluidsisolatie ontbreekt, waarbij er geen enkele badkamer aanwezig, waarbij voor alle woningen tezamen slechts is voorzien in 1 toiletruimte, waarbij de woningen alle maar 10 m² groot zijn, waarbij geen enkele thermische isolatie aanwezig is, waarbij geen rekening is gehouden met toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking, waarbij berg- en buitenruimten ontbreken, etc. etc. Een gemeente moet dit met de huidige voorgestelde tekst gewoon vergunnen. Bij de krapte op de woningmarkt vindt deze ontwikkelaar ook nog huurders dan wel kopers.

Artikel 5.7a leidt er toe dat degene die verbouwt dan wel een gebouw een andere gebruiksbestemming geeft moet motiveren dat sprake is van een voldoende mate van integrale veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid.