

Optoppen bestaande portiek

Advies 2005

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, woongebouw, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw, portiekontsluiting, verbouw, vluchtroute,
Datum:	23 december 2020
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

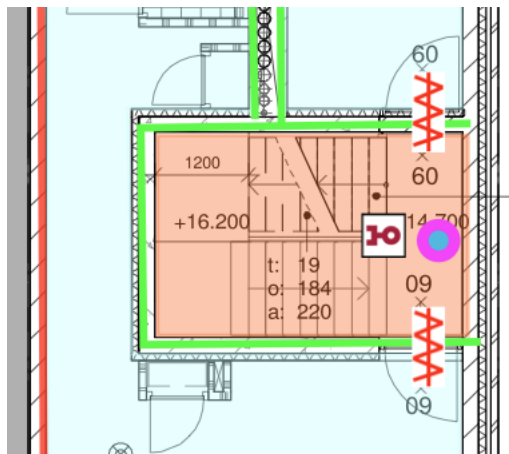
Voor een bestaand woongebouw is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het optoppen van het gebouw met twee extra woonlagen met daarbovenop een dakterras.

Het bestaande woongebouw uit 2013 heeft zes bouwlagen (begane grond t/m de vijfde verdieping). De woningen in het bestaande gebouw zijn toegankelijk via een portiekontsluiting. De hoogste vloer van een verblijfsgebied is gelegen op 14,7 m boven het meetniveau.

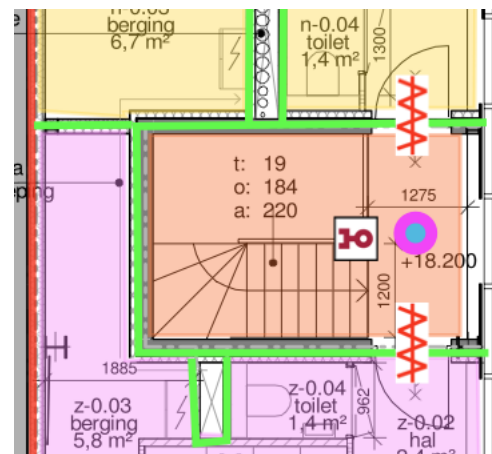
In de nieuwe situatie wordt de portiek uitgebreid, waarbij het trappenhuis met één verdieping wordt verhoogd. De toegangsdeuren tot de nieuwe woningen in de portiek zijn daardoor op 18,2 m boven het meetniveau gelegen. Alle woningtoegangsdeuren in de portiek zijn brandwerend en zelfsluitend. De woningtoegangsdeuren van de twee toe te voegen woningen worden ook brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd. Alle zelfsluitende deuren worden voorzien van vrijloopdrangers die zijn gestuurd via de gekoppelde rookmelders.

1 / 5

Beide toegevoegde woningen in de optopping beslaan twee bouwlagen met een eigen interne trap. De hoogste vloer van een verblijfsgebied in het gebouw is daarom op 21 m boven het meetniveau gelegen. De totale gebruiksoppervlakte die, na verbouw, is aangewezen op het portiektrappenhuis is 739 m² en het grootste appartement heeft een gebruiksoppervlakte van 90,4 m². Voor beide nieuwe woningen wil opdrachtgever een dakterras realiseren dat via een uitschuifbare vlizotrap door een dakluik in de woning toegankelijk wordt gemaakt.



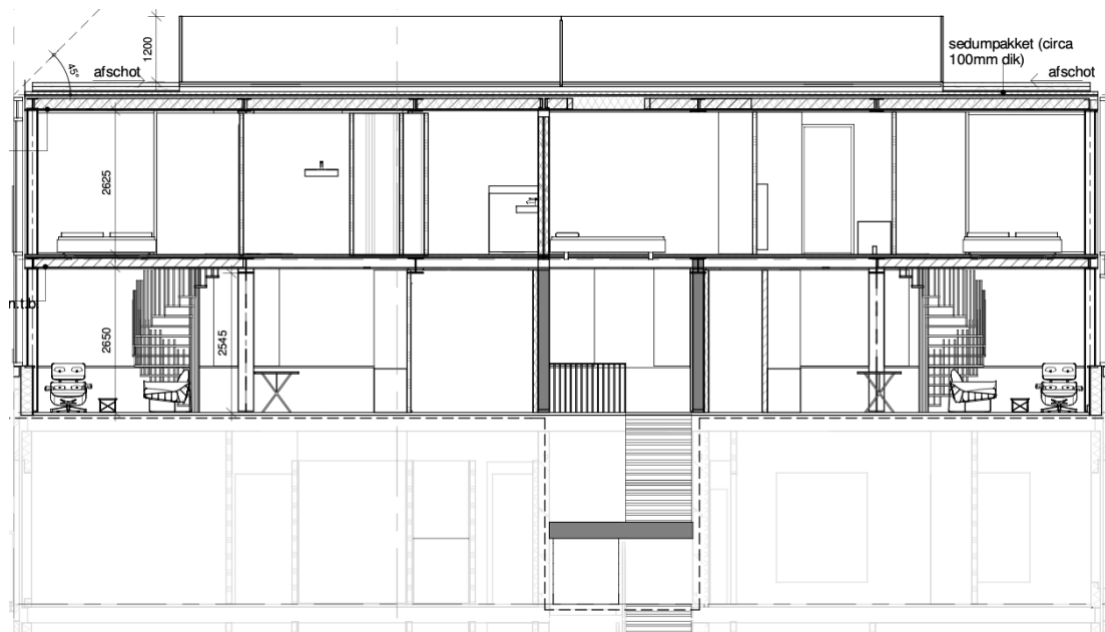
Figuur 1 Bestaande portiekontsluiting 5^e verdieping



Figuur 2 Nieuwe portiekontsluiting 6^e verdieping

Optoppen bestaande portiek

Advies 2005



Figuur 3 Doorsnede beoogde optopping op 6^e en 7^e verdieping met uitbreiding van het gemeenschappelijke trappenhuis tot op de 6^e verdieping.

De vergunningaanvrager is van mening dat het veiligheidsniveau voor de bestaande woningen door de optopping niet verslechterd en dat deze getoetst moet worden aan de eisen voor bestaande bouw, omdat er geen rechtens verkregen niveau bestaat voor de te bouwen optopping van het woongebouw. De gemeente is van mening dat het rechtens verkregen niveau in dit geval gelijk is aan het nieuwbouwniveau en dat daarom aan de nieuwbouwvoorschriften moet worden voldaan.

2 / 5

Adviesvraag

Welk niveau moet bij optopping aangehouden worden? Is dit:

1. het rechtens verkregen niveau van het onderliggende gebouw, in casu nieuwbouw?
2. het niveau voor bestaande bouw omdat er bij een optopping nooit sprake is van een rechtens verkregen niveau?

Standpunt belanghebbende

Het optoppen van een gebouw betreft het vergroten van een bouwwerk en valt daarmee onder de voor verbouwdefinitie van het Bouwbesluit. In onze ogen moet bij een optopping als volgt worden getoetst:

1. Het bestaande gebouw moet blijven voldoen aan het huidige rechtens verkregen niveau. Dit mag door de optopping niet verslechteren.
2. De optopping moet voldoen aan de eisen voor bestaande bouw aangezien hier geen rechtens verkregen niveau aanwezig is.



Optoppen bestaande portiek

Advies 2005

Ad 1) Door de optopping wordt het veiligheidsniveau voor de bestaande woningen niet verslechterd. Het trappenhuis wordt weliswaar hoger, maar dit heeft voor de bestaande woningen geen invloed.

Ad 2) Er is geen rechtens verkregen niveau voor de optopping aanwezig. Derhalve dient getoetst te worden aan de eisen voor bestaande bouw. Met de in de bijlage aangegeven voorzieningen wordt hieraan voldaan. Deze visie wordt ondersteund door een antwoord van de Helpdesk Bouwregelgeving over het optoppen van een woongebouw met portieksluiting (melding 65 over art. 2.109/2.114).

Om het veiligheidsniveau voor de woningen te verhogen wordt aanvullend voorzien in een 60 minuten brandscheiding tussen de woningen onderling en het toepassen van rookmelder gestuurde vrijloop deurdrangers op de woningtoegangsdeuren. Tevens wordt in de nieuwe woningen een signaalgever geplaatst die gekoppeld is aan de rookmelder in de portiek, zodat bij brand/rook in de portiek er tijdig een signaal naar de bewoners wordt gegeven.

Standpunt bevoegd gezag

De uitbreiding moet voldoen aan de eisen voor verbouw. In artikel 2.109 wordt aangegeven dat bij deze verbouwing de artikelen 2.102 t/m 2.108 (vluchtroutes) van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. In 2013 is op basis van het Bouwbesluit 2012, niveau nieuwbouw, het woongebouw gerealiseerd.

Het rechtens verkregen niveau voor de optopping is niveau nieuwbouw.

3 / 5

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraagformulier van 27 oktober 2020, ontvangen op 2 november 2020;
2. Rapport door brandveiligheidsadviseur, kenmerk 21910156.R02a van 15 september 2020;
3. Antwoord en correspondentie met de Helpdesk Bouwregelgeving over het optoppen van een woongebouw met portieksluiting in verzameldocument van DG Wonen, Bouwen en Integratie, kenmerk 21910156 bijlage 1, melding 65, ongedateerd (opgenomen in hierboven vermelde rapport door brandveiligheidsadviseur);
4. Advies brandweer aan gemeente, van 5 oktober 2020;
5. Brief gemeente aan vergunningaanvrager, betreft het verzoek tot aanpassing van het project, van 9 oktober 2020;
6. Plattegronden, gevels en doorsneden DO, schaal 1:100, door architect, van 10 juli 2020.





Optoppen bestaande portiek

Advies 2005

■ Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Voor een bestaand woongebouw met portiekontsluiting is een uitbreiding voorzien waarbij twee nieuwe bouwlagen met twee appartementen en een portiekontsluiting worden toegevoegd boven op het bestaande bouwwerk ('optoppen').
- Het bestaande woongebouw wordt daarmee verbouwd.
- Volgens artikel 1.12 eerste lid van het Bouwbesluit 2012 zijn hiervoor de nieuwbouwvoorschriften van toepassing tenzij in een afdeling van het Bouwbesluit een ander kwaliteitsniveau is bepaald. In veel gevallen is dat het rechtens verkregen niveau.
- Via artikel 4 van de Woningwet zijn de voorschriften voor verbouw slechts van toepassing op de te verbouwen onderdelen.
- Voor een tijdens de verbouw nieuw toe te voegen onderdeel op zich is geen rechtens verkregen niveau gedefinieerd, anders dan het eisenniveau voor bestaande bouw, de ondergrens van het rechtens verkregen niveau. Dit omdat het onderdeel in de bestaande situatie nog niet bestaat. Voor een deel van het gebouw waar dit onderdeel deel van gaat uitmaken kan dit echter anders zijn. In deze casus betekent dit bijvoorbeeld:
 - Als de optopping of delen daarvan op zichzelf worden beschouwd, dan geldt het niveau van bestaande bouw, omdat daarvoor geen ander rechtens verkregen niveau is gevormd dan het eisenniveau voor bestaande bouw.
 - Als de optopping of delen daarvan worden beschouwd als het veranderen, en in het bijzonder vergroten, van bestaande delen, zoals hier de portiek, de gevel, of de liftschacht, dan geldt voor de veranderde delen inclusief het deel in de optopping het rechtens verkregen niveau van de bestaande delen.
- De ATGB is van mening dat het rechtens verkregen niveau van een nieuw toe te voegen onderdeel alleen als niet gedefinieerd kan worden beschouwd, anders dan het eisenniveau voor bestaande bouw, als dat onderdeel redelijkerwijs niet gezien kan worden als vernieuwing, verandering of vergroting van een bestaand deel.
- In deze casus zijn diverse nieuwe onderdelen van de optopping, naar de mening van de ATGB, redelijkerwijs te zien als vergroting van de bestaande delen, zodat die nieuwe onderdelen na de optopping moeten voldoen aan het rechtens verkregen niveau van die bestaande delen.
- De beschouwing van een nieuw onderdeel als vergroting van een bestaand deel is in deze casus ook vanuit risico-perspectief van belang, bijvoorbeeld voor de vergroting van het bestaande portiektrappenhuis, omdat het veiligheidsniveau daarvan nadelig wordt beïnvloed door die vergroting.
- Het vergroten van het portiektrappenhuis moet ten minste voldoen aan de eisen voor verbouw. Voor wat betreft de vluchtroutes uit afdeling 2.12 van het Bouwbesluit 2012 geldt volgens artikel 2.109 (verbouw) het rechtens verkregen niveau.

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.102 tot en met 2.108 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.





Optoppen bestaande portiek

Advies 2005

- Het rechtens verkregen niveau is het actuele kwaliteitsniveau van een bouwwerk, ervan uitgaande dat het gebouw destijds is gebouwd volgens de daarop van toepassing zijnde wettelijke eisen, met als ondergrens het eisenniveau voor bestaande bouw en niet hoger dan het eisenniveau voor een te bouwen bouwwerk.
- In dit geval ligt de oorspronkelijke omgevingsvergunning voor het bouwen aan het rechtens verkregen niveau ten grondslag. Deze aanvraag moet zijn getoetst aan de nieuwbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 zoals deze gold op het moment van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. Conform het 'portiekartikel' (artikel 2.104 vierde lid) geldt daarom in dit geval dat ten hoogste 800 m² aan gebruiksoppervlakte op het portiektrappenhuis mag zijn aangewezen, dat hierop geen woonfunctie groter dan 150 m² op mag zijn aangewezen en dat er geen vloer van een verblijfsgebied hoger dan 12,5 m boven het meetniveau op mag zijn aangewezen.
- In dit geval wordt aan de eerste en tweede voorwaarde voldaan, maar niet aan de derde: de vloer van het hoogstgelegen verblijfsgebied lag voor verbouwing al op 14,7 m en ligt na verbouwing op 21 m boven het meetniveau. Ervan uitgaande dat 14,7 m onderdeel is van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, is de hoogte van 14,7 m in dit geval het rechtens verkregen niveau.
- Het vergroten van het bouwwerk (verbouw) leidt in dit geval tot een portiektrappenhuis waarop woningen met een verblijfsgebied op 21 m boven het meetniveau zijn aangewezen. Hiermee wordt het rechtens verkregen niveau, naar het oordeel van de ATGB, onderschreden. Dit is in strijd met de eisen voor verbouw zoals in artikel 2.109 zijn gesteld. In de praktijk komt dat neer op een vermindering van de brandveiligheid in de portiek en van de bestaande, op de portiek aangewezen, woningen. De grotere hoogte van een verblijfsgebied boven meetniveau heeft een nadelige invloed op de brandveiligheid.

■ Advies

5 / 5

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

Welk niveau moet bij optopping aangehouden worden? Is dit:

- 1. het rechtens verkregen niveau van het onderliggende gebouw, in casu nieuwbouw?*
- 2. het niveau voor bestaande bouw omdat er bij een optopping nooit sprake is van een rechtens verkregen niveau?*

In de opties bij de aan de commissie voorgelegde meerkeuzevraag, ontbreekt de optie met het juiste antwoord.

In deze casus zijn diverse onderdelen van de optopping, naar de mening van de ATGB, redelijkerwijs te zien als vergroting of verandering van de bestaande delen, zodat die verandering of vergroting van de bestaande delen na de optopping moeten voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Dit rechtens verkregen niveau is niet het niveau nieuwbouw, ervan uitgaande dat de hoogte van het hoogste verblijfsgebied op 14,7 m onderdeel is van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en dat enige mate van autonome veroudering aanwezig is. Met het, met een nieuwe doorgang, op de portiek aansluiten van een nieuw portiekonderdeel (ook te beschouwen als vergroting van de bestaande portiek) en het daarmee verhogen van de hoogste vloer van een verblijfsgebied die op die vergrote portiek is aangewezen, wordt het rechtens verkregen niveau, naar de mening van de ATGB, onderschreden. Dit is in strijd met de eisen voor verbouw zoals in de artikelen 1.12 en 2.109 zijn gesteld.

