



Bepaling juiste verbouwniveau

Sinds 1 april 2012 zijn de gewijzigde verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 van kracht. We zien ook een toename in het verbouwen en herbestemmen van bestaande gebouwen. De aanvrager bepaalt nu zelf het voorzieningenniveau, maar gaat dat in de praktijk altijd goed? Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft inmiddels ruime ervaring opgedaan met het toepassen van de verbouwvoorschriften. Wij kunnen u dus helpen om vast te stellen of bij aanvragen het juiste verbouwniveau is bepaald.

Waarom ?

Over de nieuwe verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012 is al veel geschreven en gesproken. Het bepalen van het juiste verbouwniveau blijkt in de praktijk lastig te zijn. Elk gebouw is anders en heeft zijn eigen actuele kwaliteitsniveau. Dit geldt vooral als een aanvrager ervoor kiest om 'op de ondergrens te gaan zitten'. Sowieso zal het toepassen van de nieuwe voorschriften voor vergunningverleners even wennen zijn.

Wat speelt er bij verbouw ?

Bij de beoordelen van aanvragen van verbouwprojecten zijn er verschillende aandachtspunten die in de praktijk tot discussie kunnen leiden:

- Welke onderdelen worden verbouwd en welke niet ?
- Voor welke onderdelen gelden de voorschriften bestaande bouw en voor welke de 'verbouwvoorschriften'?
- Is het juiste verbouwniveau gehanteerd ?
- Heeft de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat aan het verbouwniveau kan worden voldaan ?

Voor de vraag of voldoende aannemelijk is gemaakt dat aan het verbouwniveau wordt voldaan is van belang. Dat blijkt in de praktijk lastig te zijn omdat daarvoor archiefonderzoek naar de oorspronkelijke vergunning of een inspectie ter plaatse noodzakelijk kan zijn. Indien het bevoegd gezag gereede twijfel heeft over de juiste vaststelling van het verbouwniveau, kan de aanvrager worden gevraagd hierover aanvullende gegevens aan te leveren.

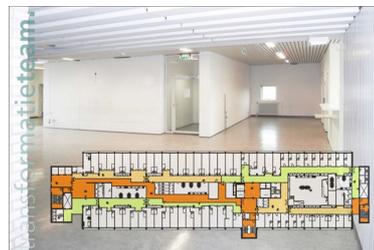
Daarnaast is de grens tussen onderdelen die wel en niet verbouwd worden niet altijd duidelijk en dientengevolge aanleiding voor discussie. Bijzondere aandacht vraagt de beoordeling van gebouwen die worden herbested.

Denk aan een leegstaand kantoorgebouw waarin woningen worden gemaakt. In de praktijk wordt de impact van bestemmingsplannen en met name de daarbij behorende geluidsparagraaf nogal eens onderschat. Bestemmingsplannen blijken in de praktijk vaak meer maatgevend te zijn voor de haalbaarheid als de voorschriften van Bouwbesluit 2012.

Wat kunt u van ons verwachten

Wij kunnen u helpen om bij een aanvraag voor een verbouwing of herbesteding vast te stellen welke onderdelen wel en niet worden verbouwd. Dan is duidelijk welk toetskader voor welke onderdelen geldt. Vervolgens kunnen wij beoordelen of het juiste verbouwniveau is gehanteerd. Dat kan in de vorm van een second opinion voor een enkel onderdeel, maar dat kan ook door middel van een integrale beoordeling van het compleet bouwplan.

Ook als het gaat om advies over de inpassing van een herbestedingsproject in een bestemmingsplan kunt u bij ons terecht.



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met onze vestiging in uw regio (zie www.nieman.nl) of een e-mail sturen aan info@nieman.nl.

De Nieman Groep
bestaat uit:

Nieman Raadgevende
Ingenieurs B.V.

info@nieman.nl
www.nieman.nl

Vestiging Utrecht
Postbus 40217
3504 AA Utrecht
T 030-241 34 27

Vestiging Zwolle
Postbus 40147
8004 DC Zwolle
T 038-467 00 30

Vestiging Rijswijk
Postbus 1757
2280 DT Rijswijk
T 070-340 17 20

Vestiging Eindhoven
Postbus 1385
5602 BJ Eindhoven
T 040-264 58 20

Nieman-Valk Technisch
Adviesbureau B.V.

[valk@nieman-Valk.nl](mailto:valk@nieman- Valk.nl)
www.nieman-Valk.nl

Vestiging Putten
Postbus 295
3880 AG Putten
T 0341-35 39 71

Vestiging Rijswijk
Postbus 1757
2280 DT Rijswijk
T 070-340 17 30

Nieman-Kettlitz
Gevel- en Dakadvies B.V.

info@gevelsendaken.nl
www.gevelsendaken.nl

Vestiging Rijswijk
Postbus 1757
2280 DT Rijswijk
T 070-307 89 10

Vestiging Putten
Postbus 295
3880 AG Putten
T 0341-35 05 10

Nieman Consultancy B.V.

info@nieman.nl
www.nieman.nl

Postbus 40217
3504 AA Utrecht
T 030-241 34 27