

Recreatiewoning woonfunctie of logiesfunctie?

Om u een idee te geven van de vragen die bij de Helpdesk Bouwbesluit binnenkomen, wordt in elke uitgave van Bouwregels in de praktijk een telefonisch gestelde vraag en antwoord opgenomen. Vraag en antwoord zijn uiteraard geanonimiseerd.

VRAAGEN EN ANTWOORD TEKST HELPDESK BOUWBESLUIT

OMSCHRIJVING

Moet een recreatiewoning worden aangemerkt als een woonfunctie of als een logiesfunctie?

VRAAG

Er wordt een nieuw vakantiehuisje gebouwd. De betreffende gemeente spreekt consequent over een recreatiewoning, omdat dit zo in het bestemmingsplan staat. In Bouwbesluit 2012 bestaat dit begrip echter niet. Het huisje is niet voor permanente bewoning bedoeld; dit is volgens het bestemmingsplan ook niet toegestaan.

- Welke gebruiksfunctie moet worden aangehouden? *Woonfunctie of logiesfunctie?*
- Is er een relatie tussen het *bestemmingsplan*, waarin de bestemming 'recreatiewoningen' wordt aangegeven, en het *Bouwbesluit*?

ANTWOORD

- Een recreatiewoning en een vakantiehuisje moeten voldoen aan de eisen voor een 'logiesfunctie' volgens Bouwbesluit 2012. Bij diverse eisen wordt een logiesfunctie nog onderverdeeld in een 'logiesfunctie in een logiesgebouw' en een 'andere logiesfunctie'. Het betreft hier een 'andere logiesfunctie'. Daarnaast is een recreatiewoning ook een *logiesverblijf*.
- Er is geen relatie tussen het bestemmingsplan en het Bouwbesluit. De recreatiewoning dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit die horen bij de toepasselijke gebruiksfunctie en daarnaast dient het gebruik in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. De definities uit de regelingen mogen echter niet met elkaar vergeleken worden.

Aanvullende opmerking(en)

Ad a. Belangrijke verschillen tussen de eisen uit Bouwbesluit 2012 voor een woonfunctie en een 'andere logiesfunctie' in een vrijstaand gebouw betreffen de nieuwbouweisen aan onder andere:

- Inbraakwerendheid: geen eisen voor recreatiewoning.
- Geluideisen: voor recreatiewoning geen eisen aan bescherming tegen geluid van buiten, installatiegeluid binnen de 'woning' en geluidwering tussen verblijfsruimten binnen de 'woning', lagere eisen aan geluidwering tussen gebruiksfuncties onderling.
- Spuiventilatie: geen eisen voor recreatiewoning.
- Daglicht: geen eisen voor recreatiewoning.
- Aanwezigheid en afmetingen van diverse ruimten: minder strenge eisen voor recreatiewoning.
- Energiezuinigheid: minder strenge EPC-eis voor recreatiewoning.

Daarnaast is er bij een logiesfunctie een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig als aan tien¹ of meer personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt geboden.

Deze 'Vraag en Antwoord' is afkomstig van de Helpdesk Bouwbesluit van de Nieman groep, Geregeld en Van Overveld Bouwbesluit Advies.

Om te bepalen welke gebruiksfunctie van toepassing is, dient het feitelijke gebruik vergeleken te worden met de definities uit Bouwbesluit 2012. Mocht er in de praktijk discussie ontstaan tussen bijvoorbeeld een gemeente en een eigenaar van een recreatieverblijf over de te hanteren gebruiksfunctie, dan moet soms de bestuursrechter eraan te pas komen. Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 juni 2010 (LJN: BM7759), over het gebruik van een recreatieverblijf. In deze zaak vond de eigenaar dat een recreatieverblijf als woning werd gebruikt en daarom niet hoefde te voldoen aan de eisen voor een logiesfunctie (in dit geval ging het met name om de eis dat een gebruiksvergunning aanwezig moest zijn). In deze uitspraak laat de bestuursrechter zien welke onderdelen van het feitelijke gebruik relevant zijn om te bepalen van welke gebruiksfunctie sprake is bij een recreatiewoning:

2.2.1. Het college heeft aan de last ten grondslag gelegd dat het pand, zonder dat wordt voldaan aan alle brandveiligheidsvoorschriften, wordt gebruikt voor **tijdelijk onderdak** aan mensen, nu **geen schriftelijke huurcontracten** bestaan, bij diverse waarnemingen ter plaatse **wisselende aantallen** ingerichte slaappleaatsen zijn aangetroffen, de gebruikers van het pand **niet in de gemeentelijke basisadministratie** staan ingeschreven, plekken van vaste gebruikers van het pand gedurende de vakantieperioden door **plaatsvervangers** worden ingenomen, de gebruikers over de verblijfsduur **wisselende verklaringen** hebben afgelegd en de **vergoeding** voor huisvesting met het loon wordt verrekend. Voorts heeft het de geringe hoeveelheid aanwezige **persoonlijke eigendommen**, de onpersoonlijke **inrichting** van de kamers, de met spullen gevulde **koffers** onder en naast het bed en de aanwezigheid van een **sleutelkastje** in aanmerking genomen.

2.2.2 ... De enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verbleven maakt, wat daar ook van zij, niet dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden.

... De eisen die ingevolge Bouwbesluit 2003 gelden voor panden met logiesfunctie zien op het bevorderen van de brandveiligheid van panden die worden gebruikt door **veel, wisselende aantallen, personen**. Het betoog faalt.

Uit de bovengenoemde elementen leidt de bestuursrechter in dit geval af dat er sprake is van het bieden van 'tijdelijk onderdak' en dus van een logiesfunctie in de zin van het Bouwbesluit. Mocht het overigens gaan om een recreatiewoning in een gebied waar permanente bewoning is toegestaan en die ook permanent bewoond wordt, dan kan en mag dat alleen in een bouwwerk dat voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit voor een bestaande woonfunctie. Bij omzetting van een logiesfunctie naar permanente bewoning, zal moeten worden beoordeeld of het gebouw aan die eisen voldoet en zo nodig moeten worden verbouwd.

¹ Deze waarde kan overigens per gemeente verschillen aangezien gemeenten via hun bouwverordening een andere waarde als grens mogen stellen.



Ad b. Bestemmingsplannen moeten door gemeenten worden opgesteld voor hun hele grondgebied, op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het Bouwbesluit is een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) die voortvloeit uit artikel 2 van de Woningwet. Beide soorten regelingen hebben hun eigen definities, die slechts relevant zijn binnen de betreffende regeling. Definities mogen niet onderling 'uitgewisseld' worden.

De definitie van de bestemming uit het bestemmingsplan is daarom niet relevant voor het bepalen welke gebruiksfunctie volgens het Bouwbesluit van toepassing is. De gebruiksfunctie dient zoals hierboven is aangegeven, bepaald te worden aan de hand van het feitelijke gebruik, niet door de definitie uit het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit dezelfde uitspraak als hierboven genoemd, waarin onder 2.3 is te lezen dat de eigenaren vonden dat de rechter geen straf mocht opleggen, omdat een eerder besluit waarin was bepaald dat het pand niet meer gebruikt mocht worden omdat het gebruik in strijd was met de bestemming 'Woondoeleinden' van het bestemmingsplan, was ingetrokken. De rechter reageerde daarop echter dat hoewel er geen bestemmingsvoorschrift was overtreden, dat toch niet maakte dat de woonfunctie uit het Bouwbesluit van toepassing zou zijn.

Let op: dat betekent niet dat het zomaar is toegestaan om een recreatiewoning die als 'logiesfunctie' volgens het Bouwbesluit wordt aangemerkt, zonder meer op een 'woonbestemming' volgens het bestemmingsplan te gebruiken. Het feitelijke gebruik zal zowel in overeenstemming moeten zijn met de regels van het Bouwbesluit als het bestemmingsplan.

TOELICHTING

logiesfunctie

artikel 1.1, lid 2, Bouwbesluit 2012

Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen.

woonfunctie

artikel 1.1, lid 2, Bouwbesluit 2012

Gebruiksfunctie voor het wonen.

logiesverblijf

artikel 1.1, lid 3, Bouwbesluit 2012

Voor een enkel persoon of een afzonderlijke groep van personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie.

bestemmingsplan

artikel 3.1, lid 1, Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Bouwbesluit

artikel 2, lid 1, Woningwet

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden technische voorschriften gegeven omtrent:

- het bouwen van een bouwwerk;
- de staat van een bestaand bouwwerk;
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.

helpdesk Bouwbesluit

Bel: (085) 489 88 89

Mail: helpdeskbouwbesluit@bimmedia.nl

Praktische hulp bij het nieuwe Bouwbesluit. Gratis voor u als abonnee! De technische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen, zijn op 1 april 2012 veranderd met het nieuwe Bouwbesluit. Met al uw vragen hierover kunt u bij ons terecht. Speciaal voor u als abonnee is er professioneel advies door een uitgebreid team van experts beschikbaar gesteld. Deze experts zijn werkzaam bij de Nieman Groep, Geregeld en Van Overveld Bouwbesluit Advies.

U kunt eenvoudig uw vraag stellen via (085) 489 88 89 of helpdeskbouwbesluit@bimmedia.nl. Met een van de experts neemt u door wat uw vraag is.

Indien mogelijk ontvangt u telefonisch direct een inhoudelijke reactie op uw vraag. Voor een uitgewerkte (schriftelijke) vastlegging zullen prijsafspraken worden gemaakt.

www.omgevingindepaktijk.nl

Alle gepubliceerde vragen en antwoorden zijn te vinden op de website van Omgeving in de praktijk (www.omgevingindepaktijk.nl) en kunnen door de abonneementhouders van Omgeving in de praktijk worden geraadpleegd. Zie voor de voorwaarden www.cobouw.nl/helpdeskbouwbesluit/voorwaarden. Daar kunt u ook zien voor welke abonnementen van BIM Media deze service gratis is.