

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE
Beleidsnotitie toetsing Bouwbesluit bij transformatie recreatiewoningen

Inleiding

De gemeente Aa en Hunze zet in op hoogwaardige en toekomstbestendige recreatie. Inmiddels is de Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze 2020-2024 vastgesteld. Een belangrijk onderdeel daarin is de vitalisering van vakantieparken. De provincie Drenthe heeft aangegeven ook veel belang te hebben bij hoogwaardige en toekomstbestendige recreatie. Drenthe breed is de Taske Force Vitale Vakantieparken (taskforce VVP) Drenthe actief. Gemeenten kunnen hier, indien nodig, ter ondersteuning een beroep op doen.

Voor u ligt een notitie waarin is aangegeven op welke manier de gemeente Aa en Hunze omgaat met de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 bij de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Deze notitie is onderdeel van gemeentelijk beleid omtrent Bouwbesluittoetsingen.

Toetskader Bouwbesluit 2012

Een recreatiewoning is volgens de definitie van Bouwbesluit 2012 een 'logiesfunctie'. Bij de transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning is er sprake van wijziging van de gebruiksfunctie. De wijziging van een gebruiksfunctie in de zin van Bouwbesluit 2012 is geen "bouwen van een bouwwerk", maar 'slechts' een administratieve handeling. Bij de beoordeling van een recreatiewoning aan de voorschriften van het Bouwbesluit moeten in geval van transformatie naar een woonfunctie de volgende stappen worden doorlopen:

- Wijzig de gebruiksfunctie van logiesfunctie in woonfunctie (administratieve handeling).
- Toets het bestaande, in bouwtechnische zin ongewijzigde bouwwerk aan de voorschriften die gelden voor 'bestaande bouw' van de woonfunctie.
- Onderdelen van het bouwwerk die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande woonfuncties moeten daarmee in overeenstemming worden gebracht.
- Voor andere te verbouwen onderdelen van het bouwwerk gelden de 'verbouwvoorschriften' van Bouwbesluit 2012 (artikel 4 Woningwet). Hierbij wordt over het algemeen verwezen naar het 'rechtens verkregen niveau' (met als ondergrens: niveau bestaande bouw), of er is een vast voorgeschreven 'verbouwniveau' (o.a. wdbdo, installatiegeluid, thermische isolatie). De bestaande,

ongewijzigde onderdelen van het bouwwerk die voldoen aan niveau bestaande bouw voor woonfuncties hoeven niet aan de verbouwvoorschriften te voldoen.¹

Bouwbesluit vanaf 2022

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, naar verwachting per 1-1-2022, maakt het Bouwbesluit 2012 plaats voor het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Op hoofdlijnen wordt onder het Bbl dezelfde systematiek gehanteerd en gelden inhoudelijk dezelfde eisen voor bestaande woningen. Een mogelijk relevante inhoudelijke wijziging is dat er bij transformatie naar woonfunctie moet worden voldaan aan een eis voor de geluidwering van de gevel. Dit is relevant bij een geluidbelasting > 53 dB, dus bij huisjes die dicht langs een weg of spoor liggen. Er zal, in overleg met de betreffende gemeente, nader moeten worden onderzocht of dit bij de betreffende Drentse parken aan de orde. Daarbij hebben gemeentes de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen, waarbij de vereiste gevelgeluidwering mag worden versoepeld.

De Bouwbesluitchecklist zal te zijner tijd nog in overeenstemming moeten worden gebracht met de benaming en nummering van de hoofdstukken en afdelingen van het Bbl.

Meetlat per thema

In het algemeen kan worden gesteld dat de woningen na transformatie ten minste moeten voldoen aan het niveau voor bestaande bouw dat geldt voor een woonfunctie. Een lager niveau is niet toegestaan, waarbij de focus voor controle en handhaving met name zal liggen op de aspecten die te maken hebben met veiligheid en gezondheid. Wel is er bij sommige aspecten wat marge of nuance mogelijk in de wijze waarop de ondergrens wordt bepaald of invulling wordt gegeven aan het voorschrift. Hieronder staan aandachtspunten voor de belangrijkste technische thema's bij transformatie.

- Hoogteverschillen: ten minste niveau bestaande bouw. Aandachtspunten:
 - Hoogteverschillen > 1,5 m in een vluchtroute te overbruggen met een vaste trap die voldoet aan tabel 2.39 van Bouwbesluit 2012.
 - Een trap moet aan ten minste één zijde voorzien zijn van een leuning met een hoogte van minimaal 0,6 m en maximaal 1,0 m boven voorkant tredevlakken.
 - Langs vloeren of traptreden waarbij het hoogteverschil met de aangrenzende vloer > 1,5 m is, moet een vloerafscheiding aanwezig zijn met een hoogte cf. artikel 2.24 (0,6 m langs trap; 0,9 m langs andere vloer). Openingen hierin mogen maximaal 0,2 m breed zijn.
- Brandveiligheid: ten minste niveau bestaande bouw. Hierbij aandacht voor de volgende aspecten:
 - Onbrandbare materialen bij stookplaats (open haard): materialen zijn steenachtig of vuurvast (als bedoeld voor toepassing ter plaatse van open vuur).
 - Afstand tussen rookgasafvoer van stooktoestel op vaste brandstof (haard / allesbrander) en een brandgevaarlijk dak (bijv. riet) van een ander bouwwerk ten minste 15 meter.
 - Brandklasse D (binnen- en buitenoppervlakken) en rookklasse s2 (alleen binnenoppervlakken). Dit wordt visueel beoordeeld op basis van de materiaaltabellen op pagina 22 en 23 van de [IFV-publicatie "materialen en brandveiligheid"](#). Materialen die naar verwachting niet voldoen aan de eis, zoals kunststof schroten, zachtboard e.d., moeten worden verwijderd / vervangen.
 - Elke woning ligt in een afzonderlijk brandcompartiment. Het risico op brandoverslag (branduitbreiding via de buitenlucht, tussen niet direct aan elkaar grenzende woningen) wordt

¹ In het kader van de transformatie naar een reguliere woonfunctie is het niet relevant of de bestaande recreatiewoning voldoet aan het niveau bestaande bouw dat geldt voor logiesfuncties. Als op een moment vóór de transformatie niet aan dat niveau wordt voldaan, kan daarop gehandhaafd worden.

bepaald door middel van vuistregels en praktische invulling². Daarbij wordt uitgegaan van de werkelijke afstand tussen vakantiehuisjes. Gegeven de complexiteit van het begrip “perceelsgrens” in de diverse regelgeving en de beperkte praktische waarde van een zuiver juridisch uitleg ervan is dat een acceptabel uitgangspunt.

- Bij steenachtige gevels: afstand tussen niet-brandwerende³ gevelopeningen van verschillende woningen ten minste 5 m⁴. Dichter bij elkaar liggende niet-brandwerende gevelopeningen moeten 30 minuten brandwerend worden gemaakt (verbouweis).
- Bij lichte (niet-brandwerende) gevels: afstand tussen gevels van verschillende woningen ten minste 5 m. Wordt hieraan niet voldaan, dan zal het object verplaatst moeten worden.
- Met eventueel aanwezige brandbare begroeiing of erfafscheidingen tussen twee woningen hoeft geen rekening te worden gehouden.
- Bij geschakelde woningen moet naast het risico op brandoverslag ook het risico op branddoorslag (branduitbreiding via de binnenlucht, dus via de bouwmuur, gevel- of dakaansluitingen) worden beoordeeld. Niet alle hierbij van belang zijnde aspecten kunnen eenvoudig visueel worden beoordeeld. De beoordeling van de brandveiligheid van geschakelde woningen zal deels op basis van tekeningen en mogelijk deels op basis van destructief onderzoek moeten gebeuren. Aandachtspunten / controlepunten zijn:
 - Woningscheidende wanden steenachtig, minimaal 67 mm kalkzandsteen of betonsteen, 70 mm cellenbeton (nagaan op basis van tekening).
 - Staalconstructies die onderdeel zijn van meerdere woningen moeten brandwerend bekleed zijn.
 - Eventuele leidingdoorvoeringen door woningscheidende wanden moeten zijn voorzien van brandklep / brandmanchet.
 - Bij houtachtige gevels en daken: houten gevelbekleding over een lengte van 100 mm onderbreken ter plaatse van de bouwmuur en onbrandbare isolatie (steenwol) ter plaatse van de bouwmuur. Beoordeling hiervan vereist mogelijk destructief onderzoek.
 - Bij een niet brandwerende dakconstructie (van binnen naar buiten) moet ter plaatse van de bouwmuur voorzien zijn in 100 mm onbrandbare isolatie (steenwol).
 - De opbouw van de dakconstructies kan achterhaald worden ter plaatse van dakdoorvoeren van bijvoorbeeld ventilatievoorzieningen. De isolatie van het dak ter plaatse van de bouwmuur kan bij hellende daken achterhaald worden door enkele dakpannen te lichten. Andere materialen en opbouwen moeten achterhaald worden in het dossier of door middel van destructief onderzoek.
 - Afstand tussen eventuele daklichten in plat dak en woningscheidende wand minimaal 0,5 m.
 - Ter plaatse van inwendige hoeken tussen woningen: slechts in 1 van beide gevels gevelopeningen; de andere gevel moet een dichte steenachtige wand zijn.
- Rookmelders conform NEN 2555 vereist in elke besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie (artikel 6.21, lid 1). Deze rookmelder(s) moet(en) zijn aangesloten op de elektriciteitsvoorziening. Wanneer in een woning meerdere rookmelders moeten worden toegepast, moeten deze onderling

² Noot: de Bouwbesluiten bedraagt 20 minuten WBDBO, aan te tonen conform NEN 6068. Deze norm schrijft een rekenmethode voor waarin met behulp van een softwareprogramma een model van een woning gemaakt moet worden waarna de uitlaande vlam gemodelleerd kan worden. Voor de opgave van Vitale Vakantieparken lijkt deze methode onvoldoende concreet en eenduidig. Besproken is dan ook om dit voorschrift in te vullen op basis van concrete, praktisch toetsbare aanwijzingen op het gebied van afstand tussen gebouwen. Eenzelfde strategie wordt bijvoorbeeld door het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt in de beoordeling van brandoverslag in haar bestaande voorraad.

³ Met niet-brandwerend wordt bedoeld een brandwerendheid van minder dan 20 minuten, conform 6.4.3 van NEN 6068.

⁴ Vanwege de relatief kleine omvang van te transformeren vakantiehuisjes (voor één huishouden) mag met een afstand van 5 m verwacht worden dat het risico op brandoverslag voldoende klein is.

gekoppeld worden. De onderlinge koppeling kan zowel bedraad als draadloos zijn (conform onderdeel 6 en bijlage B van NEN 2555:2008).

- Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten: gewenste niveau in overleg met brandweer op parkniveau vast te stellen door parkbeheerder / Vereniging van eigenaren.
- Gezondheid: ten minste niveau bestaande bouw. Hierbij aandacht voor de volgende aspecten:
 - Bij het bepalen of een ruimte als verblijfsruimte moet worden aangemerkt, wordt uitgegaan van het gebruik van de ruimte vóór de transformatie. Het is namelijk aannemelijk dat het gebruik van de ruimte na de transformatie niet zal wijzigen. Het niet (meer) als verblijfsruimte aanmerken van ruimten die niet aan de (spui)ventilatie- of daglichteis voldoen, is niet realistisch en niet handhaafbaar en daarom geen optie.
 - In elke verblijfsruimte, toiletruimte een badruimte een ventilatievoorziening (toe- en afvoervoorziening) waarvan de capaciteit voldoet aan niveau bestaande bouw. Hierbij is natuurlijke ventilatie (zoals te openen ramen) toegestaan.
 - In elke verblijfsruimte een spuivoorziening (te openen raam of deur) met een capaciteit van 3 dm³/s per m² van die ruimte. Wanneer hieraan niet wordt voldaan, moet een te openen deel worden gemaakt.
 - Elke bestaande verblijfsruimte moet een minimale equivalente daglichttoetreding van 0,5 m² hebben. Wordt hieraan niet voldaan, dan zal een daglichtopening gemaakt moeten worden.
- Bruikbaarheid: ten minste niveau bestaande bouw. Hierbij aandacht voor de volgende aspecten:
 - Hoogte boven de vloer van een verblijfsruimte en verblijfsgebied ten minste 2,1 m. Deze hoogte hoeft niet boven de gehele ruimte aanwezig te zijn, maar in het geval van een hellend dak wel boven een deel van de ruimte (bijv. ter plaatse van de nok). Het wordt toegestaan dat delen van een dergelijke ruimte waar de plafondhoogte < 2,1 m is wel als verblijfsruimte worden gebruikt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een bed.
 - Elke woning moet ten minste 10 m² aan verblijfsgebied hebben.
 - Elke woning moet ten minste één verblijfsruimte hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m.
 - Elke woning moet beschikken over een toiletruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 0,64 m², met een breedte van tenminste 0,6 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2 m.Wordt aan deze eisen niet voldaan, dan zal de woning verbouwd moeten worden.
- Installaties: ten minste niveau bestaande bouw⁵ (opmerking: voor logiesfuncties geldt hetzelfde niveau; de recreatiewoningen moeten dus voor de transformatie al aan deze eisen voldoen):
 - Elektrische installaties: ten minste NEN 1010:1962. Meer informatie hierover is te vinden in het [Infoblad Bouwbesluit 2012 - Verbouw, transformatie en NEN 1010](#) van de Rijksoverheid.
 - Gasinstallaties: ten minste NEN 8078+A1:2018.
 - Waterinstallaties: ten minste NEN 1006:1981.
 - Afvoer vuilwater en hemelwater: capaciteit vuilwaterafvoer zodanig dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden gelegegd; lucht- en waterdicht conform NEN 3215.

Ambitieniveau / kwaliteitsimpuls

Ambitie van de provincie Drenthe is dat de woningen een kwaliteitsimpuls krijgen. Het opnemen van ambities op een hoger niveau dan het wettelijk voorgeschreven Bouwbesluit-niveau, bijvoorbeeld op

het gebied van duurzaamheid en/of woningverbetering, kan echter niet langs de weg van (toetsing aan) het Bouwbesluit plaatsvinden. Ambitieniveaus worden dan ook buiten deze beleidsnotitie gehouden.

Bijlagen

Aan de hand van deze notitie is een checklist opgesteld, waarmee de betreffende vakantieparken / -woningen aan de betreffende Bouwbesluit-eisen kunnen worden getoetst. Deze checklist is als bijlage bij deze notitie te beschouwen. De checklist wordt los aan dit document toegevoegd.

Bijlage 1 - Bouwbesluitchecklist transformatie Vitale Vakantieparken

Verder wordt verwezen naar de “IFV-publicatie Materialen en brandveiligheid” en wel specifiek de materiaaltabellen op pagina 22 en 23. In deze brochure wordt uitgelegd hoe materialen en brandveiligheid zich tot elkaar verhouden en waarop je bij toepassing van bepaalde materialen moet letten bij het ontwerpen en gebruiken van een gebouw.

Bijlage 1 - Bouwbesluitchecklist transformatie Vitale Vakantieparken