

Buitenruimte bij splitsing woning

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

Vraag en antwoord

Tekst Helpdesk Bouwbesluit

OMSCHRIJVING

Hoe zit het met de buitenruimte bij splitsing van een woning.

VRAAG

Een zelfstandige woning met buitenruimte wordt omgebouwd naar drie zelfstandige woningen. Moeten deze drie woningen allemaal een eigen buitenruimte krijgen?

ANTWOORD

Nee.

Het afsplitsen van de woningen is in eerste instantie een administratieve handeling, er is dan nog geen sprake van verbouw. De woningen die door de splitsing ontstaan, moeten in basis voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. De onderdelen van die woningen die vervolgens worden verbouwd, moeten voldoen aan de verbouwvoorschriften van Bouwbesluit 2012. In artikel 4.36 van Bouwbesluit 2012 (*eis aan buitenruimte bij verbouw*) is bepaald dat in dit geval moet worden voldaan aan het *rechtens verkregen niveau*.



Het rechtens verkregen niveau (het actuele kwaliteitsniveau voor de verbouwing) is één woning met een buitenruimte. Dat betekent dat er ook na de verbouwing ten minste één woning met een eigen buitenruimte moet zijn. Dus alleen de woning die bij splitsing de buitenruimte krijgt 'toebedeeld', moet die buitenruimte ook houden. De afgesplitste woningen hebben voor de verbouwing geen buitenruimte. Ook na de verbouwing hoeven deze woningen dus geen buitenruimte te krijgen. Voor bestaande bouw (de ondergrens van het rechtens verkregen niveau) is een buitenruimte immers niet vereist.

AANVULLENDE OPMERKING

Wordt een bestaande buitenruimte – achteraf – verkleind of alsnog gesplitst dan is dat toegestaan zolang maar aan het rechtens verkregen niveau wordt voldaan. Het rechtens verkregen niveau is het huidige kwaliteitsniveau voor zover dat ligt tussen het niveau bestaande bouw en de nieuwbouweis. Is de huidige buitenruimte groter dan de nieuwbouvoorschriften voor een buitenruimte vereisen, dan mag deze dus kleiner worden gemaakt. Echter niet kleiner dan de nieuwbouweis (oppervlakte 4 m² bij een breedte van tenminste 1,5 m), omdat anders het eindresultaat van de verbouwing niet aan het rechtens verkregen niveau voldoet.

Toelichting

eis aan buitenruimte bij verbouw

artikel 4.36, Bouwbesluit 2012

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een woonfunctie is artikel 4.35 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in dat artikel aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

rechtens verkregen niveau

artikel 1.1, lid 1, Bouwbesluit 2012

Niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voor-



schriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk.

nieuwbouvoorschriften voor een buitenruimte

artikel 4.35, lid 1, Bouwbesluit 2012

Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

helpdesk  **Bouwbesluit**

Bel: (085) 489 88 89

Mail: helpdeskbouwbesluit@vakmedianet.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 en Geregeld BV. U kunt eenvoudig uw vraag stellen via (085) 489 88 89 of helpdeskbouwbesluit@vakmedianet.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.omgevingindepraktijk.nl

Alle gepubliceerde vragen en antwoorden zijn te vinden op de website van Omgeving in de praktijk (www.omgevingindepraktijk.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 Vakmedianet deze service gratis is.

Deze Vraag en antwoord is geschreven door Marjolein Berghuis (Nieman Groep), met medewerking van Hajé van Egmond (Geregeld BV).