

## Memo recreatiewoningen en Bouwbesluit

---

Aan: PHO Ruimte

Van: Mario Hijman

Datum: 2 februari 2022

Om in aanmerking te komen voor legalisatie van permanente bewoning moeten de panden voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit is zowel vanuit de criteria gesteld door de raad als door GS een vereiste. Deze vereiste is uit te splitsen in een aantal stappen.

**Stap 1:** Welk niveau van het Bouwbesluit is het toetsingsniveau dat toegepast wordt? De beschikbare keuzes zijn (van zwaarste eisen naar lichtste eisen) nieuwbouw, rechtens verkregen niveau, bestaande bouw.

**Keuze:** bestaande bouw.

**Motivering:** voldoen aan het nieuwbouwniveau is technisch onmogelijk (bijvoorbeeld vanwege eisen met betrekking tot vrije hoogte). Het toetsen aan het rechtens verkregen niveau is praktisch onmogelijk, omdat dit niveau per individuele woning vastgesteld moet worden (en daarmee dus ook per woning zal verschillen). Resteert dus het niveau bestaande bouw.

**Stap 2:** Is de gemeente bereid om een overgangstermijn toe te passen, waarbinnen de noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd kunnen worden en zo ja, hoe lang is die termijn.

**Keuze:** ja, overgangstermijn toepassen.

**Motivering:** het is niet realistisch om te verlangen dat de recreatiewoningen op voorhand worden aangepast aan de eisen voor reguliere woningen. Het bieden van een overgangstermijn is in dat opzicht redelijk. In de rijksbrochure wordt een periode van 2 jaar genoemd. Dit komt voor als een redelijke periode, mede gezien het feit dat vergunningen benodigd zijn, werkzaamheden moeten worden ingepland en er ook financiële middelen beschikbaar moeten zijn bij de bewoners.

**Stap 3:** Is de gemeente bereid om gelijkwaardige oplossingen toe te laten als niet aan het Bouwbesluit voldaan kan worden.

**Keuze:** ja.

**Motivering:** het Bouwbesluit werkt met prestatienormen. Inherent aan deze systematiek (en ook expliciet opgenomen in het Bouwbesluit) is dat die prestaties op verschillende manieren bereikt kunnen worden. In plaats van een rookmelder kan bijvoorbeeld een sprinklerinstallatie worden aangebracht. Voor sommige andere prestatienormen bestaat geen gelijkwaardige oplossing. Zo is de minimale vrije hoogte 2.10 meter. Dit kan niet op een andere manier gerealiseerd worden dan aan de hoogtemaat te voldoen.

**Stap 4:** Is de gemeente bereid om sommige afwijkingen van het Bouwbesluit permanent te gedogen?

Keuze: nee.

**Motivering:** Zowel de gemeenteraad als Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat het voldoen aan het Bouwbesluit een voorwaarde is om voor omzetting naar permanente bewoning in aanmerking te komen. Het loslaten van dit principe is niet aan de orde.

Verder bedacht worden dat de eisen van het niveau bestaande bouw zodanig laag liggen, dat er met het niet (kunnen) voldoen aan deze eisen feitelijk sprake is van een onbewoonbaar pand.

**Opmerking:** Het ligt in de rede om de toetsing van de individuele objecten als verantwoordelijkheid neer te leggen bij de parkbesturen danwel de eigenaren van de objecten (om uit te laten voeren door een marktpartij), waarbij de gemeente hooguit steekproefsgewijs zal controleren.