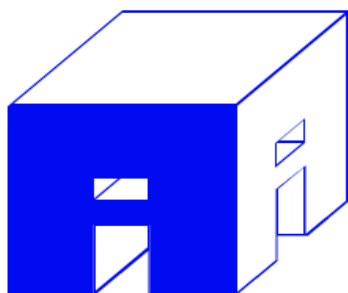


Aan de hand van Bouwbesluit 2003 bepalen of een kelder onder een woning als verblijfsruimte mag worden gebruikt. Zo ja, welke eisen gelden dan voor de kelder?

2 Oplossingsrichtingen

2.1 Definitie, toepassing en praktische consequenties



Aanbouw met Kelder

Definitie/omschrijving

Om te kunnen bepalen of een kelder als verblijfsruimte mag worden gebruikt, is een aantal definities in artikel 1.1 van Bouwbesluit 2003 van belang.

- Woonfunctie: ‘gebruiksfunctie voor het wonen’.
- Overige gebruiksfunctie: ‘niet in dit lid benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt’.
- Verblijfsgebied: ‘gedeelte van een gebruiksfunctie met ten minste een verblijfsruimte, bestaande uit één of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toiletruimte, een badruimte, een technische ruimte of een verkeersruimte’.
- Verblijfsruimte: ‘ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden’.

Uitleg definitie/omschrijving

Woonfunctie

Deze gebruiksfunctie staat voor alle vormen van wonen: eengezinshuis, flat, woonwagen en het woongedeelte van een bejaardentehuis of verzorgingstehuis.

Overige gebruiksfunctie

Bij een overige gebruiksfunctie kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een telefooncel, een parkeergarage of een garage of berging bij een woning. Hieruit valt op te maken dat in het Bouwbesluit onder het ‘verblijven van mensen’ iets anders wordt verstaan dan het ‘aanwezig zijn van mensen’. Bij ‘bestemd zijn voor het verblijven van mensen’ zal altijd sprake moeten zijn van een langere aanwezigheid, terwijl een kortere aanwezigheid niet wordt aangemerkt als het verblijven van mensen. Als het verblijven van mensen geen ondergeschikte rol speelt, dan is altijd sprake van 1 van de 10 andere gebruiksfuncties voor gebouwen die zijn gegeven in artikel 1.1 van Bouwbesluit 2003.

Verblijfsruimte en verblijfsgebied

Uit de definities van ‘verblijfsruimte’ en ‘verblijfsgebied’ valt op te maken dat:

- Een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden (zoals het verblijven van mensen) een verblijfsruimte is.
- Een verblijfsgebied minimaal één verblijfsruimte omvat.

Toepassing definities/omschrijvingen

Uitgangspunt

Een kelder in een woning mag worden gebruikt als verblijfsruimte als deze kelder voldoet aan de eisen die Bouwbesluit 2003 geeft voor een verblijfsruimte.

Mogelijkheden voor benoeming kelder

Als het gaat om een kelder onder een woonfunctie dan zijn er in grote lijnen drie mogelijkheden voor de benoeming conform de Bouwbesluit-terminologie:

1. Verblijfsgebied / verblijfsruimte van een woonfunctie.
2. Onbenoemde ruimte van een woonfunctie.
3. Verblijfsgebied / verblijfsruimte van een overige gebruiksfunctie.

Uitgangspunt voor de indiening van een bouwaanvraag is dat de aanvrager van de bouwvergunning de indeling in gebruiksfuncties bepaalt. Op basis van deze indeling controleert de gemeente of aan de eisen van Bouwbesluit 2003 wordt voldaan.

Stel dat de kelder is ingediend als ‘onbenoemde ruimte’ van een woonfunctie of als ‘verblijfsruimte’ van een overige gebruiksfunctie (zie infoblad 297). Dan geeft de aanvrager van de bouwvergunning hiermee blijkens de definitie van deze begrippen te kennen dat de kelder niet is bestemd voor het verblijven van mensen.

Als bij de indiening van de bouwaanvraag al bekend is dat de kelder gaat worden gebruikt als verblijfsruimte (bijvoorbeeld als woonkamer of als slaapkamer) dan is het niet logisch om deze als ‘onbenoemde ruimte’ van een woonfunctie of als ‘verblijfsruimte’ van een overige gebruiksfunctie te benoemen. Het latere gebruik van de ruimte komt dan niet overeen met hetgeen in de bouwvergunning is aangehouden. Indien de ruimte dan toch wordt gebruikt als ‘verblijfsruimte’ van een woonfunctie, dan kan de gemeente overwegen om aan te schrijven uit andere hoofde (artikel 14, eerste lid, van de Woningwet).

Praktische consequenties bij verblijfsruimte

Als de aanvrager van de bouwvergunning ervoor kiest om de kelder als ‘verblijfsgebied/verblijfsruimte’ van de woonfunctie aan te merken, dan heeft dit voor het ontwerp van de woning en met name voor de kelder de volgende gevolgen:

- De trap tussen de begane grond en de kelder moet minimaal voldoen aan kolom A van tabel 2.28a van Bouwbesluit 2003.
- In de verkeersruimte tussen de verblijfsruimte in de kelder en de begane grond moet een rookmelder worden toegepast.
- Als vanuit de kelder door de woonkamer moet worden gevlucht, dan moet ook in de woonkamer een rookmelder worden toegepast.
- Het verblijfsgebied in de kelder moet worden geventileerd met een capaciteit van minimaal 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied. Op verblijfsruimteniveau geldt een ondergrens van 7,0 dm³/s.
- In de uitwendige scheidingsconstructie van het verblijfsgebied in de kelder moeten beweegbare onderdelen aanwezig zijn om de vereiste spuicapaciteit van 6,0 dm³/s per m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied te kunnen realiseren. Op verblijfsruimteniveau geldt een ondergrens van 3,0 dm³/s per m² vloeroppervlakte van de verblijfsruimte.
- Ten behoeve van het verblijfsgebied in de kelder moet een equivalente daglichtoppervlakte van minimaal 10 % van de

vloeroppervlakte van het verblijfsgebied aanwezig zijn. Op verblijfsruimteniveau geldt voor de equivalente daglichtoppervlakte een ondergrens van 0,5 m².

- De toegang van het verblijfsgebied / de verblijfsruimte in de kelder moet minimaal 0,85 x 2,30 meter bedragen.
- De oppervlakte van het verblijfsgebied / de verblijfsruimte moet minimaal 5,0 m² bedragen met een minimale breedte van 1,8 meter en een minimale vrije hoogte van 2,6 meter.
- De kelder moet rondom worden geïsoleerd met een Rc-waarde van minimaal 2,5 m².K/W. Ramen, deuren en kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructie moeten een U-waarde van minimaal 4,2 W/m².K hebben.

3 Achtergrondinformatie

Een kelder onder een woning kan in verschillende verschijningsvormen voorkomen. Soms betreft het een ruimte die van de begane grond is gescheiden door middel van een vloerluis. Hierbij is de kelder uitsluitend bestemd voor de opslag van levensmiddelen of andere goederen. Het kan ook zijn dat er tussen de kelder en de begane grond van de woning een vaste trap is aangebracht en dat de kelder min of meer functioneert als leefruimte, compleet voorzien van een wand- en vloerafwerking en meubilair. De vraag kan dan worden gesteld of het gebruik van de kelder als leefruimte (verblijfsruimte) zonder meer is toegestaan. Moet een kelder met een dergelijk gebruik aan bepaalde eisen voldoen?

4 Aandachtspunten

- Als de kelder als ‘onbenoemde ruimte’ van de woonfunctie wordt aangemerkt, dan moet de gebruiksoppervlakte van de kelder worden meegeteld met de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie. Afhankelijk van de oppervlakte van de kelder kan de 55 procent eis kritisch zijn. Dat wil zeggen dat minimaal 55 % van de gebruiksoppervlakte van de woning aan verblijfsgebied aanwezig moet zijn.
- Als de kelder wordt aangemerkt als ‘overige gebruiksfunctie’, dan mag de gebruiksoppervlakte van de kelder niet worden meegerekend met de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie (zie hierover ook infoblad 297).

Door de helpdesk van het ministerie van VROM is op de probleemstelling van dit informatieblad het volgende antwoord gegeven:

Vraag:

Ik wil de kelder van mijn woning gaan gebruiken als verblijfsruimte (slaapkamer / woonkamer). Mag dit?

Antwoord:

Ja, dat mag, maar dan zal uw kelder moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan verblijfsruimten van woonfuncties. Wanneer u niets aan uw kelder verbouwt, dan moet de kelder voldoen aan de eisen voor bestaande bouw. Indien u wel gaat verbouwen, dan moet datgene wat u nieuw maakt voldoen aan de eisen voor nieuwbouw. Bijvoorbeeld wanneer de kelder niet voldoet aan de eisen voor bestaande woningen of omdat u de verbouwing zelf wenselijk acht. Dit volgt uit artikel 4 van de Woningwet. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij echter op basis van artikel 1.11 van het Bouwbesluit ontheffing verlenen van de nieuwbouweisen.