

EINDRAPPORTAGE INVENTARISATIE BIJGEBOUWEN

22-07-2022

BEVINDINGEN

Dit is een eindrapport over de stand van zaken betreffende de inventarisatie van bewoonde bijgebouwen in de Projecten 1 tot en met 24 (zie kaartje van Katwijk op de volgende pagina). Hieruit zijn de volgende punten naar voor gekomen:

Veel bijgebouwen, waar bewoning plaats vindt, scoren in de checklist punten op het niet voldoen van de trap (=onderdeel van de vluchtroute) en de hoogte van de ruimte op de verdieping en/of de begane grond aan het Bouwbesluit 2012. De breedte van de trap, de hoogte van de optrede, de diepte van de aantrede en steilte van de trap wijken dan vaak af. Ook ontbreekt er dan een leuning, is het trapgat niet afgezet met een hekwerk of is de trap niet meer dan een ladder die niet bevestigd is aan de vloer of wand. Bij een aantal bewoonde bijgebouwen kan je niet anders dan achterste voren de ladder of trap afdalen.

De hoogte van de verblijfsruimte is bepaald van vloer tot onderkant nokgording of onderkant plafond. Het is geen uitzondering dat deze minder bedraagt dan $2,10 \text{ m}^1$, hetgeen de minimale eis in het Bouwbesluit is. Als laagste maat hebben we in een bijgebouw een hoogte van $1,65 \text{ m}^1$ aangetroffen, waar je in je bed moet kruipen en dat meer lijkt op een tent!!

Wij hebben op verscheidene adressen bewoning van het bijgebouw door twee of meer personen aangetroffen. Ook bewoning door minderjarigen (kinderen) komt een aantal keren voor; op één adres zelfs door twee volwassenen en drie kinderen. Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 overbewoning genoemd, met andere woorden er is te weinig vloeroppervlak van de verblijfsruimte voor het aantal personen, dat er gehuisvest is. De minimale wettelijke eis per persoon is 12 m^2 .

Vaak vormen wel elf bijgebouwen een aaneengesloten rij. Wat we niet hebben kunnen controleren is de brandcompartimentering tussen de bijgebouwen en de eisen die daaraan gesteld worden. Dit is op het oog niet te controleren, maar het vermoeden bestaat, dat deze niet voldoet. Elk woning moet volgens de wet/bouwbesluit voldoen aan een eigen brandcompartimentering.

Ook kwamen wij bijgebouwen tegen die bouwkundig gesplitst zijn in verscheidene objecten (bewoonde delen en bergingen) waarvan de brandcompartimentering niet voldoet aan de minimale wettelijke eisen.

Uit onderzoek en gesprekken met de eigenaren en huurders is gebleken, dat de personen niet ingeschreven staan, waar ze daadwerkelijk verblijven (in bijgebouw), maar op het adres van het hoofdgebouw of erger nog bij hun vader en/of moeder of elders. Dat duidt op een verkeerde registratie in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit schetst een verkeerd beeld en kan voor problemen zorgen bij hulpverlening, zoals het niet terug kunnen vinden van personen/identificeren bij brand/explosie en het niet tijdig vinden van een slachtoffer van een hartstilstand. Het heffen van gemeentelijke belastingen wordt bemoeilijkt of is niet mogelijk; het levert spookbewoning op.

Wij hebben tijdens de inventarisatie gesprekken gevoerd met de eigenaars en bewoners van de bijgebouwen. Daarbij kregen wij het volgende te horen:

- Wat gaat de gemeente doen met de inventarisatie, gaat de gemeente hierop handhaven of de bewoning van de bijgebouwen in tact laten?
- Van de eigenaren waar het bijgebouw als berging wordt gebruikt, kregen wij te horen dat er veel overlast is van de naburige bewoning van de bijgebouwen. Met name de bijgebouwen die voor vakantieverhuur/short stay worden gebruikt. Men ervaart geluidsoverlast, parkeerhinder, afvaloverlast en het steeds wisselen van de huurders.
- Wat gaat de gemeente doen als zij gaan handhaven op het illegaal gebruik van de bijgebouwen. Gaat men de huurders/bewoners elders huisvesten?

Wij hebben geconstateerd dat veel van de bewoonde bijgebouwen niet geschikt zijn voor bewoning. Dat zijn bijgebouwen waar op de verdiepingen wordt geslapen.

AANBEVELING

Wij raden aan om te handhavend op te treden bij alle bijgebouwen in de categorie oranje en rood, zie categorie indeling bijlage AA. Dit in verband met **gevaarstelling**.

CHECKLISTS EN PRIORITEITENLIJST

De checklist is opgesteld aan de hand van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Het zwaartepunt ligt op de punten (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en technische installaties. Aan de vragen in de checklist van de diverse onderdelen worden bij een positief antwoord punten toegekend en automatisch getotaliseerd. De totale waarde bepaalt de prioriteit van elk

bijgebouw. Hoe hoger het puntenaantal, hoe minder veilig en hoe hoger de prioriteit om te handhaven.

KAART BEZOCHT GEDEELTE VAN KATWIJK



OVERZICHT VAN DE CATEGORIEËN

000 tot 100 punten	Voldoet bijna, redelijk veilig	groen
100 tot 500 punten	voldoet niet, niet geheel veilig	oranje
500 tot 900 punten	voldoet beslist niet, gevaarlijk	rood
900 tot 1200 punten	extreem gevaarlijk , direct oppakken	!!!

OVERZICHT AANTALLEN

Zie bijlage AA.

INTERPRETATIE PUNTENTELLING EN ANALYSE

Bij de checklist maken we onderscheid tussen bijgebouwen met één verdieping en met meer, dat wil zeggen is er wel of geen trap aanwezig. We

hebben echter slechts één checklist met puntentoekenning in gebruik. Dat betekent, dat een bijgebouw met twee bouwlagen meestal een hoger aantal punten scoort dan één met één bouwlaag. Overigens zijn de tot nog toe aangetroffen bijgebouwen bijna alle met twee bouwlagen of zelfs meer.

Zoals te zien is in het overzicht van de bezochte bijgebouwen met prioriteit (zie bijlage AA) zijn de meeste niet veilig, echter deze veiliger maken kan ingrijpend zijn. De trap is bij een calamiteit een wezenlijk onderdeel van de vluchtweg. Die veilig beloopbaar maken heeft nogal wat consequenties. Het verbreden naar de minimale breedte, het aanpassen van de steilte, het aanhouden van een minimale aan- en optrede of het aanhouden van een minimale vrije ruimte boven de trap treden, zorgen er voor, dat het trapgat aanzienlijk vergroot moet worden, waardoor het minimaal aanwezige vloeroppervlak voor bewoning niet wordt gehaald, dit betekent overbewoning. Om dan een veiliger bijgebouw te verwezenlijken, moeten er ook constructieve wijzigingen in de vloer worden aangebracht met een langere raveelbalk en verdubbeling van de hoofd raveelbalken.



Bovenaanzicht van een gedeelte van een balklaag met een trapgat.

Voorbeeld raveling

Veel bijgebouwen hebben een zadeldak met een vrije ruimte tussen verdiepingsvloer en onderkant nokgording van $1,65$ à $1,80 \text{ m}^1$. Deze maat moet volgens het Bouwbesluit 2012 voor bewoning $2,10 \text{ m}^1$ bedragen. Het niet voldoen aan deze norm levert slechts een gering aantal punten in de checklist op. Echter om dit gemis aan hoogte aan te pakken moet de gehele kap omhoog. Dat betekent in sommige straten dus van de gehele rij bijgebouwen, waarvan de gordingen hoogstwaarschijnlijk door lopen, of een rij met verschillende hoogten van daken, wanneer de burens met een berging geen kosten voor het liften willen maken.

De brandcompartimentering moet dan ook in orde worden gebracht. Bij verbouw is dat minimaal 30 minuten.

Mocht men het bijgebouw naar een woonfunctie willen brengen dan moet het in ieder geval voldoen aan **alle** technische eisen van het Bouwbesluit 2012 (woonfunctie).

VERVOLG WERKZAAMHEDEN

In de maand juli zijn we gaan controleren in Katwijk aan den Rijn. De resultaten daarvan zijn (nog) niet opgenomen in de genoemde lijst van bijlage AA.

VOORBEELD INGEVULDE CHECKLIST

In deze checklist zijn BAGkaartje, Bouwvlakkaartje, browserkaartje, luchtfoto's en de foto's die we binnen van het bezochte pand hebben gemaakt, weggelaten.

Zie bijlage BB.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

3 Adres