

RAPPORTAGE VAN DE STAND VAN ZAKEN 18-03-2022

BEZOCHTE BIJGEBOUWEN

Het gebied, waarover deze presentatie handelt, wordt omsloten door de straten



In dit gebied, door ons omschreven als **project 1, 2 en 3**, liggen naast de bovengenoemde straten nog:



Het is een presentatie van een tussentijdse stand van zaken.

KAART BEZOCHT GEDEELTE VAN KATWIJK



CHECKLISTS EN PRIORITEITENLIJST

De checklist is opgesteld aan de hand van Wet- en Regelgeving van het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw. Het zwaartepunt ligt op de punten (brand)veiligheid, gezondheid, ventilatie, bruikbaarheid en technische installaties. Aan deze onderdelen worden punten toegekend en per checklist getotaliseerd.

De totale waarde bepaalt de prioriteit van elk bijgebouw. Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de prioriteit om te handhaven. Zie ook hoofdstuk checklist.

OVERZICHT VAN DE CATEGORIEËN

De ingevulde checklist delen we naar gelang het totaal aantal punten in vier categorieën in, te weten:

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 ingrijpen	!!!

OVERZICHT AANTALLEN

Zie bijlage I.

BEVINDINGEN

Veel bijgebouwen, waar bewoning plaats vindt, scoren punten op het niet voldoen van de trap (=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 af. Ook ontbreekt vaak 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 afdalen.

De hoogte van de ruimte is bepaald van vloer tot onderkant nokgording of onderkant plafond en het is geen uitzondering dat deze minder bedraagt dan 2,10 meter, de minimale eis in het Bouwbesluit.

Wij troffen op tweetal adressen bewoning van een bijgebouw door twee personen aan. Eenmaal een moeder met kind en eenmaal een echtpaar (met hond). Dit wordt in het Bouwbesluit 2012 overbewoning genoemd, met andere woorden er is te weinig vloeroppervlak van de verblijfsruimte voor het aantal personen.

Wat we niet hebben kunnen controleren is de horizontale (de vloer tussen twee bouwlagen) en verticale (wand tussen twee bijgebouwen) brandcompartimentering en de eisen daarvan. Dit is met het oog niet te controleren, maar het vermoeden bestaat, dat deze meestal niet voldoet.

INTERPRETATIE PUNTEDELING EN ANALYSE

Bij de checklist maken we onderscheid tussen bijgebouwen met één verdieping en met meer, bijvoorbeeld met zolder en/of kelder, dat wil zeggen is er wel of geen trap aanwezig. We hebben echter slechts één checklist met puntentoekening in gebruik. Dat betekent, dat een bijgebouw met twee of meer bouwlagen meestal een hoger aantal punten scoort dan een bijgebouw 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 I](#)) zijn de meeste bijgebouwen niet veilig genoeg, echter om deze veiliger te maken kan ingrijpend zijn. De trap is een wezenlijk onderdeel van de vluchtweg bij een calamiteit. Die veilig beloopbaar maken heeft nogal wat consequenties. Het verbreden naar de minimale breedte, het aanpassen van de steilte, het aanhouden van een minimale aantrede of het aanhouden van een minimale vrije ruimte boven de traptreden, 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 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 1,70 à 1,80 meter. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet de maat voor een verblijfsruimte minimaal 2,10 meter bedragen. Om dit euvel aan te passen 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. Mocht de hoogte van de begane grondvloer niet voldoen, dan heeft dat nog grotere gevolgen, want dan moet de gehele verdiepingsvloer worden opgetrokken.

AANGEPASTE WERKWIJZE

Vanaf het begin van het project is er een zeer uitgebreid vooronderzoek gedaan: zo werden luchtfoto's bekeken, bag-kaarten opgezocht, bouwvlak werd bepaald.

Dit zal in het kader van de voortgang beperkt worden tot het bekijken van alleen de luchtfoto's. Aan de hand van de luchtfoto's zal worden besloten, waar er mogelijk bewoonde bijgebouwen (de zogenaamde zomerhuisjes) staan.

Aanleiding daarvoor kan zijn:

- Dubbele woonlaag
- Schoorsteen
- Airconditioning
- Eigen huisnummer
- Eigen voordeur met cijferslot
- Eigen postbus
- Dakkapel

Ook zijn er door de Cluster Vergunningen, Handhaving en Toezicht een aantal straten met "hotspots" aangereikt waarvan vermoed wordt, dat er bewoonde of verhuurde zomerhuisjes zijn. Zodoende wordt het administratieve werk na de controle in het bijgebouw beperkt tot het invullen van de checklist voor het toekennen van het aantal punten en opnemen van een aantal ter plaatse gemaakte foto's.

VOORBEELD INGEVULDE CHECKLIST

Zie bijlage II.

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