

# Transformatie: een hele klus

## Deel 2: nieuwe bouwregels werken bouwkwaliteit tegen

Kantoorlocaties transformeren tot woningen staat bij veel gemeenten op het verlanglijstje. In twee artikelen wordt geschetst wat bij een dergelijke transformatie komt kijken. Deel 1 van dit artikel verscheen in Geluid 2 (juni 2013).

Door: Theodoor Høngens en Monique van Bemmelen

### Over de auteurs:

Ir. Th. Høngens is senior adviseur en directeur bij M+P te Aalsmeer, [www.mp.nl](http://www.mp.nl). Daarnaast is hij redactielid van Geluid.  
Ing. M. van Bemmelen is adviseur bij LBPSIGHT te Nieuwegein, [www.lbpsight.nl](http://www.lbpsight.nl).

### INLEIDING

Bij transformatie van gebouwen blijkt geluid vaak een belangrijk aandachtspunt. In het eerste deel van dit artikel is ingegaan op het ruimtelijke vraagstuk bij transformatie. In dit tweede deel worden de praktische aspecten besproken van een gebouw dat wordt getransformeerd naar een woonfunctie. Ook dan speelt geluid een rol. Niet alleen bij de geluidwering van buitengeluid, maar ook bij de lucht- en contactgeluidisolatie en het installatiegeluid. In de nieuwe bouwregels zijn voor geluid nauwelijks eisen geformuleerd bij transformatie. Te noemen zijn het (slechte) samen-

spel van de Wet Geluidhinder met het Bouwbesluit en het nieuwe begrip 'rechtens verkregen niveau' in het Bouwbesluit. Door de beperkte en soms onduidelijke regels is het daarmee niet eenvoudig om opdrachtgevers te verleiden om gezonde, comfortabele woningen te bouwen.

### NIEUWE BOUWREGELS

#### Algemeen

In het (voorgaande) Bouwbesluit 2003 moest voor zowel renovatieprojecten als transformaties (herbestemmingen) in principe worden voldaan aan nieuwbouweisen. Indien hier praktisch gezien niet aan kon worden voldaan, bestond de mogelijkheid om bij de gemeente een ontheffing aan te vragen. Met deze onthef-



AFBEELDING 1: BERICHTEN VAN TRANSFORMATIE VAN KANTOORPANDEN.

## bouwvoorschriften in relatie tot gezondheidsaspecten bij transformatie naar woningen

geluid van buiten	rechtens verkregen niveau
lucht- en contactgeluidsisolatie	rechtens verkregen niveau
installatiegeluid	10 dB(A) lager dan nieuwbouw
nagalm gemeenschappelijke verkeersruimten	rechtens verkregen niveau
voorkomen oppervlaktecondensatie	rechtens verkregen niveau
permanente ventilatie	rechtens verkregen niveau met minimum bestaande bouw: 0,7 dm <sup>3</sup> /s per m <sup>2</sup> vloeroppervlak
spuiventilatie	rechtens verkregen niveau met minimum bestaande bouw: 3 dm <sup>3</sup> /s per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte (evt. mechanisch te realiseren)
daglicht	rechtens verkregen niveau met minimum bestaande bouw: 0,5 m <sup>2</sup> per verblijfsruimte

ving mocht dan worden gebouwd met een lager prestatieniveau. Dit alles leverde grote verschillen op tussen gemeentes onderling, wat weer resulteerde in onzekerheden bij de initiatiefnemers van projecten. In het (nieuwe) Bouwbesluit 2012 zijn de versoepelde eisen voor verbouw vastgelegd, zodat een ontheffing voor een lager prestatieniveau niet meer nodig is.

### Bouwvoorschriften in relatie tot gezondheidsaspecten bij transformatie naar woningen

In het Bouwbesluit 2012 wordt voor de gebouwonderdelen die in verbouwsituaties gewijzigd worden als prestatieniveau veelal het 'rechtens verkregen niveau' voorgeschreven. Praktisch gezien houdt dit in dat de situatie na verbouw niet slechter mag zijn dan voor de verbouw. Als randvoorwaarde geldt dat na de verbouw altijd aan het prestatieniveau van bestaande bouw voor de nieuwe functie moet worden voldaan. Ook al was het prestatieniveau van voor de verbouw lager.

Verder is het 'rechtens verkregen niveau' begrensd op het prestatieniveau van de oude functie voor nieuwbouw. Ofwel bij een bestaand zeer hoog niveau is een lager prestatieniveau toegestaan, mits deze tenminste even hoog is als het prestatieniveau voor nieuwbouw. In sommige gevallen geeft het Bouwbesluit 2012 naast het 'rechtens verkregen niveau' afzonderlijke prestatie eisen voor verbouw op.

### Verbouw met transformatie (herbestemming)

Bij transformatieprojecten treedt de bijzondere situatie op dat in eerste instantie de eisen voor bestaande bouw van de nieuwe functie van toepassing zijn. Als hier desondanks niet aan wordt voldaan of men wil om andere redenen veranderingen aanbrengen, dan zijn voor deze veranderingen de eisen voor verbouw van toepassing. Zoals eerder opgemerkt, wordt voor verbouw veelal verwezen naar het zogenoemde rechtens verkregen niveau. Omdat er voor nieuwe onderdelen geen actueel kwaliteitsniveau voorhanden is (het onderdeel bestaat niet in de huidige situatie), betekent dit feitelijk dat het prestatieniveau van bestaande bouw van toepassing is. Op basis hiervan kan worden opgemerkt dat in de praktijk voor veel aspecten van een transformatie geen of een lage eis vanuit het Bouwbesluit geldt.

### HOE PAKT DAT UIT IN DE PRAKTIJK?

Bij zowel adviseurs als bij bouwplantoetsers heerst het gevoel dat de versoepeling van de bouwregels te ver is doorgesloten. Het druist in tegen de uitgangspunten waarmee altijd is gewerkt: gebouwen met kwaliteit, met aandacht voor de gezondheid van bewoners. Ter illustratie zijn onderstaand drie voorbeelden opgenomen die inhaken op de magere bouwkwaliteit die is toegestaan. Daarbij wordt uitgegaan van de transformatie van een kantoor-

gebouw aan een drukke weg naar een gebouw met bijvoorbeeld (zelfstandige) starterswoningen.

### Voorbeeld 1: Geluidwering gevel

In eerst instantie bekijken we een transformatie waarbij de gevel niet wordt aangepast. Het komt namelijk vaak voor dat het kantoorgebouw een gevel heeft met voldoende spuiventilatie-mogelijkheden en dat de permanente ventilatie wordt geregeld met een volledig mechanische ventilatie. De gevel voldoet aan de eisen voor bestaande bouw volgens het Bouwbesluit en het is dus niet nodig om de gevel te wijzigen. In de omgevingsvergunning voor bouw (voormalig bouwvergunning) wordt de gevel dan ook niet meegenomen.

Bij de bouwvergunning voor het kantoor is in het verleden rekening gehouden met de verhoogde geluidbelasting door het wegverkeer. Conform de oude bouwvergunning is er ten hoogste een binnenniveau van 40 dB(A). Dit geldt voor de dagperiode. Voor het etmaal is dat vaak enkele dB's hoger, laten we zeggen circa 42 dB(A). Als gevolg van de wijziging van de etmaalwaarde naar de Lden -waarde is het geluidniveau binnen dan 40 dB.

Al met al zal het geluidniveau in de woningen dan circa 40 dB bedragen. En dat is 7 dB meer dan het Bouwbesluit voor nieuwbouw verlangt. Het is ook 7 dB meer dan de Wet Geluidhinder bij het verlenen van een hogere waarde (voor de lokale en regionale infrastructuur) en ook als voorwaarde bij toepassing van een 'dove gevel' vraagt.

Op het moment dat de gevel wel zou worden gewijzigd of zelfs geheel wordt vervangen, is de situatie niet veel anders. Dan wordt voor de omgevingsvergunning voor de (ver)bouw teruggerepen op het 'rechtens verkregen niveau' en dat is het niveau voor het kantoorgebouw, aangezien er geen andere eisen zijn.

Geconstateerd kan worden dat de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit 2012 op dit punt slecht op elkaar zijn afgestemd. De Wet geluidhinder beschermt de bewoner met een eis voor de geluidwering, het Bouwbesluit doet dat niet. Uit de toelichting blijkt zelfs dat dit expliciet ook niet de bedoeling is. Al met al levert dat de nodige onduidelijkheden op bij de plantoetsing.

We merken op dat een wet boven een besluit gaat, en daarmee de eisen uit de Wet Geluidhinder leidend zouden moeten zijn. Dit blijkt in de praktijk lastig in het gebruik, vanwege de scheiding tussen de procedure ruimtelijke ordening en de bouwvergunningsprocedure. Het zou in het kader van de gezondheid van bewoners dan ook goed zijn om bij de 'omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' dan wel in het bestemmingsplan, als verplichting op te nemen dat bij de transformatie van de gebouwfunctie de geluidwering van de gevel in overeenstemming moet zijn met de eisen uit de Wet geluidhinder (zoals gesteld bij het verlenen van een

van het beperken van leegstand van kantoren, hergebruik en de wens voor betaalbare woningen. Er is echter een groot risico dat de ruimte zeer ten koste gaat van het comfort en de gezondheid van bewoners. Gemeenten kunnen een bouwaanvraag alleen toetsen aan de eisen volgens het Bouwbesluit en hebben daarmee geen directe invloed op een betere gebouwkwaliteit. Alleen voor de geluidwering zijn er mogelijkheden mits de mogelijkheden in het ruimtelijk spoor en bij het verlenen van een hogere grenswaarde worden benut. Wel kunnen gemeenten de initiatiefnemers erop wijzen dat de minimumeisen volgens het Bouwbesluit onvoldoende zijn voor een normaal woon- en leefklimaat en daar aandacht voor te hebben bij de verbouwing. Ook kunnen gemeenten toekomstige gebruikers informeren over de geboden gebouwkwaliteit, bijvoorbeeld door aan te geven of deze als dan niet vergelijkbaar is met nieuwbouw. De rijksoverheid legt de bal bij de 'markt', de initiatiefnemers dus. Maar deze zijn zich vaak onvoldoende bewust van de magere eisen uit het Bouwbesluit bij transformaties. De bal ligt daarmee bij de (akoestische) adviseurs. Er liggen voor hen twee taken. Een morele taak om de initiatiefnemers te overtuigen van het belang van een goede geluidisolatie, geluidwering en een laag installatiegeluidsniveau. En een taak om samen met architecten en bouwers te komen met slimme, kosteneffectieve oplossingen om dat te realiseren.

hogere waarde). Alleen dan is er een goede kans dat de bouwvergunningaanvraag bij toetsing aan het bestemmingsplan op dit punt wordt beoordeeld.

**Voorbeeld 2: interne geluidisolatie**

Het kantoorgebouw zal opnieuw moeten worden ingedeeld. Er doet zich dan een bijzondere situatie voor, met name bij de scheidingswanden tussen de starterswoningen. Er is voor deze woningscheidende wanden geen actueel kwaliteitsniveau voor handen, zodat in deze situatie het prestatieniveau van bestaande bouw van toepassing is.

Voor bestaande bouw zijn echter in het Bouwbesluit 2012 geen prestatie-eisen voor geluid opgenomen. Men zou bij het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen dus kunnen volstaan met een 'kartonnen wand' (mits deze voldoet aan constructieve en brandveiligheidseisen). Het gevolg is dat bewoners elk gesprek of activiteit van de burens letterlijk zouden kunnen volgen. Dat dit niet wenselijk is, dat is duidelijk.

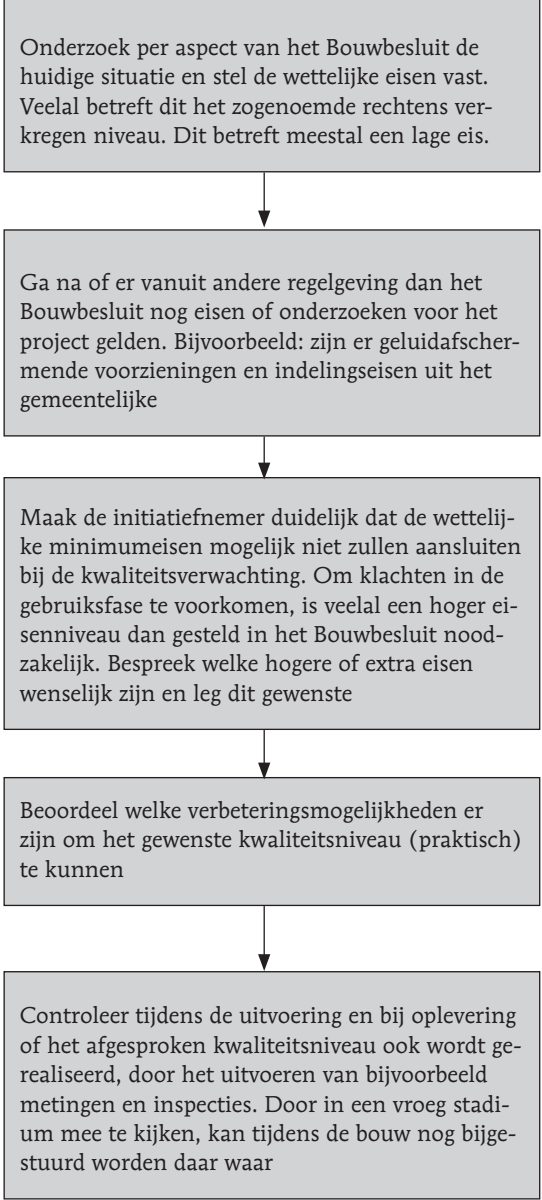
Niet alleen bij scheidingswanden is er een knelpunt. Dat geldt ook voor de woningscheidende vloeren. Daaraan worden alleen constructieve en brandveiligheidseisen gesteld. Daarmee kan de lucht- maar ook de contactgeluidsisolatie ernstig te kort schieten voor normaal gebruik. In de praktijk zal de contactgeluidsisolatie bij betonnen kantoorvloeren vaak 5 tot 10 dB te kort schieten. Waarmee ook bij het gebruik van een zachte vloerbedekking loopp geluiden uit de bovenwoning goed hoorbaar zullen zijn. Laat staan als daar een houten of stenen vloer wordt aangebracht. Kortom, het is noodzakelijk dat initiatiefnemers op dit punt worden gewezen en dat toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de kwaliteit die ze krijgen.

**Voorbeeld 3: installatiegeluidsniveau**

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan het installatiegeluidniveau van de eigen installaties, zoals luchtverversing, verwarming of warmteterugwinning. Er zijn ook eisen voor de installaties van het gebouw of omliggende woningen, zoals een toilet, kraan, luchtverversing, verwarming, hydrofoor of een lift. Bij een verbouwing of transformatie zijn de eisen aan deze geluidniveaus 10 dB lager dan de eisen voor nieuwbouw. Een installatiegeluidsniveau van ten hoogste 40 dB(A) in de woning is dus toegestaan. Dat biedt enige bescherming. Dit geluidniveau geldt in de verblijfsruimten van de woning, dus ook in de slaapkamer. Geluid van bijvoorbeeld de lift, het doortrekken van een toilet van de burens of de mechanische ventilatie is daarmee goed hoorbaar. De kans op slaapverstoring is groot, wat de gezondheid niet ten goede komt.

**CONCLUSIE**

De regelgeving geeft met de vergaande versoepeling van het Bouwbesluit veel ruimte aan initiatieven. Dit is goed uit oogpunt



STROOMSCHEMA PLAN VAN AANPAK BIJ TRANSFORMATIE