

Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, woongebouw, woning, gelijkwaardigheid, nieuwbouw, stalling scootmobiel, bergruimte
Datum:	27 september 2022
Status:	Definitief

Dit advies is opgesteld voor deze specifieke casus en is niet algemeen geldend. Het is tot stand gekomen met de door partijen aangeleverde gegevens. Deze publieke versie is geanonimiseerd waardoor niet alle documenten waarop dit advies gebaseerd is, herkenbaar zijn weergegeven.

Beschrijving

Er wordt een nieuw te realiseren appartementengebouw ontwikkeld met 68 appartementen. In het appartementengebouw worden 40 betaalbare koopappartementen en 28 luxe appartementen gerealiseerd. De 40 betaalbare koopappartementen hebben een omvang van 58 m². De luxe appartementen variëren in omvang van 79 m² tot 204 m².

Om te kunnen voldoen aan de hoge parkeernorm en om zoveel mogelijk groene gebruiksruimte voor het binnenterrein over te laten, heeft de ontwikkelaar geen individuele buitenbergingen conform de prestatie-eisen uit afdeling 4.5. *Buitenberging, nieuwbouw* ontworpen, maar heeft die een gemeenschappelijke fietsenberging voor 4 fietsen per appartement, een gemeenschappelijke scootmobielruimte voor 15 scootmobielen en een inpandige berging in elk appartement van ten minste 2,7 m² voorzien. De ontwikkelaar is van mening dat hiermee in een gelijkwaardige bruikbaarheid wordt voorzien, conform artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012. Hieronder zijn de gemeenschappelijke fietsenberging en de gemeenschappelijke scootmobielruimte weergegeven in de plattegrond van de begane grond waarin zich ook de twee hoofdtoegangen bevinden en de stallingsgarage.

1 / 7



Figuur 1 (Boven) Plattegrond begane grond van het appartementengebouw met daarin de stallingsgarage, de twee hoofdtoegangen, de gemeenschappelijke scootmobielruimte (roze) en de gemeenschappelijke fietsenbergingen (geel).

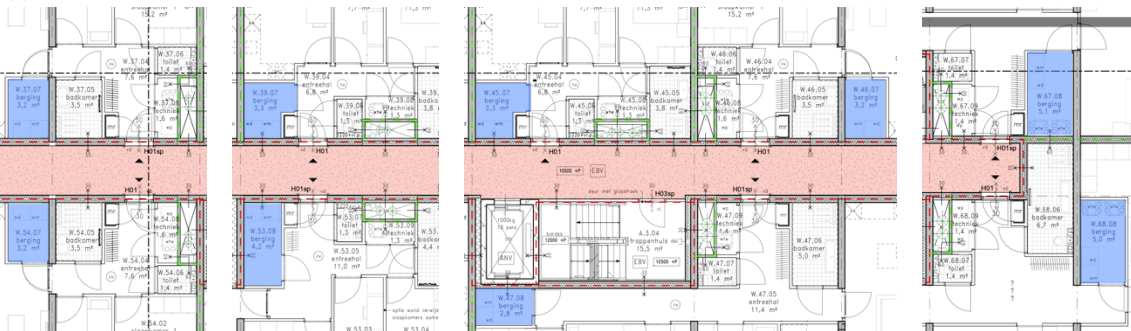
Figuur 2 (Linksonder). De gemeenschappelijke scootmobielruimte, uitvergroot.

Figuur 3 (Rechtsonder). Een uitsnede uit de gemeenschappelijke fietsenberging, uitvergroot.

Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

In onderstaande figuren 4 tot en met 7 zijn de verschillende binnenbergingen weergegeven die voorkomen in de appartementen.



Figuren 4, 5, 6 en 7 (van links naar rechts) Typen binnenbergingen in de appartementen (lichtblauw). De gemeenschappelijke corridor met de woningtoegangen is in roze weergegeven.

In elke binnenberging is aan het eind van de ruimte een opstelplaats voor een wasmachine en daarnaast een opstelplaats voor een wasdroger voorzien. Overige techniek (WTW-installatie en meterkast) zijn in een afzonderlijke ruimte ondergebracht. De binnenbergingen zijn ontworpen volgens de richtlijnen van de 'Amsterdamse Bouwbrief'.

De gemeente is van mening dat het voldoen aan de richtlijnen uit de 'Amsterdamse Bouwbrief' niet relevant is in deze gemeente. Met name het verschil in afsluitbaarheid tussen individuele bergingen en gemeenschappelijke bergingen en daardoor de grotere kans op diefstal van dure fietsen is voor de gemeente reden om de voorgestelde oplossing als niet gelijkwaardig te beschouwen.

2 / 7

Adviesvraag

Zijn de voorgestelde maatregelen voor het gemeenschappelijk stallen van 4 fietsen per woning, in combinatie met een berging in ieder appartement van minimaal 2,7 m² en een overdekte opstelruimte voor de stalling van scootmobielen (1 scootmobiel op 4 á 5 woningen) gelijkwaardig aan de nieuwbouwvoorschriften in afdeling 4.5. Buitenberging van het Bouwbesluit 2012, conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 (gelijkwaardigheidsbepaling)?

Standpunt belanghebbende

Fietsparkeervoorzieningen

Het diverse planaanbod met veel kleine appartementen en een grote ruimteclaim voor de autoparkeerplaatsen heeft de ontwikkelaar genoopt om kritisch te kijken hoe met de beschikbare ruimte om te gaan in de parkeergarage. Vervolgens is het gelijkwaardigheidsprincipe van de fietsparkeervoorziening, conform de eisen van de Amsterdamse bouwbrief ingebracht.

Niet alleen was beperkter ruimtegebruik een afweging om deze methode toe te passen. Met name het stimuleren van het gebruik van de fiets en het ordelijk opbergen van de fiets heeft ons doen besluiten om een grote collectieve voorziening toe te passen. De praktijk leert dat individuele buitenbergingen veelal gebruikt



Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

worden voor andere doeleinden dan het stallen van fietsen. De fiets wordt dan 'uit gemak' buiten geparkeerd, waarmee de groene beleving van het binnenterrein wordt aangetast.

We hebben in het plan 272 fietsparkeerplaatsen opgenomen. Dit komt neer op 4 fietsparkeerplaatsen per woning, waarbij elke woning de beschikking heeft over twee fietsparkeerplaatsen in een laag rek en 2 plaatsen in een hoog rek. Vanuit het binnenterrein zijn de fietsparkeerplaatsen per automatische deurautomaat te bereiken en er is geen hoogteverschil (dorpel e.d.), zodat je zonder belemmeringen direct vanuit het binnenterrein bij beide entrees de fietsparkeerplaatsen kan bereiken. Inpandig is er een ruim looppad (ca. 2 m) aanwezig, zodat je elkaar goed kan passeren, de ruimte bij een mogelijke brand snel kan verlaten en de fiets goed in en uit het rek kan nemen.

Vanuit de fietsparkeervoorziening is een directe verbinding met de hoofdentrees, waarna middels trappenhuis of lift de verdiepingen te bereiken zijn. Ten slotte zijn de fietsparkeervoorzieningen vanaf buiten zichtbaar via de gevelbeglazing. Door de fietsparkeervoorzieningen deels zichtbaar te maken, is aandacht geschonken aan sociale veiligheid en is er een extra stimulans om de fietsen netjes in de daarvoor bestemde rekken te plaatsen.

Scootmobielen

In het plan is, op verzoek van de gemeente, opstelruimte voor scootmobielen gereserveerd. Per 7 woningen is opstelruimte voor 1 scootmobiel van 3 m² opgenomen. Naast de autoparkeerplaatsen en de fietsparkeervoorzieningen is ca 40 m² opstelruimte gereserveerd voor scootmobielen (hetgeen ruimer is dan de $68/7 = \text{ca. } 10 \times 3 \text{ m}^2 = 30 \text{ m}^2$ opstelruimte welke is verzocht door de gemeente) waarbij de ruimte ook zonder hoogteverschil te bereiken is middels een automatische deur en naast een van de twee liften is gesitueerd.

3 / 7

Binnenbergingen

Aangezien bij een gemeenschappelijke fietsvoorziening er geen individuele buitenbergingen gerealiseerd worden is het zeer wenselijk om, in de woning, ruimte te reserveren voor een berging. Voor deze ruimte stelt de Amsterdamse bouwbrief dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

In alle woningen is minimaal 2,8 m² bergruimte opgenomen. Ook in de 40 kleinere betaalbare koopappartementen is voorzien in voldoende bergruimte. In deze woningen van 58 m² GBO wordt 3,3 m² bergruimte inclusief de koude meterkast gerealiseerd, waarbij 2,7 m² bergruimte resteert indien de koude meterkast als gebouwgebonden installatie wordt gekenmerkt.

Door de gemeente werd bovendien een wens neergelegd om ruimte voor scootmobielplaatsen te realiseren in de parkeergarage.





Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

Gelijkwaardige oplossing

De gelijkwaardige oplossing die in het plan is opgeworpen voldoet in ruime mate aan het *'ten minste kunnen bergen van enkele fietsen en wat andere objecten'* zoals wordt aangehaald in de toelichting van Bouwbesluit Afdeling 4.5.

Tevens zijn de eisen van de Amsterdamse bouwbrief in acht genomen, waarin voor gemeente Amsterdam de gelijkwaardigheid aan het Bouwbesluit in beleid is ondervangen. In den lande zijn er tal van gelijkende gelijkwaardigheidsprincipes die reeds in gemeentelijk beleid zijn verankerd. Door bovenop de eisen van de Amsterdamse bouwbrief ook ruimte te reserveren voor scootmobielen wordt tevens aan het verzoek van de gemeente voldaan om acht te geven aan de mindervaliden.

De ontwikkelaar acht de in het bouwplan opgenomen aanwezigheid van een gemeenschappelijke overdekte goed bereikbare stallingsruimte voor 272 fietsen (4 fietsparkeerplaatsen per appartementen en 2 plaatsen in lage rekken), in combinatie met een binnenberging in ieder appartement van minimaal 2,7 m² (conform eis uit de Amsterdamse bouwbrief) en 44 m² ruimtereservering in de overdekte parkeergarage voor scootmobielen (ca. 15 scootmobielplaatsen) als een gelijkwaardige oplossing voor *'Bouwbesluit 2012 Afdeling 4.5. Buitenberging', nieuwbouw*. Dit wordt in vele gemeenten (zo ook in de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) aangenomen en beschreven in dan wel een 'Bouwbrief' (gemeente Amsterdam) dan wel gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernorm voor auto en fiets'.

Het bijkomende voordeel van de gemeenschappelijke fietsvoorziening ten opzichte van individuele bergingen is het beperkte materiaalgebruik, hetgeen energiezuiniger en beter voor het milieu is. Ten slotte kunnen we stellen dat de gelijkwaardige inpandige fietsparkeeroplossing bijdraagt aan het kunnen realiseren van een groen en kindvriendelijk binnenterrein!

4 / 7

Standpunt bevoegd gezag

Conform Artikel 4.31 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 eist de wetgever een afsluitbare bergruimte voor elke woonfunctie. In lid 2 van dat artikel wordt er een uitzondering gemaakt voor woonfuncties met een vloeroppervlak kleiner dan 50 m² waarbij de bergruimte gemeenschappelijk mag zijn. Volgens de toelichting van dat lid, is deze uitzondering bedoeld voor studentenhuisvesting. De aanvraag betreft woonfuncties met vloeroppervlak groter dan 50 m² en er is geen sprake van studentenhuisvesting.

Vanuit brandveiligheidsoogpunt zijn er wellicht goede redenen om de voorkeur te geven aan gemeenschappelijke scootmobielbergingen, maar voor fietsenbergingen is die er niet. Per woning gezien, is het totaal aan gezamenlijke fietsenberging, gezamenlijke scootmobielberging en individuele berging bij de woningen misschien meer dan de in lid 1 geëiste 5 m², dit is niet hoe de wetgever het bedoeld heeft en niet gelijkwaardig, met name vanwege de afsluitbaarheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dure bromfietsen of racefietsen. Die heb je liever in je eigen schuurtje staan dan in een gezamenlijke stalling.

Daarnaast, in de toelichting wordt met name gesproken over fietsen, maar de buitenberging kan ook voor het opslaan van andere zaken gebruikt worden en dat dus op een vloeroppervlak van 5 m². Die mogelijkheid biedt het bouwplan niet.

Tot slot stellen wij dat de Amsterdamse Bouwbrief niet relevant is voor de toetsing aan het bouwbesluit of het toepassen van een gelijkwaardige oplossing binnen onze gemeente.





Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 11 augustus 2022;
2. Aanvullende zienswijze gemeente, per mail van 25 augustus 2022;
3. Amsterdamse Bouwbrief, door Gemeente Amsterdam, van maart 2015 met kenmerk 2015-130;
4. Buitenruimteontwerp, ingekleurd bovenaanzicht door architect, van 19 juli 2022, met kenmerk 52109, blad 11 'Plan – met bomen';
5. Diverse correspondentie van gemeente en architect over ontbrekende gegevens in de omgevingsvergunningaanvraag en de nadere gegevens omtrent de invulling van de gelijkwaardige oplossing;
6. ATGB-advies 2204;
7. Notitie Onderbouwing gelijkwaardigheid, van 11 augustus 2022, gericht aan de ATGB.
8. Alle tekeningen van het plan met projectnr. 191029 (situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, bouwbesluittekeningen en -berekeningen) behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. Tekeningen gedateerd op 2 mei 2022, getekend door de architect.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

- Een nieuw te bouwen woonfunctie moet zijn voorzien van een afsluitbare bergruimte om fietsen en scootmobielen, beschermd tegen weer en wind, te kunnen opbergen. Dit volgt uit het aansturingsartikel 4.30 eerste lid van afdeling 4.5 uit het Bouwbesluit 2012 (functionele eis), met uitzondering van een woonfunctie voor de opvang van asielzoekers, een woonfunctie voor studenten of een woonfunctie voor zorg. Bedoelde buitenberging moet niet-gemeenschappelijk zijn, ten minste 5 m² met een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte van ten minste 2,3 m (artikel 4.31 eerste lid).
- In de functionele eis in het aansturingsartikel 4.30 eerste lid, is aangegeven wat de wetgever beoogd heeft met de voorschriften in de afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012. Dit is het realiseren van een *“afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.”*
- Alleen als de woonfunctie niet groter is dan 50 m² mag deze buitenberging ook als een gemeenschappelijke bergruimte zijn uitgevoerd, met een oppervlakte van ten minste 1,5 m² per woonfunctie (artikel 4.31 tweede lid). In alle gevallen moet de bergruimte vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte (artikel 4.31 derde lid) en moet die regenwerend zijn uitgevoerd (artikel 4.32).
- Van de hiervoor genoemde voorschriften mag worden afgeweken bij een in artikel 1.3 van het besluit bedoelde gelijkwaardige oplossing.
- In dit geval wordt een woongebouw gebouwd met appartementen (woonfuncties) die groter zijn dan 50 m², voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging gecombineerd met een vrije vloeroppervlakte aan binnenberging binnen de individuele (niet-gemeenschappelijke) woonfuncties. Hiermee wordt afgeweken van de prestatie-eisen uit afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012.
- Een gelijkwaardige oplossing moet ten minste voldoen aan de door de wetgever aangegeven doelstellingen die ten grondslag liggen aan de voorschriften en verwoord zijn in de functionele eis:





Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

- het bieden van een regenwerende en afsluitbare plek voor het stallen van fietsen, die ook rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein. In dit geval is een regenwerende en afsluitbare gemeenschappelijke fietsenberging voorzien voor 4 fietsen per appartement die direct bereikbaar is vanaf het aansluitende terrein. In dit geval heeft de ontwikkelaar gekozen om de oppervlakte van de binnenberging aan te laten sluiten bij de richtlijnen uit de *Amsterdamse Bouwbrief*.
- het bieden van de mogelijkheid voor het regenwerend stallen van scootmobielen in een afsluitbare ruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het aansluitende terrein. In dit geval is een gemeenschappelijke stallingsruimte voor scootmobielen voorzien met een capaciteit van 1 per ca. 5 appartementen (15 op 68).
- De ATGB kan zich vinden in de benaderingswijze van de gelijkwaardige oplossing als bedoeld in de *Amsterdamse Bouwbrief* uit 2015 om een deel van de verplichte bergruimte als gemeenschappelijke fietsenstalling aan te merken, in dit geval tenminste 4 fietsen per woning. De ATGB ziet geen aanleiding om de daarin vastgestelde oppervlakte van ten minste 2,7 m² voor een vrij indeelbare bergruimte binnen de woningen te betwisten.
- Ook is er naar het oordeel van de ATGB geen aanleiding om deze oppervlakte aan te merken als ongeschikt voor een scootmobiel. Uit het tweede lid van artikel 4.31, in verbinding met het eerste lid van artikel 4.30, moet namelijk worden geconstateerd dat voor een scootmobiel volstaan kan worden met een oppervlakte van 1,5 m², ervan uitgaande dat er met de 1,5 m² een opstelplaats is bedoeld voor ten minste één scootmobiel.
- Uit het eerste lid van artikel 4.31 moet worden afgeleid dat de ruimte waarin die opstelplaats is, een breedte moet hebben van ten minste 1,8 m. De breedte van 1,8 meter beoogt ruimte te bieden voor het manoeuvreren met een fiets of scootmobiel als in die ruimte al een of meer andere fietsen of scootmobiel aanwezig is. De ATGB kan zich voorstellen dat met de individuele bergruimte in samenhang met de gemeenschappelijke bergruimte een zodanig systeem van manoeuvreren kan worden aangehouden, dat deze oplossing een in artikel 1.3 bedoelde gelijkwaardige oplossing is voor hetgeen met de breedte van 1,8 m is beoogd.
- De ATGB kan zich voorstellen dat met de (gemeenschappelijke) opstelplaats voor scootmobielen voor 15 van de 68 ten minste een gelijkwaardige bergruimte wordt gerealiseerd, mits in de overige 53 woningen een voldoende grote vrije opstelplaats voor een scootmobiel wordt gerealiseerd die bereikbaar is via gemeenschappelijke verkeersruimten binnen het gebouw en binnen de woning, vanaf de voordeur, kan worden bereikt.
- Volgens het derde lid van artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 moet een bergruimte rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Met het feit dat de bergruimte alleen bereikbaar is via de hal van de woning, is niet aan dit voorschrift voldaan. Dit voorschrift is echter evenmin uitgesloten van een in artikel 1.3 bedoelde gelijkwaardige oplossing. Naar het oordeel van de ATGB wordt, met het moeten passeren van de hal, geen met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 beoogd doel geschaad, ervan uitgaande dat die route door een persoon zelfstandig, samen met fiets of scootmobiel, kan worden afgelegd. De ATGB gaat er daarbij vanuit dat de bereikbaarheid van de woning voor scootmobielen geborgd is. Dit dient door de aanvrager aannemelijk gemaakt te worden. Het besluit verzet zich niet tegen een situatie waarbij de bereikbaarheid middels een lift is geborgd.

6 / 7





Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

- Het door de gemeente aangegeven verschil in afsluitbaarheid van een gemeenschappelijke bergruimte of een individuele bergruimte in de woning speelt naar het oordeel van de ATGB bij de beoordeling van de gelijkwaardige oplossing pas een rol als het verschil in afsluitbaarheid een ongunstig gevolg heeft voor het kunnen opbergen bij weer en wind. In de afdeling wordt per slot van rekening niet gerefereerd aan een in afdeling 2.15 van het besluit bedoelde inbraakwerendheid of in afdeling 6.11 bedoeld tegengaan van veel voorkomende criminaliteit. Met daarbij opgemerkt dat deze voorschriften niet zijn aangestuurd voor een overige gebruiksfunctie en dus ook niet op een in het Bouwbesluit 2012 bedoelde buitenberging. Wat bij een gelijkwaardige oplossing kan worden meegewogen is het feit dat de gebruiker van een gemeenschappelijke voorziening voor diefstalpreventie en het voorkomen van vandalisme, meer dan bij een afzonderlijke bergruimte het geval is, afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.
- De opstelplaats voor een wasmachine of wasdroger zijn niet wettelijk vereist. Ook is geen verbod om deze opstelplaatsen te realiseren op de voor een buitenberging voorgeschreven vloeroppervlakte. Dus ook als deze opstelplaatsen in de buitenberging worden gerealiseerd is er geen grond voor het bevoegd gezag om deze oppervlakte in mindering te brengen op een in afdeling 4.5 van het besluit bedoelde vloeroppervlakte aan bergruimte. De aanwezigheid van deze opstelplaatsen kan en mag dus geen rol spelen bij het beoordelen van een in artikel 1.3 bedoelde gelijkwaardige oplossing.

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de ATGB in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

7 / 7

Zijn de voorgestelde maatregelen voor het gemeenschappelijk stallen van 4 fietsen per woning, in combinatie met een berging in ieder appartement van minimaal 2,7 m² en een overdekte opstelruimte voor de stalling van scootmobielen (1 scootmobiel op 4 à 5 woningen) gelijkwaardig aan de nieuwbouwvoorschriften in afdeling 4.5. Buitenberging van het Bouwbesluit 2012, conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 (gelijkwaardigheidsbepaling) ?

- De ATGB kan zich vinden in de benaderingswijze van de gelijkwaardige oplossing als bedoeld in de *Amsterdamse Bouwbrief* uit 2015 om een deel van de verplichte bergruimte als gemeenschappelijke fietsenstalling aan te merken, in dit geval ten minste 4 fietsen per woning. De ATGB ziet geen aanleiding om de daarin vastgestelde oppervlakte van ten minste 2,7 m² voor een vrij indeelbare bergruimte binnen de woningen te betwisten.
- De ATGB kan zich voorstellen dat met de (gemeenschappelijke) opstelplaats voor scootmobielen voor 15 van de 68 ten minste een gelijkwaardige bergruimte wordt gerealiseerd, mits in de overige 53 woningen een voldoende grote vrije opstelplaats voor een scootmobiel wordt gerealiseerd die bereikbaar is via gemeenschappelijke verkeersruimten binnen het gebouw. Ook als de bergruimte een binnen de woning gelegen bergruimte is, zal deze bergruimte, vanaf de openbare weg met een fiets of scootmobiel bereikbaar moeten zijn, dus ook als een gedeelte van de route achter de voordeur van de woning ligt.

