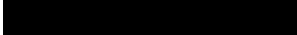


Lumière Rotterdam

datum 23 november 2023
vestiging Arnhem
uw kenmerk -
ons kenmerk B.2019.0727.52.N003
2e lezer/secr. JE|SMI

project Lumière Rotterdam
betreft Gelijkwaardigheid buitenbergingen
versie 001
auteur 
contactpersoon 
e-mail/telefoon 

Gelijkwaardigheid buitenbergingen

1. Inleiding

Aan de Lijnbaan, Kruiskade en Karel Doormanstraat in Rotterdam wordt het nieuwbouwproject Lumière ontwikkeld. Voor dit project wordt gebruikgemaakt van een gelijkwaardige oplossing voor de vereiste buitenberging uit het Bouwbesluit 2012. KAAO architecten heeft aan DGMR gevraagd deze gelijkwaardigheid te onderbouwen. In voorliggende notitie is deze onderbouwing opgenomen.

2. Projectomschrijving

Het plan omvat de bouw van onder andere een circa 155 meter hoge toren. In deze toren komen diverse gebruiksfuncties voor. Grofweg is het gebouw als volgt opgebouwd:

- 1 Plint (t/m 6^{de} verdieping): 'mixed-use', met name bijeenkomstruimten, retail en kantoren.
- 2 7^{de} t/m 16^{de} verdieping: hotel, inclusief gym.
- 3 17^{de} t/m 44^{ste} verdieping: woningen, met op de 44^{ste} verdieping ook vergaderruimten, door bewoners te huren.

In totaal herbergt het gebouw 263 woningen, waarvan drie penthouses op de 44^{ste} verdieping. De drie penthouses beschikken over twee 2-persoonsslaapkamers. De indeling van de overige woningen is als volgt:

- 50%: één 2-persoonsslaapkamer;
- 50%: één 2-persoonsslaapkamer en één 1-persoonsslaapkamer.

3. Eis Bouwbesluit

3.1 Functionele eis en prestatie-eisen

De eis voor een buitenberging is opgenomen in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit (artikel 4.30 tot en met 4.32).

Het eerste lid van artikel 4.31 luidt:

“Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.”

Volgens het derde lid is een dergelijke ruimte rechtstreeks bereikbaar vanaf het aansluitend terrein of via gemeenschappelijke verkeersruimten.

Het doel van dit voorschrift volgt uit de functionele eis, artikel 4.30: het beschermt tegen weer en wind kunnen opbergen van fietsen of scootmobielen. Met de hierboven genoemde afmetingen wordt een effectieve ruimte voor een of meer fietsen gegarandeerd, ondanks het feit dat de deur

naar binnen open mag gaan. Volgens de Nota van Toelichting is deze minimale oppervlaktemaat per woning voldoende voor het ten minste kunnen bergen van enkele fietsen en wat andere objecten.

3.2 Gelijkwaardigheid

Volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit mag er worden afgeweken van de (prestatie-)eisen uit het BB2012, als de situatie minstens gelijkwaardig is aan het beoogde doel van het betreffende voorschrift. Het bevoegd gezag moet deze gelijkwaardigheid formeel goedkeuren.

Met gelijkwaardig wordt volgens de Nota van Toelichting op het Bouwbesluit 2012 bedoeld dat ‘het gebouw of het gebruik er van tenminste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift.’

Wat er is beoogd met een voorschrift is uit de Nota van Toelichting op het Bouwbesluit en uit diverse achtergronddocumenten te herleiden.

4. Invulling woontoren Lumière

Voor de woontoren van Lumière wordt op de volgende alternatieve wijze invulling gegeven aan de eis voor buitenbergingen uit afdeling 4.5:

- Kelderverdieping: fietsenstalling voor 940 fietsen, waarvan 680 plekken in een afgesloten gedeelte. Deze plekken zijn specifiek bestemd voor bewoners (oppervlakte totaal circa 1.150 m²).
- In iedere woning: bergruimte met een netto-beschikbaar oppervlak van minimaal 2,7 m².

De gemeenschappelijke fietsenstalling is vanaf de Karel Doormanstraat bereikbaar via een eigen toegang en een lift.

Voor deze invulling is gekozen om aansluiting te zoeken bij de ‘*Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022*’. Deze beleidsregeling geldt als leidraad voor gelijkwaardige oplossingen voor het stallen van fietsen en voorzien in bergruimte per woning in afwijking van het Bouwbesluit. In de beleidsregeling is aangegeven dat bij appartementencomplexen in Rotterdam gezamenlijke fietsenstallingen als voorkeursalternatief worden beschouwd omdat dit beter aansluit bij de behoefte van de stad. Individuele fietsenbergingen doen in de praktijk namelijk veelal dienst als opslagruimte, waarbij de fietsen van de bewoners alsnog in de openbare ruimte worden gestald.

5. Gelijkwaardige oplossing

5.1 Onderbouwing

Het doel van de voorschriften voor bergruimten bij woningen volgt uit de Nota van Toelichting, en is tweeledig (zie paragraaf 3.1):

- het beschermd tegen weer en wind kunnen opbergen van fietsen of scootmobielen;
- het kunnen opbergen van enkele andere objecten.

Voor woontoren Lumière is voor alle bovenstaande vormen van opbergen/stallen een adequate voorziening aanwezig.

Opbergen/stallen van fietsen

Voor het opbergen van fietsen is een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig, volgens de aanbeveling uit de 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In totaal zijn er 680 fietsparkeerplekken voor bewoners aanwezig, op een totaal aantal woningen van 263. Dit komt neer op ruim 2,5 fietsparkeerplek per woning. Gelet op het aantal en het type slaapkamers in de woontoren kunnen, in het meest extreme geval, 662 personen in het gebouw wonen:

- 130 woningen met één 2-persoonsslaapkamer: 260 personen
- 130 woningen met één 2-persoonsslaapkamer en één 1-persoonsslaapkamer: 390 personen
- 3 woningen met twee 2-persoonsslaapkamer: 12 personen

Er zijn meer dan 662 fietsparkeerplekken in het gebouw, waardoor gesteld kan worden dat er ruim voldoende fietsparkeerplekken voor de bewoners zijn, zelfs in de meest extreme variant waarbij alle bedden in de woningen bezet zijn (iedere woning wordt bewoond door het aantal personen waar het voor bedoeld is).

Opbergen/stallen van scootmobielen

Eventuele scootmobielen worden in de bergruimte in de woning gestald. Deze bergruimten zijn daartoe ruim gedimensioneerd, en hebben namelijk een oppervlakte van 3,1 m². Een klein deel van deze oppervlakte is bestemd voor een ventilatie- en verwarmingstoestel. Effectief blijft er voor de stalling van scootmobielen minimaal 2,7 m² over (maar veelal meer).

Uit artikel 4.21, tweede lid, volgt dat 1,5 m² als voldoende groot wordt geacht om een scootmobiel in te kunnen stallen. De bergruimten in de woningen zijn bijna twee keer zo groot, waardoor mag worden verondersteld dat het manoeuvreren en stallen van scootmobielen vrij eenvoudig mogelijk is, in vergelijking met een wettelijk minimaal vereiste stallingsruimte/opstelplaats.

Daarbij speelt de draairichting van de toegangsdeuren ook nog in positieve zin mee. Doordat de toegangsdeuren van deze bergruimten niet in de ruimte draaien betekent dit eveneens geen verlies van effectief oppervlak van de bergruimte. Bij een naar binnen draaiende deur is het gedeelte van de vloer waar de deur overheen draait ineffektieve vloeroppervlakte. Hier kan immers geen objecten geplaatst worden. Bij Lumière speelt dat niet: de deur draait naar buiten en de volledige oppervlakte kan gebruikt worden. Oftewel: de scootmobiel hoeft niet helemaal in een hoekje gereden te worden om ervoor te zorgen dat de deur nog dicht kan.

Opbergen andere goederen/objecten

Voor het opbergen van andere goederen/objecten is, naast de stalling van een scootmobiel, nog voldoende ruimte over. In de vorige paragraaf met betrekking tot scootmobielen is geconcludeerd dat de bergruimte in de woning ruim groter is dan het minimaal noodzakelijke om een scootmobiel te stallen. Daardoor is er meer dan 1 m² aan vloeroppervlakte over om andere goederen te plaatsen.

Ook is geconcludeerd dat de scootmobiel niet helemaal in een hoekje gereden hoeft te worden om ervoor te zorgen dat de deur nog dicht kan. De deur draait immers naar buiten toe open.

Dat betekent dat aan de wanden van deze bergruimte kastjes en plankjes gemaakt of geplaatst kunnen worden, waardoor er zeer effectief met de aanwezige bergruimte omgegaan kan worden.

In de bergruimte in de woning is, naast een eventuele opstelplaats voor een scooter, ruim voldoende plaats voor het opbergen van enkele andere objecten en goederen.

5.2 Referentie

Deze onderbouwing wordt eveneens bevestigd door de Adviescommissie Toepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) in haar advies van 27 september 2022. Dit advies is als bijlage 1 bij deze notitie gevoegd.

6. Conclusie

Voor KAAO architecten hebben wij onderzocht of in woontoren Lumière voldaan wordt aan de functionele eis ten aanzien van buitenbergingen. In het plan is namelijk voorzien in een gemeenschappelijke fietsenstalling in combinatie met een bergruimte in de woning. Op grond van de volgende overwegingen concluderen wij dat er voldaan wordt aan de doelstelling van afdeling 4.5 van het Bouwbesluit:

- Iedere woning beschikt over ruim 2,5 fietsparkeerplek.
- In de extreme variant (wanneer alle bedden in de woningen zijn bezet), zijn er voldoende fietsparkeerplekken.
- De bergruimte in de woningen is voldoende groot voor de stalling van een scooter.
- De deur van de bergruimte draait de ruimte uit, waardoor de ruimte zeer effectief benut kan worden.

De situatie in woongebouw Lumière is daarmee gelijkwaardig aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012, waardoor er voldaan wordt aan de functionele eis uit artikel 4.30.

ing. G.J. (Gert-Jan) Wesenbeek
DGMR Bouw B.V.

Bijlage 1

Titel	ATGB-advies 2213: Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen
-------	---

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).

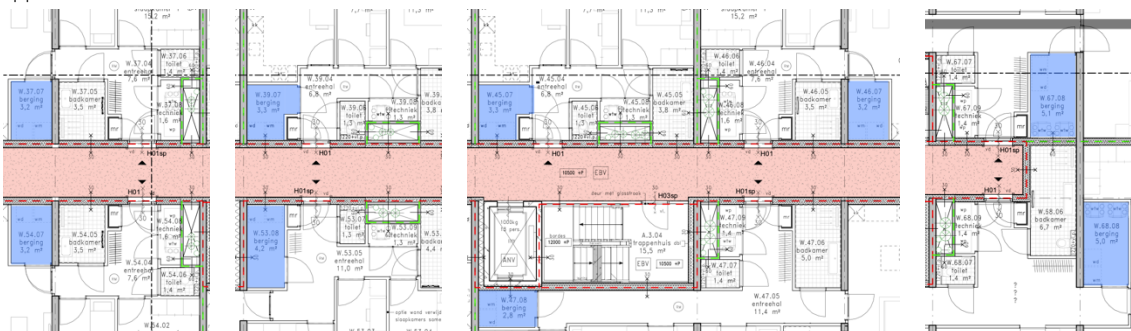
Figuur 2 (Linksonder). De gemeenschappelijke scootmobielruimte, uitvergroot.

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 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)?

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.





Gemeenschappelijke bergruimten bij luxe appartementen

Advies 2213

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:

5 / 7





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.

