

Onderbouwing gelijkwaardigheid gemeenschappelijke fietsenbergingen bij een woongebouw volgens Amsterdamse Bouwbrief 2015-130 d.d. maart 2015



Project: 66 appartementen HoeveRijk Nieuwegein
Datum: 30-06-2023
Door: N. Hultzer

1. Inleiding gebruik gelijkwaardige oplossing

Volgens het Bouwbesluit, artikel 4.31 lid 1, dient een woonfunctie als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5,0 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m te hebben.

Echter staat in het kavelpaspoort welke hoort bij de kavel (B2) waarop de appartementen gebouwd gaan worden het volgende omschreven:

Fietsenstalling en bergingen

Voor de bergingen wordt op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd in combinatie met een inpandige berging in de appartementen zelf.

Bij voorkeur uitgevoerd conform de bouwbrief van Amsterdam of gelijkwaardig. De bouwbrief schrijft voor woningen <75 m² voor; drie plekken in een gemeenschappelijke fietsenstalling in combinatie met een inpandige berging in de woningen zelf van minimaal 2,7 m².

In het ontwerp is derhalve op basis van het kavelpaspoort uitgegaan van gemeenschappelijke fietsenstallingen i.p.v. niet-gemeenschappelijke bergruimten.

In deze notitie wordt ingegaan op de eisen gesteld in de bouwbrief van Amsterdam (hoofdstuk 2), en hoe e.e.a. in het ontwerp is ingepast (hoofdstuk 3).

Deze notitie is bestemd voor de beoordeling door het bevoegd gezag, om aannemelijk te maken dat er in het ontwerp rekening is gehouden met een gelijkwaardige oplossing voor het ontbreken van niet-gemeenschappelijk bergruimten, en daarmee ook de goedkeuring van het bevoegd gezag te kunnen ontvangen voor het toepassen van deze gelijkwaardige oplossing.

2. Eisen bouwbrief Amsterdam

In de Bouwbrief 2015-130 maart 2015 van de gemeente Amsterdam zijn de volgende eisen aangegeven, waaraan voldaan moet worden om gemeenschappelijke fietsenbergingen in een woongebouw als gelijkwaardige oplossing kan worden gezien.

Deze eisen zijn:

1. Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande tabel:

Gebruiksoppervlak woning (m ²)	Aantal plekken in fietsenrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
> 50 - < 75	3	2,7
> 75 - < 100	4	2,7
> 100	5	2,7
> 125	6	2,7

2. Het in de tabel genoemde oppervlak van de interne berging moet in één ruimte worden gerealiseerd.
3. Binnen het oppervlak van 2,7 m² mag niet worden meegerekend het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt.

4. Een makkelijke bereikbaarheid van de fietsenbergingen is een voorwaarde. Aanvrager dient een onderbouwing toe te voegen ten aanzien van bereikbaarheid.
5. In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgesteld dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerder genoemde tabel. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijk reglement worden opgenomen.
6. De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

3. Toetsing eisen

In dit hoofdstuk wordt per eis, als genoemd in hoofdstuk 2, een onderbouwing gegeven.

1. In onderstaande tabellen zijn de benodigde en toegepaste aantallen fietsplekken aangegeven.

Benodigd aantal fietsplekken conform bouwbrief				
Woningtype	GO (m ²)	Eis plekken/won (st)	Aantal woningen / type	Eis plekken/totaal (st)
A	73,19	3	4	12
As	72,62	3	3	9
C1	65,18	3	24	72
C2	60,19	3	17	51
C3	69,86	3	8	24
D1	72,21	3	3	9
D2	66,91	3	4	12
F	49,42	2	3	6
TOTAAL			66	195

Toegepast aantal fietsplekken in ontwerp		
Positie	Aantal	Type
As 10-11/B-C	10	Fietskluisen
As 12-13/C-D*	10	Fietskluisen
As 15-13/D-E	50	Fietsenrekken
As 15-13/E-F	50	Fietsenrekken
As 15-13/F-G	50	Fietsenrekken
TOTAAL	170	

* Naast de genoemde aantal fietskluisen biedt deze ruimte ook plaats voor een 6-tal scootmobielplekken.

In het huidige ontwerp zijn minder fietsplekken (25 stuks) opgenomen dan voorgeschreven volgens de Amsterdamse bouwbrief.

Dit komt doordat er door de woningstichting (toekomstige eigenaar van het gebouw) is aangegeven dat er ook behoefte is aan opstelplaatsen voor scootmobielen, en afsluitbare fietskluisen voor b.v. elektrische fietsen, waar in de Amsterdamse bouwbrief geen eisen aan zijn gesteld.

Wanneer er geen rekening zou worden gehouden met scootmobielplekken en fietskluisen, dan bieden de in het ontwerp opgenomen gemeenschappelijke ruimtes plaats voor 210 fietsplekken op basis van standaard fietsenrekken.

Op de plaats van de 6 scootmobielplekken kunnen namelijk ook 20 fietsplekken worden gerealiseerd. Wanneer een fietskluisen element (5 kluisen) wordt omgezet naar standaard rekken kunnen op eenzelfde breedte ook 10 fietsplekken worden gerealiseerd. Dus totaal 40 fietsenrekken i.p.v. 20 fietskluisen.

Wanneer in de praktijk blijkt dat het aantal voorziene plekken (170 st) onvoldoende is, en er hierdoor overlast van fietsen ontstaat buiten de gemeenschappelijke bergingen, dan zal de gebouweigenaar door omzetting van scootmobielplekken en/of fietskluisen naar fietsenrekken zorgdragen voor meer capaciteit.

Met bovenstaande onderbouwing menen wij afdoende inzichtelijk te hebben gemaakt dat het opschalen van de capaciteit naar het minimaal aantal benodigde plekken volgens de bouwbrief in de praktijk geen probleem hoeft te zijn.

2. De woningen > 50 m² zijn voorzien van een inpandige berging, in één ruimte, van minimaal 2,7 m², e.e.a. is weergegeven in onderstaande tabel en de ruimte afmetingen op de tekeningen van de architect.

Woningtype	Eis (m ²)	Toegepast (m ²)	Voldoet?
A	2,7	5,3	Ja
As	2,7	5,3	Ja
C1	2,7	3,5	Ja
C2	2,7	3,6	Ja
C3	2,7	5,4	Ja
D1	2,7	3,8	Ja
D2	2,7	3,2	Ja
F	0	0,5 + 1,0	Ja

3. De woningen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet en voorzien van vloerverwarming. Er is in de inpandige bergingen dan ook geen opstelplaats voor een warmwatertoestel of ruimteverwarmingstoestel nodig. In de inpandige berging wordt aan gebouwgebonden installaties alleen een MV-box geplaatst. Deze wordt bevestigd aan het plafond, en beperkt derhalve niet het netto vloeroppervlak van de bergingen.
4. Voor de beoordeling van de bereikbaarheid worden in de bouwbrief een aantal aspecten genoemd welke een negatief of positief effect hebben op de bereikbaarheid, deze aspecten inclusief beoordeling van het huidige ontwerp zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bouwbrief		Ontwerp	
Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief	In ontwerp	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+	Alle fietsenbergingen zijn enkel bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-		
Elektronische sloten op deuren naar de fietsenberging	+	Deuren niet voorzien van elektronische sloten	
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+	Alle fietsenbergingen zijn gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenbergingen gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of +1)	-		
Hoogte verschil wordt overbrugd door hellingbaan	+	n.v.t.	
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+	n.v.t.	
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+	n.v.t.	
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoot	-	n.v.t.	
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+	Genoemde afstand naar alle fietsenbergingen is < 25 meter.	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25 meter	-		
Ruimte voor/tussen fietsplaatsen > 2m	+	Ruimte tussen fietsplekken bij 2-zijdig fietsrekken is 2,3 m	+(3/4)

		Ruimte tussen fietskluizen en scootmobielen is 2,85 m	
Ruimte voor/tussen fietsplaatsen < 2m	-	Ruimte tussen 2-zijdig fietskluizen is 1,9 m	- (1/4)

Op basis van de beoordeling in bovenstaande tabel kunnen we concluderen dat de fietsenbergingen makkelijk bereikbaar zijn.

5. Het betreft hier een gebouw dat in eigendom komt van woningstichting Jutphaas Wonen, en waarvan de woningen verhuurd gaan worden. Het aantal plekken dat per woning is toegewezen kan daarom per woning formeel worden vastgelegd in de huurovereenkomst.
Voor het gebouw zal het standaard huishoudelijk reglement dat door de woningstichting wordt gehanteerd van toepassing worden, hierin is het gebruik en beheer van de gemeenschappelijke fietsen verwoord.

6. De fietsplekken zullen worden genummerd met stickers.
De bewoners krijgen alleen toegang tot de fietsenberging waarin hun toegewezen plekken aanwezig zijn, dit wordt geregeld in het sluitplan.
De toegewezen fietsplekken komen in basis in dezelfde ruimte. Hier wordt echter een uitzondering op gemaakt als het gaat om fietskluizen.
Er worden in het ontwerp geen dubbel-laags fietsrekken toegepast. Alle fietsplekken zijn dan ook gelegen in een laag rek.