

Richtlijn beoordeling gelijkwaardige maatregelen technische eisen Besluit bouwwerken leefomgeving

Inleiding

Met deze richtlijn geven we aan hoe we als gemeente Hoeksche Waard in zijn algemeenheid omgaan met verzoeken van aanvragers van een omgevingsvergunning om in het te bouwen bouwwerk gelijkwaardige maatregelen (oplossingen) te mogen toepassen in afwijking, maar gelijkwaardig aan, de technische regelgeving in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast stellen we een specifieke richtlijn vast voor een gelijkwaardige maatregel voor bergingen in woongebouwen.

1. Algemeen

Bouwvoorschriften zijn geregeld in het Bbl

Onder de Omgevingswet reguleert het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aan welke technische eisen een bouwwerk moet voldoen. Dit zijn bouwvoorschriften met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, duurzaamheid en energiezuinigheid.

Gelijkwaardige maatregelen zijn mogelijk

De ontwikkeling van technieken en materialen staat niet stil en ook kunnen nieuwe inzichten ontstaan. In de praktijk komt het dan ook voor dat bijvoorbeeld een architect die een gebouw ontwerpt niet goed uit de voeten kan met de bestaande bouwvoorschriften en van mening is dat een alternatief een gelijkwaardige oplossing kan bieden op een vergelijkbaar niveau als van het Bbl.

De regelgeving heeft hierin voorzien en biedt mogelijkheden voor de toepassing van gelijkwaardige maatregelen. Een gelijkwaardige maatregel is een alternatieve oplossing die hetzelfde resultaat bereikt als het doel van de wettelijke eis.

Een initiatiefnemer vraag toestemming.

In artikel 4.7 van de Omgevingswet is bepaald dat in dit geval een initiatiefnemer voor het mogen toepassen van een gelijkwaardige maatregel, toestemming vraagt aan het bevoegd gezag. De gelijkwaardigheid moet daarbij door de verzoeker worden aangetoond.

Gemeente is bevoegd gezag

Op basis van artikel 4.8 en 4.9 Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen.

Hoe we hier als bevoegd gezag mee omgaan

Wanneer een initiatiefnemer ons verzoekt of een gelijkwaardige maatregel mag worden toegepast, beoordelen we af of de gelijkwaardige maatregel en de onderbouwing daartoe een voldoende alternatief is voor hetgeen in het Bbl geëist wordt. De onderbouwing bestaat veelal uit berekeningen, rapporten en/of onderzoeken. Het doelvoorschrift uit het Bbl is uitgangspunt. Bijvoorbeeld: Het Bbl schrijft meestal niet alleen een middel (bijvoorbeeld een brandwerende deur) voor, maar beoogt daarmee een doel (bijvoorbeeld voldoende brandveiligheid en vluchttijd). Bij een verzoek om gelijkwaardige maatregel moet dus worden bekeken of de maatregel hetzelfde beschermingsniveau biedt als het voorschrift in het Bbl. De beoordeling richt zich op de veiligheid en gezondheid (worden gebruikers, omwonenden en hulpdiensten niet blootgesteld aan meer risico's dan bij de voorgeschreven oplossing), milieu en bruikbaarheid (blijven milieubelasting en gebruik gelijkwaardig) en de handhaafbaarheid (is de maatregel controleerbaar en af te dwingen).

Bij de beoordeling raadplegen we de websites van de landelijke onafhankelijke Adviescommissie Toepassing en Gelijkwaardigheid Bouwvoorschriften (ATGB) en het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) of er soortgelijke gelijkwaardige maatregelen zijn gepubliceerd. Zij publiceren informatie en alle uitgebrachte adviezen op hun websites. Indien er geen publicaties zijn, onderzoeken we of andere gemeenten wellicht een soortgelijk verzoek hebben behandeld en wat daarop is besloten. Eventueel vragen we het ATGB om een advies. In principe moet dit plaatsvinden in ieder individueel geval waarbij een beroep op gelijkwaardigheid wordt gedaan.

Hoeksche Waards maatwerk

In het onderzoek beoordelen we of een gelijkwaardige maatregel ook gewenst en passend is bij de Hoeksche Waardse lokale omstandigheden. Dat kan zijn op het gebied van duurzaamheid, het soort gebied (buitengebied of binnenstedelijk) en het type gebruiker van het bouwwerk. Kortweg houdt dit

in dat wij niet zonder meer een gelijkwaardige maatregel overnemen die door het ATGB en IPLO en/of een andere gemeente als gelijkwaardig wordt beschouwd.

Het college beslist

Over het verzoek en de beoordeling daarvan wordt een besluit genomen. Het mandaat daartoe ligt op grond van het Mandaatbesluit Hoeksche Waard 2025 bij de vergunningverleners van team Vergunningen Omgevingswet. Tegen het genomen besluit staat de mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

Met deze richtlijn wordt beoogd eenduidigheid en transparantie te geven aan aanvragers van gelijkwaardigheidsverzoeken.

Wanneer in de toekomst verzoeken om gelijkwaardige maatregelen voor andere onderwerpen zich herhaaldelijk voordoen, stellen we het college voor om die aanvullend op te nemen in deze richtlijn.

2. Richtlijn gelijkwaardige maatregel gemeenschappelijke bergingen in woongebouwen

Actuele ontwikkeling

Het komt voor dat er meer dan eens een beroep wordt gedaan op een zelfde/soortgelijke gelijkwaardige oplossing. Dat is nu het geval voor het realiseren van bergingen in woongebouwen.

Gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen

In het Bbl worden specifieke voorschriften gegeven voor een individuele buitenberging per woning. In woongebouwen moeten daartoe buiten de woning en bij die woning behorende berging worden gerealiseerd. Meestal vindt dit plaats op de begane grond van het woongebouw.

Ontwikkende partijen willen regelmatig liever woongebouwen realiseren met een gemeenschappelijke (fietsen)stalling. In plaats van diverse bergingen. Verwacht wordt dat bewoners een gemeenschappelijke stalling goed en wellicht beter zullen gebruiken voor de (dagelijkse) fiets.

Er zijn op dit moment bij team vergunningen meerdere aanvragen in behandeling waarbij gevraagd wordt om een gemeenschappelijke fietsenstalling in combinatie met een bergruimte in de woning, als gelijkwaardige maatregel te accepteren in plaats van de op grond van het Bbl verplichte individuele berging buiten de woning.

Voorwaarden gelijkwaardige maatregel.

Team vergunningen Omgevingswet stelde een voorwaardenpakket samen (bijlage1). Met het voldoen aan de daarin gestelde voorwaarden is het voldoende aannemelijk dat er sprake is van een gelijkwaardige maatregel. Bij de samenstelling van de voorwaarden is kennisgenomen van soortgelijke verzoeken om gelijkwaardigheid over dit onderwerp welke voor advies zijn behandeld door de ATGB.

Ook is gekeken naar richtlijnen die door andere gemeenten (Amsterdam, Rotterdam, Zoetermeer en Breda) over dit onderwerp zijn opgesteld.

Enkele afwijking ten opzichte van een advies van de ATGB

Het maatregelenpakket (bijlage 1) is onder andere afgeleid uit een eerder advies van de ATGB aan een andere gemeente. In dat advies was opgenomen dat naast het aantal gereserveerde scootmobielplaatsen in de gemeenschappelijke stalling, eveneens de inpandige berging in de woning geschikt moest worden gemaakt voor het stallen van een scootmobiel.

Deze voorwaarde werkt een ongewenste situatie in de hand. Met het creëren van een gemeenschappelijke ruimte voor het stallen van scootmobielen is juist beoogd om de scootmobielen gemeenschappelijk te stallen en ter voorkoming van een woningbrand niet mee naar de woning te nemen. Op dat onderdeel wijken we daarom af van het eerder gepubliceerde advies van de ATGB.

Naast een inpandige berging is een gemeenschappelijke stalling voor fietsen en scootmobielen vereist. Voorwaarde is wel dat de gemeenschappelijke stalling voldoende plaats biedt voor fietsen en scootmobielen. In de inpandige berging in de woning wordt geen stallingsruimte voor een scootmobiel opgenomen.

Afwijking ten opzichte van richtlijn andere gemeenten.

In richtlijnen bij andere gemeenten wordt als inrichtingseis gesteld dat er ten minste 2 fietsplekken per woning worden gerealiseerd in een laag rek. Bij woningen met meerdere bewoners komen in de regel meer dan 2 fietsen. Met de voorwaarde van 2 fietsen per woning in een laag rek heeft de aanvrager de mogelijkheid om voor de meerdere fietsen dubbellaagse fietsrekken toe te passen. Hiermee kunnen in een beperkte ruimte meer fietsplekken worden gerealiseerd.

Wij zijn echter van mening dat dergelijke hoge rekken minder gebruiksvriendelijk zijn. Zeker voor de wat oudere mensen. Wij stellen daarom dat wanneer er sprake is van seniorenwoningen daarvan alle fietsplekken in een laag rek geplaatst moeten worden.

Bijlage 1 Maatregelenpakket gelijkwaardige oplossing buitenberging bij woongebouwen

Waar moet een gelijkwaardige oplossing aan voldoen?

Voor het behalen van een gelijkwaardige oplossing zijn een aantal aspecten van belang:

- Het aantal fietsplekken per woning;
- Het aantal seniorenwoningen;
- Gemeenschappelijke opstelplaatsen voor scootmobielen;
- De eisen aan de individuele berging per woning;
- De inrichting en bereikbaarheid van de gemeenschappelijke (fietsen)stalling.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond hoe aan de hieronder uitgewerkte voorwaarden wordt voldaan. Als de voorgestelde maatregel aan alle eisen voldoet dan zal het beroep op gelijkwaardigheid geaccepteerd worden.

De gelijkwaardige maatregel is in dit geval een gemeenschappelijke stalling voor fietsen en scootmobielen in combinatie met een individuele berging in de woning. Voor bewoners is het naar verwachting makkelijker om dagelijks een gemeenschappelijke stalling te gebruiken voor de fiets dan een individuele berging. Hieronder staan de eisen waaraan deze gelijkwaardige maatregel moet voldoen.

Voorwaarden gelijkwaardige oplossing

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet voor de gelijkwaardige maatregel aan onderstaande voorschriften worden voldaan. Daarnaast moet op de tekeningen van de aanvraag duidelijk zichtbaar zijn dat de individuele berging en de gemeenschappelijke stalling van fietsen en scootmobielen onderdeel zijn van een gelijkwaardige oplossing.

1. Het aantal fietsplaatsen conform tabel 1.
2. Het aantal opstelplaatsen scootmobiel per aantal woningen
3. Aparte binnenberging minimaal 2,7m².

Tabel 1

GBO per woning (m2)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde GBO interne berging (m2)
>50 - <75	3	2,7 m2
>75 - <100	4	2,7 m2
>100 - <125	4	2,7 m2
>125	5	2,7 m2

Tabel 2

Aantal woningen	Oppervlakte stallingsruimte scootmobielen
>50	aantal woningen / 7 x 3 m2
50 tot 100	aantal woningen / 9 x 3 m2
100 tot 150	aantal woningen / 11 x 3 m2
150 tot 200	aantal woningen / 13 x 3 m2
>200	aantal woningen / 15 x 3 m2

Daarbij gelden tevens de volgende voorwaarden:

Voorwaarden beheer

Wat betreft het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging en stalling voor fietsen en scootmobielen beschrijft de verzoeker hoe privaatrechtelijk wordt geborgd dat wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- Voor iedere woning is het aantal fietsplekken gekoppeld aan het huisnummer.
- Afspraken over gebruik en beheer (huishoudelijk reglement) .
- De fietsplekken / stallingsruimten zijn overzichtelijk, worden geclusterd en kunnen worden afgesloten.

Voorwaarden Fietsplekken

1. Aantal plekken overeenkomstig tabel 1.
2. De fietsparkeervoorzieningen voldoen aan de meest actuele eisen van het FietsParKeur.
3. Tenminste 2 fietsplekken per woning worden in een laag rek gerealiseerd.

4. Voor seniorenwoningen worden alle fietsplekken in een laag rek gerealiseerd.
5. Minimaal 5% van de plekken is geschikt voor bakfietsen of andere buiten model fietsen met sterk afwijkende maten(vakken minimaal 1000 mm breed).
6. De toegang vanaf de weg naar een gemeenschappelijke fietsenberging op lager of hoger niveau is goed en comfortabel te gebruiken voor alle fietsen, dus ook voor zware fietsen en 'buiten-model fietsen', eventueel met gebruik van een motorisch aangedreven tandriemband.
7. Een gebruiker moet de toegang van een stalling gemakkelijk kunnen openen: automatisch, met een makkelijk te bedienen drukknop of chipkaartlezer.
8. De sociale veiligheid wordt gewaarborgd door een overzichtelijke inrichting, goede verlichting en bij voorkeur daglichttoetreding.
9. De toegewezen fietsplekken van een woning liggen bij elkaar en in hetzelfde gebouw als de woningen.
10. De gemeenschappelijke fietsenberging biedt voldoende oplaadmogelijkheden (minimaal 1 laadpunt per woning).
11. De gangpaden in de gemeenschappelijke fietsenstalling bieden voldoende manoeuvreerruimte zodanig dat de fietsen in en uitgeplaatst kunnen worden en daarnaast de kwetsbare delen niet beschadigd raken.

Voorwaarden Scootmobielplaatsen

1. Aantal opstelplaatsen overeenkomstig tabel 2
2. Er wordt rekening gehouden met tenminste de volgende afmetingen van een scootmobiel: lengte: 1,40 meter, breedte: 0,70 meter. Met ruimte voor manoeuvreren en in en uitstappen komt de gemiddelde oppervlakte op: 3 m² per scootmobiel waarbij ruimte voor manoeuvreren aantoonbaar gecombineerd mag worden.
3. Elke opstel plaats is voorzien van een elektrische oplaadmogelijkheid.
4. De stalling is vanuit het entreeniveau van het woongebouw rechtstreeks, zonder treden en
5. zonder drempels hoger dan 20 mm, (eventueel via hellingbaan) bereikbaar.
6. De gangbreedte bedraagt minimaal 1,2 meter met een keermogelijkheid /draaicirkel van 2,1 m.

Voorwaarde inpandige bergruimte

1. Bij de toepassing van gelijkwaardigheid wordt in de woningen een berging met een vrije gebruiksoppervlakte van ten minste 2,7 m² gerealiseerd. Deze berging is onderdeel van de gelijkwaardige maatregel.
2. De berging wordt in één afzonderlijke ruimte gerealiseerd.
3. Het vrije oppervlak van de berging is exclusief het oppervlak van gebouw gebonden installaties zoals een warmwatertoestel.
4. De berging heeft een minimale breedte van één meter aan vrije ruimte.

Slotopmerking

Als aan voorgaande voorwaarden is voldaan, staat vast dat sprake is van een gelijkwaardige maatregel voor het laten vervallen van de verplichte buitenberging bij woongebouwen.