Adviescommissie
Toepassing en Gelijkwaardigheid
Bouwvoorschriften

Daglicht via steeg

Advies 2208

Namens belanghebbende:	5.1,2,e Schellekens Architect BNA
Namens bevoegd gezag:	5.1,2,e gemeente Amsterdam stadsdeel Centrum
Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, Burgerlijk Wetboek, woning, gelijkwaardigheid, herbestemming, verbouw, daglicht, burenrecht
Datum:	25 mei 2022
Status:	*Definitief*

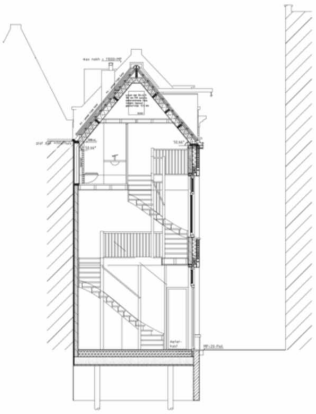
Beschrijving

Op het perceel aan de Waalsteeg 8 en 10 in Amsterdam Centrum bevindt zich een eenlaagse bedrijfsruimte die wordt vergroot en herbestemd tot een drielaags pand met twee grondgebonden woningen. Het beoogde bouwplan past binnen het bestemmingsplan. De daglichttoetreding van de twee beoogde woningen is voorzien vanuit de gevel in de Waalsteeg. Deze steeg is circa 3 meter breed waardoor het hart van de steeg op minder dan 2 m van de perceelgrens ligt. Hiermee wordt niet voldaan aan de eis uit het Bouwbesluit 2012 dat een daglichtopening, zowel bij nieuwbouw als in bestaande bouw, ten minste 2 m van de perceelgrens of van het hart van de weg, openbaar water of openbaar groen moet liggen om te mogen worden meegerekend voor de vereiste daglichttoetreding.

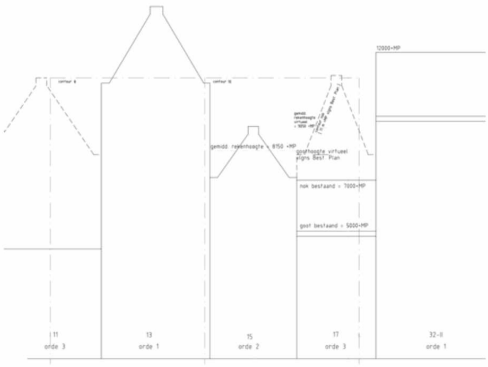
Hieronder is de situatie weergegeven in de figuren 1, 2 en 3.



Figuur 1 Vooraanzicht met daglichtopeningen Waalsteeg 8 en 10



Figuur 2 Dwarsdoorsnede door woningen en steeg waaraan de daglichtopeningen grenzen



Figuur 3 Contouren tegenoverliggende daglichtbelemmerende panden

De architect van de panden heeft de daglichttoetreding in de beoogde panden uitgerekend met NEN 2057, de bepalingsmethode die in het Bouwbesluit 2012 is aangewezen om de hoeveelheid daglichtoppervlakte te bepalen. Daarbij heeft hij de belemmeringen behorend bij de, volgens het bestemmingsplan, maximaal toegestane hoogte van de tegenoverliggende percelen in rekening gebracht. De totale hoeveelheid, volgens NEN 2057 bepaalde, equivalente daglichtoppervlakte komt daarmee, voor de beide panden afzonderlijk, uit op meer dan 10% van de gebruiksoppervlaktes van de verblijfsgebieden van de panden. Daarmee is de architect van mening dat de hoeveelheid daglicht die toetreedt, ten minste gelijkwaardig is aan de hoeveelheid daglicht die is beoogd door de wetgever.

Daglicht via steeg

Advies 2208

Adviesvraag

Kan worden ingestemd met de uitgangspunten zoals aangetoond met de tekeningen en berekeningen door de initiatiefnemer en daarmee een beroep worden gedaan op een gelijkwaardigheidsoplossing zoals genoemd in artikel 1.3 van het Bouwbesluit?

Standpunt belanghebbende

Op uw verzoek heb ik de berekeningen equivalente daglichttoetreding aangepast, MET inachtneming van de belemmeringen ingevolge de bebouwing aan de overzijde van de Waalsteeg, daar de steeg smaller is dan twee maal twee meter. De berekeningen zijn voorzien van aanvullende tekeningen, met de belemmeringen, mate van belemmeringen en de hellingshoeken, met inachtneming van de contouren volgens het Bestemmingsplan!

De berekeningen voor de equivalente daglichttoetreding zijn gemaakt met inachtneming van de belemmeringen door de overliggende bebouwing aan de Waalsteeg en de feitelijke afstand en hoogten van de bebouwing aan de overzijde. Voor de lage bebouwing, waarbij het bestemmingsplan maximale hoogten aangeeft, zijn die [virtuele] hoogten aangehouden. Voor de orde één-en-twee panden moge worden verondersteld, dat uitbreiding in de hoogte *niet* *(cursief is redactionele toevoeging)* meer dan hypothetisch zal zijn; aldus niet meegewogen in de berekeningen.

De belemmeringen daglichttoetreding door bebouwing aan de overzijde van de Waalsteeg betreffen de belemmering door bebouwing. Daar, waar de bebouwing van geringe hoogte is èn indien de Waarderingskaart aangeeft orde drie of lager wordt aangehouden de [virtuele] hoogten conform het Bestemmingsplan;

Deze berekeningen/-tekeningen betreffen m.i. een uitgewerkte daglichtberekening. Volgens de berekeningen en tekeningen voldoet het project aan de eisen, met een aanpassing aan de oppervlakte van het verblijfsgebied van de begane grond van nr. 8. Volgens mij voldoet het bouwplan aan de eisen aangaande daglichttoetreding.

De eerlijkheid gebiedt mij te zeggen, dat het nut en noodzaak van een gelijkwaardigheid in dezen, mij ontgaan. Ik begrijp niet het hoe en waarom van de door u verlangde gelijkwaardigheid.

Standpunt bevoegd gezag

Gelet op de ligging van het bouwplan kan niet worden voldaan aan artikel 3.75 derde lid onder a en b:

a. blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing;
b. blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing, waarbij, indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, de afstand wordt aangehouden tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water, ...

Daglicht via steeg

Advies 2208

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 11 maart 2022;
2. Daglichtberekeningen Waalsteeg 8-10 Amsterdam, met kenmerk 1803, B-12 van 14 februari 2022 door ir. Ben Schellekens Architect BNA;
3. Tekening 'Bestaande toestand: platte gronden, gevels en doorsneden', schaal 1:100 (situatie 1:1000) met kenmerk 1803, B-1-a van 21-12-2021 door ir. Ben Schellekens Architect BNA;
4. Tekening 'Nieuwe toestand: platte gronden, gevels en doorsneden', schaal 1:100 (situatie 1:1000) met kenmerk 1803, B-1-g van 14-02-2022 door ir. Ben Schellekens Architect BNA;
5. Tekening 'Voorstel nieuwe toestand van platte gronden en dakoverzicht', schaal 1:100 (situatie 1:1000) met kenmerk 1803, B-6-c van 14-02-2022 door ir. Ben Schellekens Architect BNA;
6. Tekening 'Berekeningen Equivalente daglicht Toetreding', schaal 1:100 (situatie 1:1000) met kenmerk 1803, B-12 van 14-02-2022 door ir. Ben Schellekens Architect BNA.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

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

- Een bestaand bedrijfsgebouw met één bouwlaag wordt herbestemd tot twee woonfuncties. Bovendien wordt het pand vergroot door twee nieuwe bouwlagen op de bestaande bouwlaag te realiseren.
- Artikel 3.75 is van toepassing op te bouwen bouwwerken. Bij verbouw moet dit artikel worden gelezen in verbinding met de artikelen 1.12 en 3.76 (verbouw). Strijd met artikel 3.75 leidt bij verbouw dus niet, zoals het bevoegd gezag betoogd, automatisch tot strijd met het Bouwbesluit 2021. Ook niet als de belanghebbende vrijwillig uitgaat van het nieuwbouwniveau.
- Als er voldaan is aan het nieuwbouwniveau is automatisch ook voldaan aan de eisen voor verbouw of bestaande bouw. Uitgangspunt is namelijk dat de eisen voor bestaande bouw en verbouw niet hoger zijn dan nieuwbouw.
- De juistheid van de daglichtberekeningen (van de architect), voor zover het andere aspecten betreft dan beoogd in onderdeel b. van het derde lid van artikel 3.75 (afstand van minder dan 2 meter.....), is geen onderwerp van discussie tussen belanghebbende en bevoegd gezag en is zodoende ook geen onderwerp van advies door de ATGB.
- Bij herbestemming geldt dat op de gedeelten van het bouwwerk die geen onderwerp van (ver)bouwen zijn de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw van toepassing zijn, uitgaande van de gebruiksfunctie zoals deze luidt na de functiewijziging. Dit vanwege het feit dat functiewijziging geen bouwen in de zin van de Woningwet is.
- De delen die na de functiewijziging en zonder verbouwen voldoen aan de eisen voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, mogen ongewijzigd in stand blijven.
- Voor gedeelten die onderwerp van (ver)bouwen zijn en voor de nieuw te bouwen delen als uitbreiding op het bestaande pand, gelden de verbouwvoorschriften, zoals beschreven in artikel 1.12 van het Bouwbesluit 2012.

- Ook een gedeelte dat na functiewijziging niet voldoet en moet worden verbouwd om aan de voorschriften voor bestaande bouw van de nieuwe gebruiksfunctie te voldoen, zal moeten voldoen aan de in artikel 1.12 van het besluit bedoelde verbouwvoorschriften.
- In artikel 3.76 zijn de in artikel 1.12 bedoelde 'anders bepaalde voorschriften' bij afdeling 3.11 (daglicht) van het Bouwbesluit 2012 gegeven. Daaruit volgt dat bij verbouw, in plaats van nieuwbouwniveau, moet worden uitgegaan van het zogenoemde rechtens verkregen niveau.
- De definitie van 'rechtens verkregen niveau' luidt: *"niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk."* Dat wil zeggen dat de prestatie van de daglichttoetreding in een verblijfsgebied en verblijfsruimte na een vernieuwing, verandering of vergroting van een raamopening of relevante belemmeringen daarvan, niet slechter mag zijn dan voor de verbouwing, behalve als de daglichttoetreding na de verslechtering nog steeds aan de nieuwbouweisen voldoet. Voldeed de daglichttoetreding van een verblijfsgebied of verblijfsruimte van het bouwwerk voorafgaande aan de verbouwing niet aan de eisen voor bestaande bouw, dan zal de daglichttoetreding na de verbouwing ten minste moeten voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw. Bij het eisenniveau voor het hiervoor bedoelde nieuwbouw- en bestaande bouwniveau moet worden uitgegaan van de gebruiksfunctie van de ruimte zoals deze na de verbouwing luidt.
- In deze casus zijn de daglichtopeningen van alle bouwlagen voorzien in de gevel die grenst aan een openbaar toegankelijke steeg van circa 3 m breed. Het hart van de openbare weg bevindt zich daarmee op minder dan 2 m van de gevelopeningen. De daglichtopeningen mogen dus uitgaande van artikel 3.75, lid 3 (nieuwbouw) maar ook via onderdeel b van het tweede lid van artikel 3.78 (bestaande bouw), niet worden meegerekend als daglichtopening voor het bepalen van de vereiste hoeveelheid daglicht.

Gelijkwaardigheid

- Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 biedt de mogelijkheid om, in afwijking van de prestatie-eisen, aannemelijk te maken dat met de beoogde oplossing voor de toetreding van daglicht in de woningen, een gelijkwaardige mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de prestatie-eisen.
- In dat licht heeft de architect daglichtberekeningen uitgevoerd, waarbij ook de daglichttoetreding is meegerekend via raamopeningen die op grond van onderdeel b van het derde lid van artikel 3.75 (ofwel via onderdeel b van het tweede lid van artikel 3.78 voor bestaande bouw) buiten beschouwing zouden moeten blijven (ramen te dicht bij het hart van de weg). Om dit te compenseren zijn de in onderdeel a van dat artikellid bedoelde belemmeringen wel meegerekend, terwijl die niet meegerekend hoeven te worden, omdat die in de toekomst mogelijk kunnen wijzigen en de daglichtbepaling daarmee onafhankelijk van de omgeving kan worden bepaald. Om te bezien of de belemmeringen in de toekomst kunnen toenemen, heeft de architect rekening gehouden met bebouwingsmogelijkheden waar het bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht (vergunningsvrij bouwen) nog in voorzien.
- De ATGB is van mening dat het deel van de prestatie-eis uit onderdeel b van het derde lid van artikel 3.75 en onderdeel b van het tweede lid van artikel 3.78 (bestaande bouw) om geen daglichtopeningen toe te staan op minder dan 2 m van het hart van de weg, openbaar water of openbaar groen, bedoeld is als vangnet om de aanwezigheid van te grote daglichtbelemmeringen op kleine afstand te voorkomen. In dit geval is aangetoond dat in de feitelijke situatie, ongeacht de beperkte afstand, wordt voorzien in voldoende daglichttoetreding en dat daarmee zelfs aan de nieuwbouweisen wordt voldaan. De ATGB ziet daarom geen

bezwaar in de aanwezigheid van daglichtopeningen op minder dan 2 m van het hart van de weg, zolang de afstand van de daglichtopeningen tot een ander perceel ten minste 2 m blijft.

- De in onderdeel b van het derde lid van artikel 3.75 (ofwel via onderdeel b van het tweede lid van artikel 3.78 voor bestaande bouw) bedoelde afstand van minder dan 2 m van de perceelsgrens, is bedoeld om te voorkomen dat raamopeningen in de berekening worden meegenomen die uiteindelijk volgens het Burgerlijk wetboek weer zouden moeten worden dichtgezet. Mogelijke strijd met het Burgerlijk wetboek geldt alleen voor de 2 m tot de perceelsgrens, en niet voor de 2 meter tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water. De ATGB constateert dat de feitelijke afstand tot het perceel van de overburen van 3 meter groter is dan 2 meter en voorziet zodoende geen grond voor het alsnog moeten dichtzetten van raamopeningen.
- De ATGB is van mening dat, op grond van de aangeleverde documentatie, het aannemelijk is dat er sprake is van een gelijkwaardige oplossing voor voldoende daglichttoetreding.

Advies

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

Kan worden ingestemd met de uitgangspunten zoals aangetoond met de tekeningen en berekeningen door de initiatiefnemer en daarmee een beroep worden gedaan op een gelijkwaardigheidsoplossing zoals genoemd in artikel 1.3 van het Bouwbesluit?

Ja, de ATGB is van mening dat, op grond van de aangeleverde documentatie, sprake is van een gelijkwaardige oplossing voor de in artikel 3.76 bij verbouw beoogde daglichttoetreding.