

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727



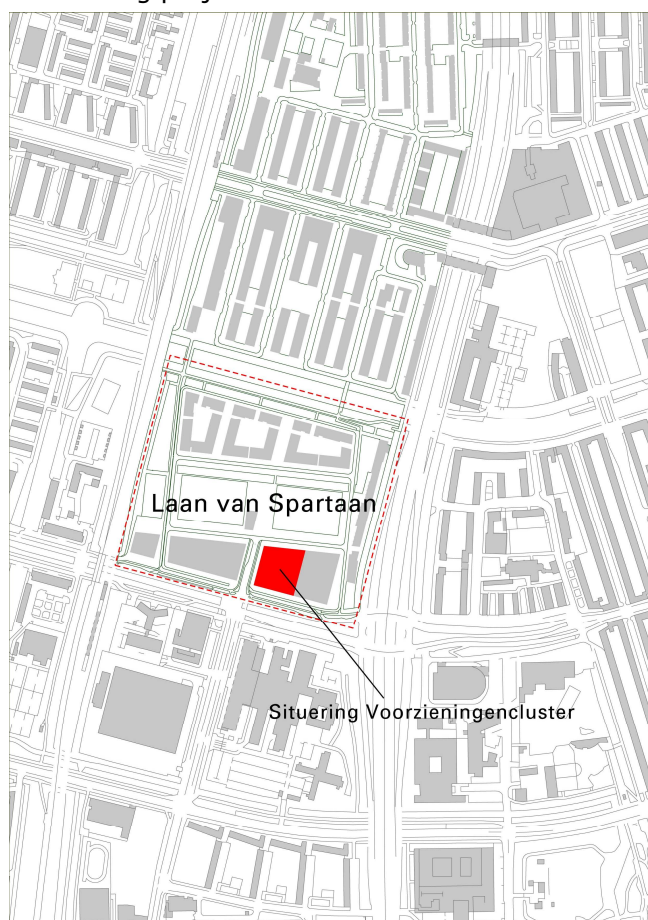
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Strategie en beleidsrealisatie
Afdeling Ruimtelijk Ordening en grondzaken

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectbesluit Voorzieningencluster

1. Inleiding

In het bestemmingsplan Laan van Spartaan is het juridisch (planologisch) kader vastgelegd, waarbinnen de herontwikkeling van het plangebied Laan van Spartaan kan worden gerealiseerd. Eén van de onderdelen van die herontwikkeling is bloknummer 3C, waarin het zogenaamde Voorzieningencluster is gepland. VOF De Stadstuinen heeft een bouwaanvraag voor dit project ingediend, met de vraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Daartoe dient onderhavig projectbesluit.



Figuur 1: locatie Voorzieningencluster Laan van Spartaan

Kort samengevat gaat het om de afwijking waarbij op de eerste tot en met derde bouwlaag van de zuidzijde van het voorzieningencluster (begane grond en 1^e en 2^e verdieping) uitsluitend niet geluidsgevoelige functies worden toegestaan. Hierdoor hoeven deze gebouwdelen niet meer aan de wet geluidhinder worden getoetst. Krachtens het bestemmingsplan is een dove gevel nu echter wel voorgeschreven, omdat daar nog geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Daarnaast worden op de 3^e t/m 7^e verdieping buitenruimten (loggia's) en op de 8^e verdieping balkons gerealiseerd, terwijl op delen van deze verdiepingen dove gevels zijn voorgeschreven. Doordat in dit bestemmingsplan een inmiddels aangepaste tekst van de oude wet geluidhinder is opgenomen, zijn de loggia's en balkons strijdig met de definitie van een dove gevel. De huidige wet geluidhinder biedt wel de ruimte voor een gevel die bij uitzondering te openen delen bevat. De nu geldende definitie van dove gevel wordt in het projectbesluit opgenomen.

2. Gebiedsvisie/ruimtelijk beleid, milieuaspecten en (economische) uitvoerbaarheid

De afwijking gaat uitsluitend over een beperking van de toegelaten functies en de verplicht voorgeschreven geluidwerende voorzieningen. De gebiedsvisie en beleidskaders zoals die ten grondslag lagen aan het bestemmingsplan (§ 2 en § 4) blijven voor het onderhavig projectbesluit van toepassing. Verwezen wordt dan ook naar de toelichting van het bestemmingsplan Laan van Spartaan.

Dit geldt ook voor alle andere milieuaspecten dan het onderwerp geluidhinder en de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Alle (andere) uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven. Alle terzake verrichte onderzoeken zijn daarom nog toereikend en voldoende actueel. In het bijzonder wat betreft de gevolgen voor de waterhuishouding wordt verwezen naar § 6.8 van het bestemmingsplan.

3. Uitkomsten overleg art. 5.1.1 Bro

De dienst milieu en bouwtoezicht (DMB) heeft gereageerd in het kader van het artikel 5.1.1. overleg. De verwijzing naar Bouwbrieven en naar het Amsterdams beleid met de eis dat een woning die een dove gevel heeft ook een geluidluwe gevel moet bevatten, is in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Voor de volgende instanties heeft het vooroverleg niet geleid tot commentaar: Dienst Ruimtelijke Ordening, Waternet, Provincie Noord-Holland, VROM-inspectie.

4. Afwijking van het bestemmingsplan

Uit het bestemmingsplan Laan van Spartaan blijkt dat onderhavig projectbesluit een geluidbelaste locatie betreft, vanwege de ligging tussen de A10, het Ringspoor en de Jan van Galenstraat. Het bouwblok waarop het project betrekking heeft, in het bestemmingsplan (figuur 4, pagina 33) aangeduid met bloknummer 3C, is vanwege de toegestane gebruiksmogelijkheden waaronder woonfuncties en geluidgevoelige maatschappelijke functies, als geluidsgevoelig gebouw aangemerkt. Aangezien in het gehele blok geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, is op de zuidelijke zijde van het bouwblok de regeling dove gevels van toepassing. Deze regeling (art. 4 bestemmingsplan) schrijft, afhankelijk van de oostelijke of meer westelijke oriëntatie van de bouwvlakken, een dove gevel voor vanaf een bepaalde hoogte. Van belang zijn de aanduidingen g12 t/m g15 op de plankaart behorende bij het bestem-

mingsplan. In de bijgevoegde tekening is aangegeven vanaf welke hoogte het voorzieningen-cluster van een dove gevel zou moeten worden voorzien (**bijlage 1**)

Afwijking 1: uitsluitend niet geluidsgevoelige functies op begane grond en 1^e en 2^e verdieping

Het project wijkt gedeeltelijk van deze regeling af, omdat de eerste drie bouwlagen van de zuidgevel te openen delen bevatten. Deze gelden niet als dove gevel. Dit is in strijd met het bepaalde in artikelen 4, eerste lid, en 7, vierde lid, onder a, van het bestemmingsplan, voor zover het gaat over de vlakken met de aanduidingen g12 en g13.

Binnen het project zijn aan de zuidgevel tot en met de 2^e verdieping (eerste drie bouwlagen) ruimten gepland met uitsluitend niet geluidsgevoelige functies. Op grond van de Wgh is het treffen van geluidwerende voorzieningen dan niet noodzakelijk en kan worden afgeweken van voornoemde bepalingen van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat in het besluit de betreffende ruimten uitsluitend worden bestemd voor niet geluidsgevoelige functies.

Zodoende is in de voorschriften van onderhavig projectbesluit bepaald dat de in artikel 7 van het bestemmingsplan bedoelde functies wonen en andere geluidgevoelige functies niet zijn toegestaan op de eerste drie bouwlagen van het gebouw, ter plaatse van de aanduiding "(ggf)" op de plantekening.

Concreet gaat het om de delen op de eerste drie bouwlagen waarvoor nu de aanduidingen g12 en g13 gelden. Ter plaatse van de aanduidingen g14 en g15 geldt al geen dove gevel verplichting voor de eerste drie bouwlagen. Verder wordt in de voorschriften afgeweken van artikel 4 voor zover daarin krachtens de aanduidingen g12 en g13 is bepaald dat een dove gevel is voorgeschreven vanaf nul respectievelijk drie meter.

Afwijking 2: buitenruimten (loggia's en balkons) op 3^e t/m 8^e verdieping

Aangezien het bestemmingsplan tot stand is gekomen onder de vigeur van de Wet geluidhinder van voor 1 januari 2007, mag een dove gevel geen (te) open(en) delen bevatten. Het onderhavige bouwplan is daarom in strijd met het bestemmingsplan nu de gevel vanaf de 3^e verdieping te openen delen bevat in de vorm van buitenruimten (loggia's en balkons).

Een buitenruimte wordt echter voor de woonkwaliteit van de woningen als een belangrijk onderdeel gezien. Verder bepaalt het Amsterdams beleid zoals vastgelegd in de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder" van 17 november 2007 dat een woning die een dove gevel heeft ook een geluidluwe zijde moet bevatten. De geveldelen van de woningen die aan een loggia grenzen, zijn bedoeld als geluidluwe geveldelen conform dit beleid. Om realisatie van een buitenruimte mogelijk te maken, dient daarom te worden afgeweken van het bestemmingsplan. De huidige Wet geluidhinder biedt daarvoor ruimte, aangezien daarin onder een dove gevel ook wordt verstaan een gevel die bij uitzondering te openen delen bevat. In dit besluit is daarom de nu geldende definitie van dove gevel opgenomen.

De te realiseren loggia's zijn in overeenstemming met het Amsterdams beleid. Zo fungeert de loggia als geluidluwe gevel voor de achterliggende woningen en voldoet daarmee aan de nota

“Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder” van 17 november 2007. De te openen delen (deuren en ramen) tussen de woning en de loggia worden aangemerkt als ‘bij uitzondering te openen delen’ als verwoord in de definitie van een dove gevel (art 1b Wgh). Dit uitgangspunt is als algemeen geldend beleidsuitgangspunt neergelegd in Bouwbrief nr. 2009-92. Gezien de in dat beleid vastgelegde uitgangspunten mag de loggia een deel zijn van de verder als doof uitgevoerde gevel. Verder voldoet de loggia aan bouwbrief 2005-15 waarin ventilatiebehoeften in algemene zin is vastgelegd. De ventilatie wordt gerealiseerd door openingen naast de glaspartijen. Conform het Amsterdams beleid zal de lucht in de loggia van ‘buitenluchtkwaliteit’ zijn, waartoe permanente openingen worden gerealiseerd van voldoende omvang. In **bijlage 2** (Cauberg-Huygen, referentienummer 20071727-16) zijn tekeningen opgenomen waarin het principe hiervan is opgenomen.

Gezien de woningindeling dienen de achterliggende verblijfsruimten via de loggia gespuid te kunnen worden. Het daarvoor noodzakelijke debiet van 37,8 dm³/s kan via de loggia worden toegevoerd. De openingen zijn gedimensioneerd conform bouwbrief 15. Aanvullend kan voor het spuien van de verblijfsruimten ook aanvullend panelen in de loggia worden opengezet, dit is echter niet noodzakelijk.

In **bijlage 2** is tevens aangegeven wat de geluidbelastingen op de gevel zijn. Ook is aangegeven welke geluidbelastingen op de binnengevels van de loggia door de gesloten loggiagevel met de hierin opgenomen ventilatieopeningen kunnen worden bereikt. Helaas is het niet mogelijk gebleken om volledig aan het Amsterdamse beleid te voldoen op het onderdeel dat de achterliggende gevels ook volledig geluidluw zouden moeten zijn. Door de noodzakelijke openingen is de geluidbelasting in de loggia niet de gewenste 48 dB, maar worden geluidsniveaus tot 52 dB berekend. Het TAVGA is deze afwijking gemeld en het TAVGA heeft, gezien de noodzaak, een positief advies uitgebracht (zie verslag TAVGA 123,7 juli 2010). De plaatjes in bijlage 2 moeten als een gevelaanzicht worden gelezen. Elke cel is een woning (vanaf de 3^e verdieping). De openingen worden zodanig beperkt dat de geluidbelasting op de binnengevels ten gevolge van de A10 onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijven.

Hogere waarde 3^e t/m 7^e verdieping

Ten gevolge van de Jan van Galenstraat is voor de woningen op de 3^e tot en met 7^e verdieping een hogere waarde van ten hoogste 52 dB verleend. Voor de A10 hoeven voor deze woningen geen hoger waarde te worden aangevraagd.

Voor enkele woningen die op grond van het huidige bestemmingsplan onder de grens van de regeling dove gevels liggen (als stippellijn aangegeven in het gevelaanzicht in bijlage 1), zijn reeds hogere waarden verleend (voor zowel de A10 als de Jan van Galenstraat). Aangezien ook deze woningen een loggia krijgen, moet een nieuw besluit hogere waarden genomen worden.

Hogere waarde 8^e verdieping

De woningen op de 8^e verdieping aan de Jan van Galenstraatzijde zijn voorzien van een inspringend balkon (zie hiervoor de tekeningen in de **bijlage 2**). In het vigerend bestemmingsplan staat vermeld dat deze woningen van een dove gevel moet zijn voorzien.

Door het inspringen en het aanbrengen van een dichte balustrade van 1,2 m hoog wordt het deel van de gevel dat haaks op de Jan van Galenstraat staat geluidsluw tengevolge van de A10. Het inspringend deel van de gevel evenwijdig aan de Jan van Galenstraat wordt, ten opzichte van de A10, voor vijf woningen eveneens geluidsluw maar voor vier woningen met 50 dB tot ten hoogste 52 dB geluidbelast. Het niet inspringend deel van de gevel wordt doof uitgevoerd. **Bijlage 2** geeft een overzicht van de geluidbelastingen.

Voor vier van de 59 woningen is geen optimale oplossing voor het geluid. Wel is voor deze vier woningen een redelijk geluidklimaat op het balkon gecreëerd.

Ten gevolge van de Jan van Galenstraat is voor deze woningen een hogere waarde van ten hoogste 54 dB verleend. Ten gevolge van de A10 is voor vier woningen een hogere waarde van ten hoogste 52 dB verleend. In genoemde TAVGA overleg is ook op deze hogere waarden een positief advies gegeven.

Voor de volledigheid is ook een overzicht van de cumulatieve geluidbelastingen (som van A10 en Jan van Galenstraat) in het overzicht opgenomen

5. Conclusie

Gelet op hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet, is de uitvoering van het project met inbegrip van de afwijkingen van het bestemmingsplan verantwoord.

Bijlage 1: Dove gevelvoorschrift geprojecteerd op het gevelaanzicht

Boven de rode stippellijn geldt het voorschrift uit artikel 4 "Regeling dove gevels" van het bestemmingsplan "Laan van Spartaan"



Bijlage 2: Cauberg-Huygen, referentienummer 20071727-16

Laan van Spartaan Voorzieningencluster - bestemmingswijziging en
benodigde hogere waarden

Overzicht geluidsbelasting en loggia-oplossing gevel