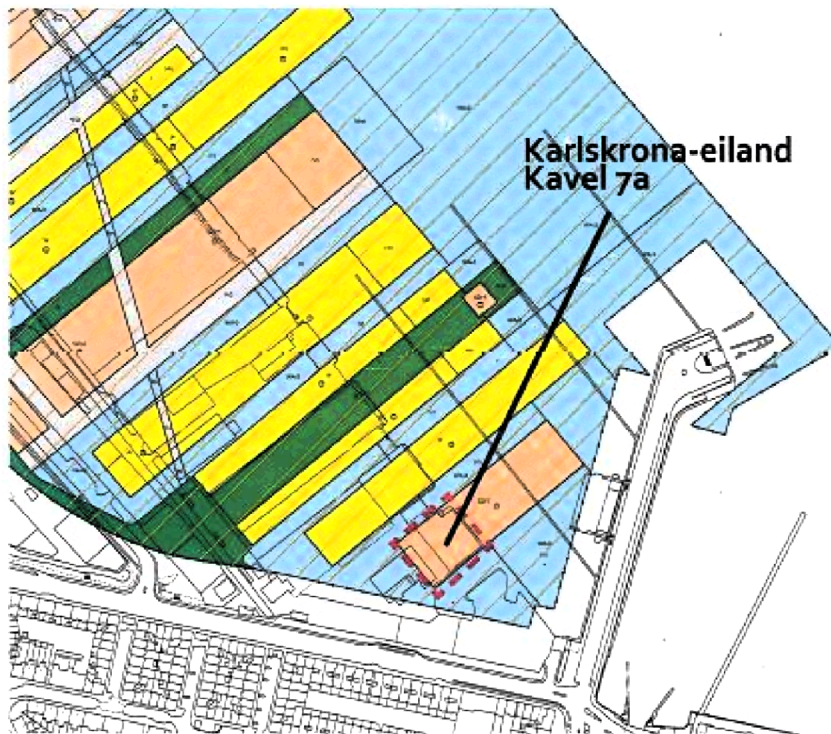


Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Zaak 11997218 – OLO 7478819

Karlskrona eiland (Houthaven kavel 7A)



Auteur(s): [REDACTED]

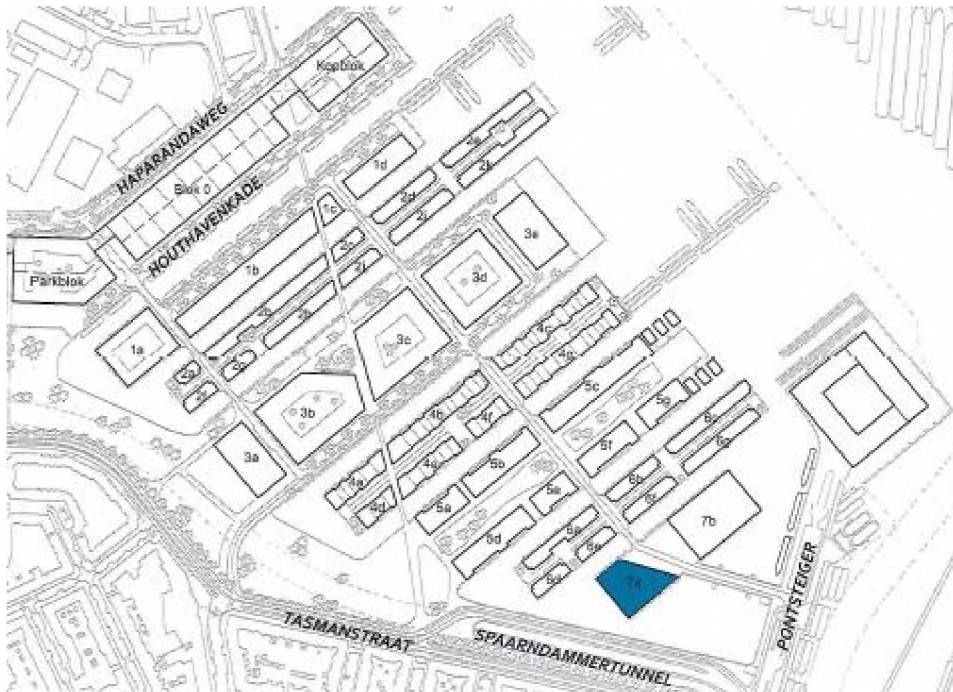
© Ymere, 18 oktober 2023

Versienummer	Datum	Gewijzigd door	Opmerkingen
Versie 4	1-11-2023	gva	

Aanleiding

Stichting Ymere heeft op 24 april 2023 de aanvraag voor een WABO-vergunning ingediend. De aanvraag heeft betrekking op de nieuwbouw van 63 sociale huurwoningen op het Karlskrona eiland in de wijk Houthaven (kavel 7A).

De bouwkaavel wordt aan drie zijden omsloten door water en ligt aan de Spaarndammerdijk in Amsterdam west. Het is een unieke plek in Amsterdam, gelegen aan het IJ en nabij de binnenstad (5 minuten fietsen van het centraal station).



Tijdens de behandeling van de aanvraag is geconstateerd dat niet alle woningen in het bouwplan voldoen aan de eis van een stille zijde in het bestemmingsplan. Op de aanvraag is daarom de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de WABO van toepassing.

Een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is een vereiste om de uitgebreide voorbereidingsprocedure te kunnen doorlopen. In de voorliggende GRO zal eerste de maatschappelijke context worden toegelicht, vervolgens wordt een uitleg gegeven over de gemaakte bouwtechnische en ruimtelijk- architectonische keuzes in het complex en tenslotte zal er een eindconclusie worden gegeven.

1. Maatschappelijke context

De gemeente Amsterdam heeft in 2007 ervoor gekozen om het voormalige bedrijventerrein Houthaven in Amsterdam West aan Het IJ te transformeren naar een woonwijk met 2.700 woningen, waarvan ca. 500 in de sociale huur. In de Houthaven komen geen winkels, daarvoor zijn de bewoners aangewezen op de naastgelegen wijk de Spaarndammerbuurt.

Ymere heeft in de nabijgelegen Spaarndammerbuurt ruim 670 sociale huurwoningen in haar bezit, zie onderstaande kaart (stand dd. 2021).



Ymere kan haar bezit met de sociale huurwoningen in de wijk Houthaven (totaal 215 stuks) substantieel laten toenemen. Dit heeft niet alleen synergie voordelen, maar de woningen in de Spaarndammerbuurt zijn naar verhouding wat grotere gezinswoningen, de woningen in de Houthaven zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens. Qua typologie zijn deze woningen ook een gewenste toevoeging aan de portefeuille van Ymere.

De woonvraag naar huurwoningen in Amsterdam is immens, daarnaast zijn de vraagprijzen voor koopwoningen in de wijk Houthaven hoog, net als de huurprijzen in de vrije sector.

De woningbouw voor huurders in het algemeen staat onder druk en het toevoegen van sociale huurwoningen is een gewenste aanvulling. Let wel in de wijk Houthaven hebben alle huurders van Ymere bij toewijzing recht op huursubsidie.

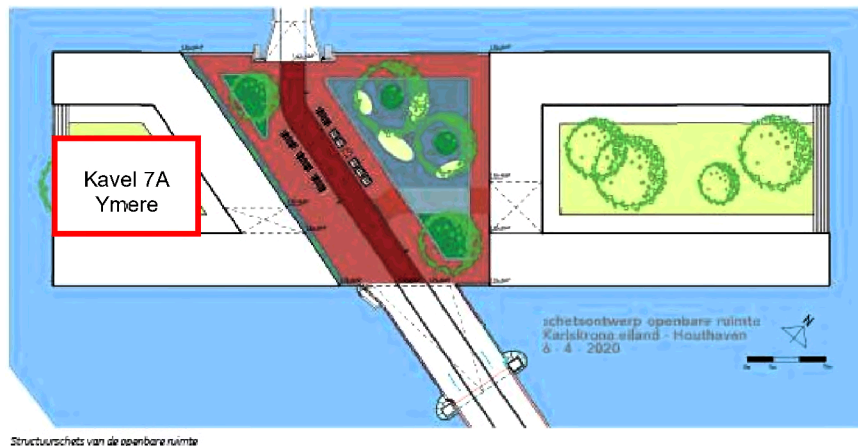
Ymere bouwt in de wijk Houthaven geen middendure huur- of koopwoningen; De huurstelling wordt namelijk afgetopt op de eerste, tweede of liberalisatiegrens.

2. Ruimtelijk en bouwtechnisch kader

De aanvraag met nummer 11997218 – OLO 7478819 betreft de realisatie van een nieuwbouw complex met 63 sociale huurwoningen in een u-vormig gebouw welke aan drie zijden is omsloten door water.

2a. Bestemmingsplan en Bouwenvelop

De gemeente heeft in het beeldkwaliteitsplan de ambities voor de wijk de Houthaven vastgelegd. Concreet heeft elk eiland haar eigen karakter en typologie.



Het bestemmingsplan “De Houthaven 2013” is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad en op 17 april 2014 in werking getreden. Op 31 juli 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De uitgangspunten van het stedenbouwkundig-, het bestemmings- en het beeldkwaliteitsplan worden verwoord in de zogenaamde Bouwenvelop overeenkomst, welke op 29 april 2021 door de gemeente en Ymere is gesloten. Het beeldkwaliteitplan geeft algemene richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is gemaakt door de supervisor, [REDACTED] [REDACTED].

Een van die richtlijnen is het sterk meanderende gevelbeeld, zie onderstaande verbeelding uit het beeldkwaliteitplan.



De architect van kavel 7a heeft deze eis vertaald naar een beeld waarbij de uit het water oprijzende gevelwanden zich manifesteren als een continue wand waarvan de eenheid wordt bekrachtigd door middel van architectonische plastiek en/of grafiek.



Voor de deelgebieden van Houthavens heeft de supervisor verschillende thema's bedacht. Voor Karlskrona eiland is de volgende thema van kracht:

De thematiek voor Karlskrona eiland is "Rode rondingen", met als karakteristiek bakstenen gebouwen met ronde Amsterdamse School invloeden.

In de afweging die de architect heeft gemaakt is continuïteit in het ritme van de gevel leidend geweest. De verticale belijning in de gevel is een duidelijk gebaar als stijldrager van de 'Amsterdamsche School'. De afstand tussen deze verticale lijnen mag maximaal 50 cm bemeten, en vormt daarmee een duidelijk herkenbaar architectonisch uitgangspunt.

De voorgeschreven architectonische stijl is omschreven in het beeldkwaliteitplan, en geldt als richtlijn voor de welstandstoetsing.

2b. Geluidbelasting

In de bestemmingsplanregel 7.2.3 is het volgende opgenomen: *Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.*

Volgens de begripsbepaling in het bestemmingsplan (art. 1.65) is een stille zijde:

"Een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak of vliesgevel, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of een afgeschermd buitenruimte, met een maximum geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
- b. industrielawaai van 50 dB(A);
- c. spoorweglawaai van 55 dB.

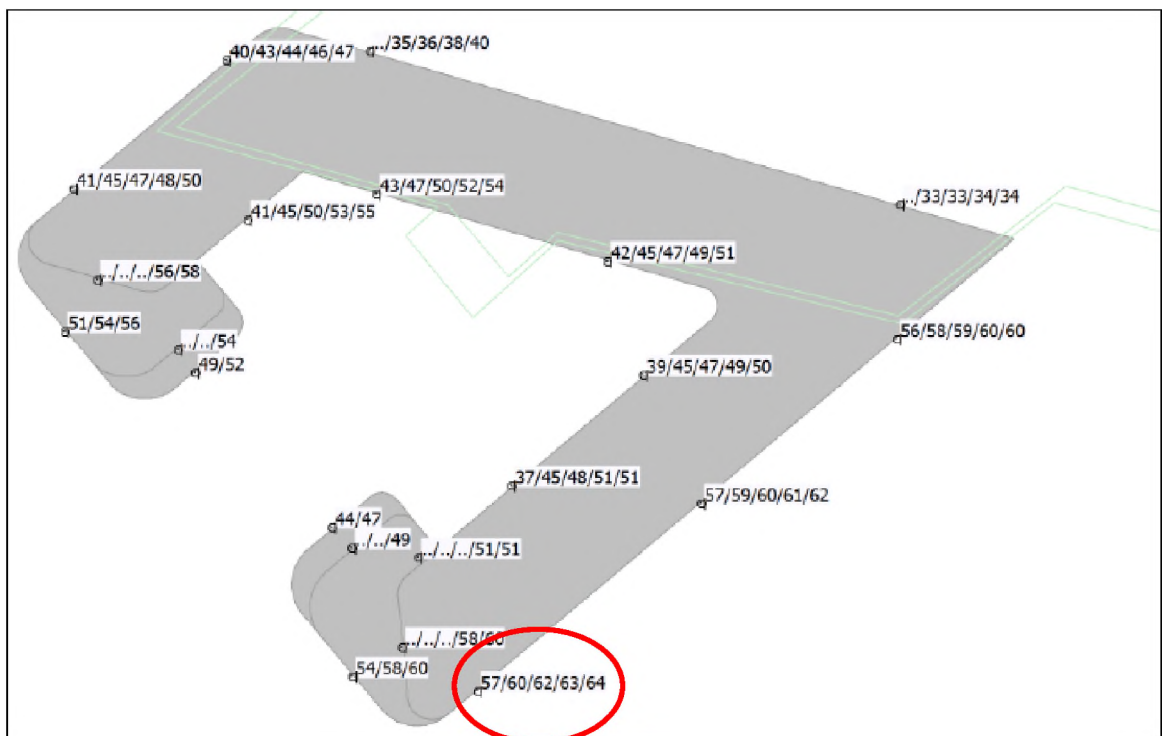
In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt voor de stille zijde op diverse plaatsen (bijv. in par. 7.5) verwezen naar het Amsterdams geluidbeleid. In dit beleid is de definitie stille zijde verder uitgewerkt:

- Er is sprake van een stille zijde, als de te openen delen (zijnde ramen, luiken of deuren) van minimaal één verblijfsruimte voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- Bij de berekening wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting per bronsoort;
- De te openen delen (zijnde ramen, luiken of deuren) moeten voorzien in voldoende spuicapaciteit voor de achterliggende verblijfsruimte (zoals voorgeschreven in het bouwbesluit 2012);
- Als de belasting op de gevel zelf hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dan zijn maatregelen op- of aan de gevel toegestaan om de belasting te reduceren op de te openen delen.

Voor dit plandeel is sprake van een hogere waarde als gevolg van de Spaarndammerdijk, Tasmanstraat en de Diemenstraat (inclusief de rijstroken in de tunnel).

Uit het onderzoek blijkt dat er voor het complex geen hogere waarden ten gevolge van het industrielawaai zijn. Er wordt op de Kavel wel een hogere waarde berekend, maar deze treedt enkel op ter plaatse van de vijfde bouwlaag vanaf maaiveld. Het plan heeft echter geen vijfde bouwlaag vanaf het maaiveld: er wordt een souterrain gerealiseerd met daarboven vier bouwlagen vanaf het maaiveld. Het industrielawaai is derhalve buiten beschouwing gelaten.

Bij het berekenen van de geluidbelasting rekening gehouden met de verkeersintensiteiten voor het jaar 2035. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 64db ter plaatse van de zuidoosthoek op de derde verdieping.



Cumulatieve geluidbelasting alle wegen exclusief aftrek, zie bijlage 1. Stille zijden rapport Nieman

In bovenstaande figuur is de cumulatieve geluidbelasting weergegeven. Dit is de geluidbelasting exclusief aftrek. Aangezien de aftrek voor elk van de wegen 5db bedraagt, wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan bij een geluidbelasting van 53db exclusief aftrek of lager.

Bij het merendeel van de woningen, namelijk 49 van de 62 (80%) grenst minimaal één verblijfsruimte aan een stille zijde. Bij 13 woningen moet er middels bouwkundige maatregelen een geluidsluwe zijde worden gecreëerd.

3. Oplossing en onderbouwing

3a. Amsterdams geluidbeleid

In het Amsterdams geluidbeleid is opgenomen hoe wordt omgegaan met de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting. In dit beleid is onder meer het volgende opgenomen:

“Het uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is dat iedere woning een stille zijde heeft. Dit uitgangspunt geldt alleen voor een woonfunctie, niet voor andere functies. Een stille of geluidsluwe zijde (de termen zijn synoniem) is een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. De voorkeursgrenswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming.

Aan de stille zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd, zodat met open raam of deur geslapen kan worden. Woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld dienen in principe te beschikken over een stille zijde. Van dit principe mag slechts worden afgeweken als het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (criteria opgenomen in artikel 110a, vijfde lid, Wgh).

Het Amsterdams geluidbeleid richt zich op het realiseren van geluidgevoelige functies binnen de zones zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Ondanks dat de stedelijke omgeving van Amsterdam met zich meebrengt dat op veel plaatsen een hoge geluidbelasting aanwezig is, moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is.

Het Amsterdams geluidbeleid biedt de basis en het gereedschap voor het maken van een evenwichtige afweging van belangen. In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken. Deze maatregelen zijn niet uitputtend bedoeld. Andere oplossingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het doel, rustig slapen met open raam, wordt behaald

In het beleid zijn mogelijke maatregelen beschreven die kunnen worden genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen bereiken. De toepassing van de stille zijde geeft meer mogelijkheden voor het treffen van maatregelen. Dit laat onverlet dat het op zwaar dan wel complexe geluidbelaste locaties, zoals bijvoorbeeld de Houthavens of bij transformaties niet uitgesloten is dat toch een afwijking van beleid noodzakelijk is.”

3b. Comfortbox

Om er voor te zorgen dat alle woningen beschikken over een geveldeel waar de geluidbelasting wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarden is na afweging van de mogelijkheden, vanuit de aanvrager als geluidsoptlossing voorgesteld om een zogenoemde comfortbox te gebruiken. Een comfortbox is een deur in de gevel, waar een geluiddempend rooster voor is geplaatst. Via dit rooster wordt het geluid gedempt, waardoor aan de andere zijde van het rooster het geluid wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde (of lager). Achter dit rooster zit een deur die kan worden geopend. Als deze deur wordt geopend kan de woning geluidluw worden gespuid.

Naast de comfortbox heeft de gevel te openen delen (ramen). Op de te openen delen van de ramen geldt de vastgestelde hogere waarden (maximale geluidbelasting die in het hogere waardenbesluit is vastgesteld).



Impressie gevelaanzicht van de gevel met te openen delen en daarnaast de comfortbox.

3c. Onderbouwing afwijken stille zijde

Het geluidbeleid biedt alleen de mogelijkheid om af te wijken van de eis van de stille zijde als het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard

Tijdens het ontwerpproces is bij de uitwerking van de akoestische maatregelen advies gevraagd aan een akoestisch adviseur. Op basis van het advies is onderzocht welke geluidwerende voorzieningen getroffen kunnen worden om te zorgen dat er een stille zijde wordt gecreëerd. Daarbij is onder meer gekeken naar een het aanbrengen van een vliesgevel en een Harbourfenster (een voorzetraam). Deze alternatieve geluidoplossingen stuiten in dit geval op bezwaren van financiële, bouwkundige (waaronder eisen vanuit duurzaamheid) en architectonische aard.

Vliesgevel

Het aanbrengen van een vliesgevel is kwetsbaarder en minder onderhoudsvriendelijk (vervangen van het glas, schoonhouden e.d.), maar ook veel kostbaarder om te realiseren en te onderhouden (glazenwasinstallatie). Daarbij zorgen vliesgevels in dit geval voor minder comfort door warmteaccumulatie tijdens warme zomerdagen. Verder geven vliesgevels een hele andere uitstraling en beleving aan het gebouw, wat ten koste gaat van de architectuur van het gebouw. Op grond daarvan wordt de toepassing van vliesgevels vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt in dit geval niet haalbaar geacht.

Harbourfenster

Het toepassen van een Harbourfenster is in dit geval eveneens niet haalbaar gebleken vanwege financiële, bouwkundige en architectonische bezwaren. Een Harbourfenster is veel zwaarder dan een comfortbox, waardoor de gevel qua constructie en materiaal anders zou moeten worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de gevelconstructie als de geluidwerende voorziening veel kostbaarder. Daarbij komt dat de benodigde aanpassing in de constructie en de gevel afbreuk doet aan de architectonische uitstraling van het gebouw. Daarbij stellen de BENG-eisen dat het oppervlak aan transparante geveldelen waardoor zonnewarmte de woning kan binnendringen moet worden beperkt. Een Harbourfenster heeft een groter oppervlakte voor zonnewarmte dan een Comfortbox, hetgeen in dit geval niet wenselijk is. Dit betekent dat de eisen vanuit de BENG-regelgeving ten aanzien van zomercomfort er voor zorgen dat het deel van de gevel waar de comfortbox komt niet verglaasd mag zijn.

Architectonisch uitgangspunt

Zoals eerder aangegeven is verticale belijning in het metselwerk van de gevel essentieel om te voldoen aan de eisen die in het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd, en waaraan dus ook getoetst wordt door de commissie Welstand. De ruimte tussen de verticale belijning in de gevel is beperkt tot 50 centimeter. Comfortboxen zijn beschikbaar in deze maatvoering, en verstoren het gevelbeeld dus niet. Daarbij zijn de comfortboxen ook in kleur leverbaar, waardoor van kleurdetonatie geen sprake is. Harbourfensters zijn niet in deze maatvoering verkrijgbaar, en verstoren het gevelbeeld dermate drastisch, zodat zij worden uitgesloten als realistisch alternatief.

Geluidwerende voorzieningen waarmee een stille zijde kan worden gerealiseerd leveren in dit geval overwegende bezwaren op vanuit financiële en stedenbouwkundig aard (waaronder constructie, duurzaamheid en architectuur), waardoor er gebruik wordt gemaakt van de ruimte binnen het Amsterdams geluidbeleid om af te wijken van de stille zijde.

Daarom is in dit geval onderzocht of gebruik kan worden gemaakt van de comfortbox als oplossing om de woningen geluidsluw te kunnen spuien zonder “formele” stille zijde. Hieronder wordt toegelicht waarom ondanks de afwijking van de stille zijde in dit geval wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De gehanteerde geluidoplossing (de comfortbox) voldoet formeel niet aan de eis van de stille zijde waarbij de geluidbelasting op ten minste één te openen raam of deur wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Met de comfortbox gebeurt dit via een geluiddempend rooster en komt de buitenlucht niet via het open raam, maar via het rooster de woning binnen. Verder wordt niet voldaan aan het uitgangspunt van het beleid dat de geluidsbelasting op het raam (of deur) voldoet aan de

voorkeursgrenswaarde. Bij de woningen met een comfortbox wordt de reductie behaald achter het geluidsdempende rooster en niet ter plaatse van een raam of deur.

Hierdoor moet bij de woningen die zuid, zuidoost of zuidwest zijn georiënteerd worden afgeweken van de eis van de stille zijde. Bij de woningen die ook aan de noordzijde zijn georiënteerd wordt wel voldaan aan de eis van de stille zijde. Bij deze woningen zijn de slaapkamers allemaal gesitueerd aan de noordzijde, zodat bewoners hier kunnen slapen met een open raam.

Bij de woningen die zuid, zuidwest of zuidoost zijn georiënteerd ligt de geluidbelasting op de gevel, zonder de comfortbox, tussen de 50 en de 59 dB(A). Bij een stille zijde is de geluidbelasting maximaal 48 dB(A), overeenkomstig de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Dit betekent dat bij de meeste woningen de stille zijde met enkele dB(A)'s wordt overschreden en bij een beperkt aantal woningen (13) tot max. 59 dB(A).

Het niet kunnen realiseren van een 'formele' stille zijde bij deze woningen betekent niet dat bij deze woningen helemaal geen maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. Met behulp van de comfortbox is een geluidwerende voorziening getroffen waarmee de geluidbelasting via een rooster wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarden. De comfortboxen worden geplaatst op de gevellocaties met een belasting van maximaal 55 dba (na aftrek), en reduceert de geluidsbelasting vervolgens met 7-9 dba. Hiermee kunnen bewoners de woning wel geluidluw spuien, maar dit gebeurt niet via een te openen raam of deur. Als zij de woning geluidluw willen spuien kan dit door de deur aan de binnenzijde van de woning achter het rooster te openen. Hierdoor komt verse lucht van buiten via een rooster in plaats via een raam de woning in.

Daarnaast kunnen bewoners er voor kiezen om de woning te ventileren door een raam of (balkon)deur open te zetten, maar daarmee aanvaarden zij wel een hogere geluidbelasting (tussen de 50 en 59 dB(A)). Dit betekent dat bij de te openen delen de hogere geluidbelasting ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde met 2 tot max 11 dB(A) wordt overschreden. Deze overschrijding in combinatie met de mogelijkheid om via de comfortbox geluidluw te spuien, zorgt er voor dat het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd blijft.

4 Ruimtelijke afweging

Er is in Amsterdam een groot woningtekort en een grote behoefte aan (sociale huur)woningen. Dit woongebouw met sociale huurwoningen levert een belangrijke bijdrage aan de gemengde woonbuurt die Karlskrona Eiland gaat worden in de Houthaven en draagt bij aan de behoefte aan nieuwe (huur)woningen. Bij de woningen die aan de zuidzijde grenzen is een volledig stille zijde niet haalbaar vanwege financiële en stedenbouwkundige argumenten, maar de bescherming van bewoners tegen onaanvaardbare geluidbelasting blijft van belang. De comfortbox biedt in dit geval wel een alternatief waarbij alle woningen een geveldeel krijgen waarmee (in de nacht) geluidluw kan worden gespuid via een geluiddempend rooster. Bewoners hebben hierdoor de mogelijkheid om in de woning te verblijven zonder blootgesteld te worden aan een hogere geluidbelasting, maar zij hebben ook de keuze om ramen en deuren te openen en een hogere geluidbelasting te aanvaarden. Deze hogere geluidbelasting ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde blijft beperkt tot enkele dB(A)s. Deze omstandigheden maken dat in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kan worden afgeweken van de eis van de stille zijde.

Daarbij is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van belangen van derden. Ook heeft de voorgestelde afwijking geen significante negatieve effecten op andere milieuaspecten zoals water, grond, ecologie, externe veiligheid of anderszins. Derhalve zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot aantasting van het woon- of leefklimaat.

6 Conclusie

Gelet op bovenstaande is het afwijken van de in het vigerende bestemmingsplan voorgeschreven stille zijde voor 13 woningen in het project, die wel worden voorzien van een geluidwerende voorziening in de vorm van een comfortbox, in overeenstemming te achten met de eis een goed woon- en leefklimaat. Het plan is in zoverre niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1. Stille zijden onderzoek, Nieman

Bijlage 2. Oplossingsconcepten comfortbox