

16 MEI 2012

282646 2012

Ruimtelijke onderbouwing

Gebruik van kantoor als school

De Klencke 4
Amsterdam

Olo nr. 282646
Team stedelijke ontwikkeling
1 juli 2012



8

1. Inleiding

De aanvraag om omgevingsvergunning is op 22 december 2011 ingediend. De aanvrager is Amarantis onderwijsgroep. Voor de aanvraag is CBE-group gemachtigd om de benodigdheden voor de omgevingsvergunning aan te leveren. Eigenaar is het Spoorwegpensioenfonds (SPF). Op vrijdag 13 april 2012 is een complete ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Amarantis Onderwijsgroep verzorgt voortgezet onderwijs (vo) en middelbaar beroepsonderwijs (mbo) voor ruim 30.000 jonge mensen. De schoolorganisatie vertegenwoordigt meer dan 60 scholen en opleidingen in Noord-Holland, Flevoland en Utrecht. De scholen zijn kleinschalige, herkenbare leslocaties in de directe omgeving. Amarantis wordt per 1 augustus 2012 opgesplitst in (waarschijnlijk) vijf zelfstandige kleinere groepen van scholen: meer overzichtelijk, inhoudelijk en regionaal logisch verbonden. MBO Amsterdam vormt samen met Almere een groep. De gemeenten Amsterdam en Almere hebben zich bereid verklaard, waar mogelijk mee te werken aan verlaging van de huisvestingslasten.

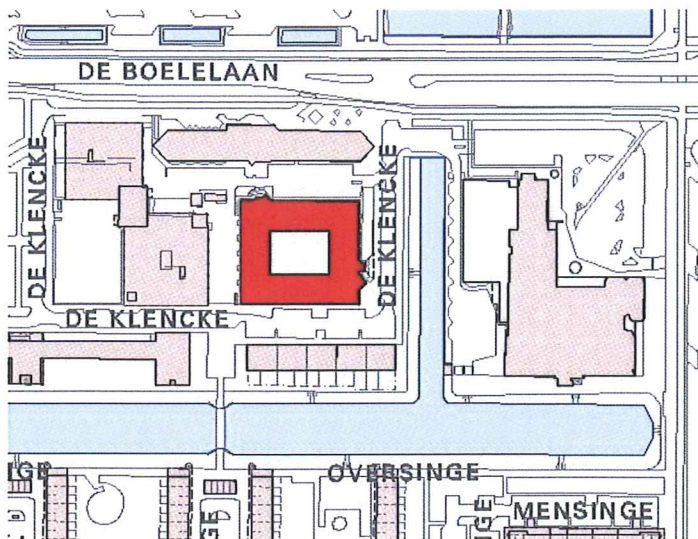
ROC ASA maakt onderdeel uit van de Amarantis Onderwijsgroep. Het beoogde gebruik door ROC ASA is onderwijs. In het gebouw aan de Klencke zijn ICT Academie en de MBO opleidingen Techniek gehuisvest. ROC ASA beoogt op de locatie voor 380 studenten Techniek en ICT MBO onderwijs aan te bieden. Amarantis wil voor ROC ASA ongeveer 3.194 m2 huren in het gebouw 'Offica II', aan de Klencke 4.

In de aanvraag is weliswaar gevraagd om een tijdelijk vergunning, echter de aanvrager heeft te kennen gegeven dat het een definitieve aanvraag betreft. Dit heeft te maken met het feit dat geen zekerheid kan worden geboden wanneer ROC ASA vertrekt van deze locatie. Er wordt beoogd op termijn een unielocatie te betrekken waarvoor nu een oriëntatie ook voor andere opleidingen plaatsvindt.

Voor het strijdige gebruik moet worden overwogen om af te wijken van het bestemmingsplan. Omdat er meer dan 1500 m2 aan planologisch gebruik wordt gewijzigd is een afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo met ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Plangebied

De percelen van de Klencke liggen de 'Klenckebuurt' in Buitenveldert. Het gaat om de kadastrale percelen met nummer 2857 sectie AK.



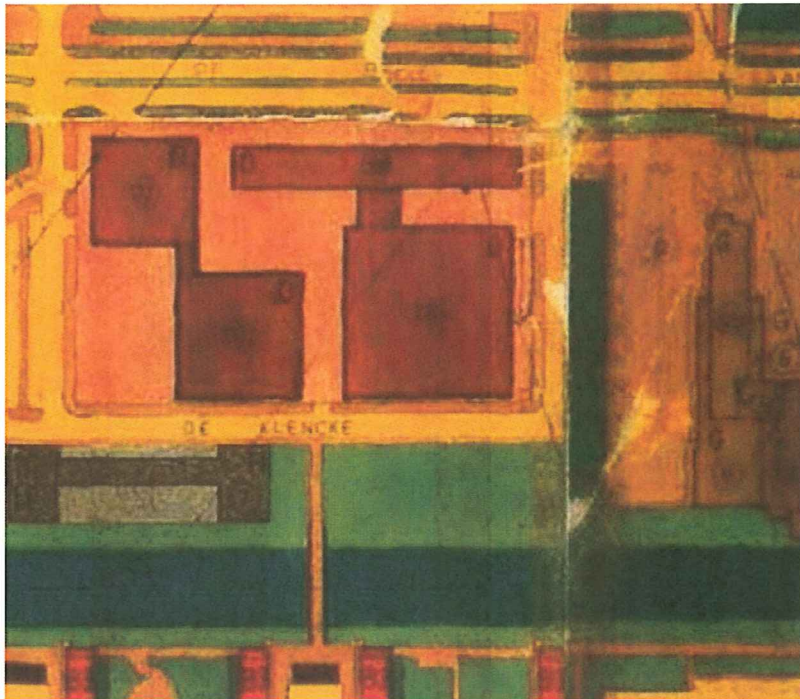
Ligging De Klencke 4



Gevelbeeld kantoorgebouw 'Offica II', de Klencke 4.

De huidige situatie

Het deel van het gebouw wat ROC ASA beoogd te betrekken staat leeg. Daarnaast bevindt zich in het gebouw een vestiging van Schoevers Opleidingen en een callcenter van EF Talenreizen. De huidige geldende bestemming van de locatie is kantoorfunctie.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitenveldert 1973

Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het gebied waar van kracht is het bestemmingsplan "Buitenveldert" (1973), waarbij de gronden van het kantoor bestemd zijn als 'Handel en bedrijf', nader aangewezen voor Kantoorgebouwen (D). Project is in strijd met artikel 24 omdat de gronden op de bestemmingsplankaart zijn aangewezen voor het oprichten en in stand houden van gebouwen, welke naar hun aard slechts kunnen worden bestemd en ingericht als kantoorruimten, met inbegrip van nevenruimten.

ROC ASA beoogd de onderwijsfunctie voort te zetten aangevraagd door de vorige gebruiker St. Ignatius Gymnasium: besluit dagelijks bestuur stadsdeel 26 augustus 2008, kenmerk BVG/0690/08 Dossier 70196. Dit was echter een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan en bovendien wordt nu een groter deel van het gebouw gebruikt voor onderwijsdoelstellingen.

De strijdige activiteit; het wijzigen van het gebruik voor het mogelijk maken van de onderwijsfunctie kan niet worden opgeheven door een binnenplans afwijkingsbesluit of een 'kruimelgeval' (buitenplanse afwijking). De gebruikswijziging is groter dan 1500 m2 en daarom moet er een afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden gevoerd. Dit is een uitgebreide procedure waar een ruimtelijke onderbouwing en waarvoor in principe een verklaring van geen bedenkingen van de deelraad voor nodig is. Het stadsdeel heeft beleid vastgesteld voor deze procedure. De aanvraag valt in categorie 4 van de lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de deelraad voor nodig is.

2. Beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij de inwerkingtreding zijn de Nota Ruimte (27 februari 2006) en de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van belangen vooraf. Dit nieuwe beleid heeft geen consequenties voor dit plan.

Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Structuurvisie in combinatie met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BBG). De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet in nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen en nieuwe grootschalige en perifere Detailhandel, zodat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 'economisch sterk en duurzaam'

De visie is op 16 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is gericht op Amsterdam en de regio verder te laten ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Een van de richtingen die Amsterdam daarvoor kiest, is een intensiever gebruik van de bestaande stad met een intensieve mix van wonen en werken met bijbehorende voorzieningen. Het plan past hier in.

Stadsdeel Beleid

Programma akkoord 'vernieuwen, verbinden en vereenvoudigen' 2010-2014

In dit programma is op hoofdlijnen aangegeven om de onderwijshuisvesting beter op orde te brengen.

Uitgangspuntennotitie project de Klencke

De Klencke is een locatie in het noordoosten van Buitenvelder ten zuiden van de Boelenlaan waar al langere tijd planvorming binnen het stadsdeel over plaatsvindt. De herontwikkeling van dit gebied richt zich op de transformatie van een overwegend werkgebied, naar een gebied waar meer plek is voor woningen en andere voorzieningen. De stadsdeelraad heeft in september 2011 ingestemd met een uitgangspuntennotitie en bestuursopdracht De Klencke. Hierin is besloten om de integrale planvorming los te laten en eigenaren op hun eigen locatie te laten ontwikkelen. Voor onder meer De Klencke 4 (locatie SPF) zijn wel een aantal uitgangspunten vastgesteld. Aangegeven is dat het stadsdeel de eigenaren in staat wil stellen de ontwikkelingen uit te voeren als ze passen in het beleid dat het stadsdeel voert.

- SPF is bereid om de kantoorfuncties van Officie 2 en 3 om te zetten in andere functies (zowel maatschappelijk als commercieel) waarbij de voorkeur uitgaat naar het vinden van een permanente huurder;
- Het stadsdeel is bereid om mee te denken over en mee te werken aan alle vormen van gebruik van Officia 2 en 3 die ertoe leiden dat kantoorvloer wordt omgezet in andere functies waaronder in het bijzonder maatschappelijk vastgoed en overdekt parkeren;
- Het stadsdeel werkt indien nodig mee aan een wijziging in het bestemmingsplan voor Officia 2 en 3 (principe toezegging)

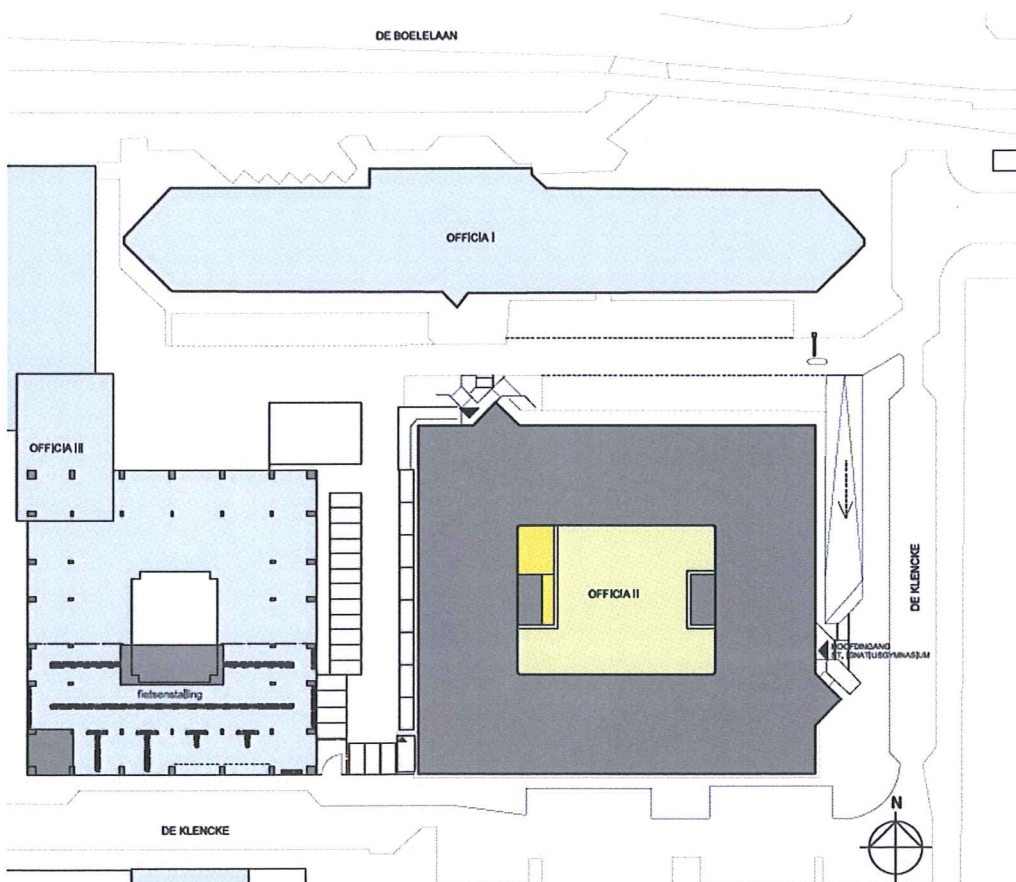
Het plan past in deze uitgangspunten.

3 Planbeschrijving

De toekomstige situatie

Op dit moment beoogt Amarantis Onderwijsgroep voor ROC ASA circa 3.194 m² v.v.o. aan te huren in het gebouw Officia II, de Klencke 4 en in te zetten voor onderwijs. Amarantis wil voor ROC ASA op de locatie 380 studenten Techniek en ICT MBO onderwijs aan bieden. Hiervoor zijn enkele aanpassingen aan het gebouw nodig.

Bouwlaag	m ² v.v.o.	m ² b.v.o. circa
Tuin-/sous etage:	425 m ²	456 m ²
Bel etage:	590 m ²	634 m ²
Eerste etage:	2.179 m ²	2.342 m ²
	3.194 m ²	3.433 m ²



Overzicht van kantoren Officia I, II en III.

De aanvrager heeft een werkdocument aangeleverd voor de bouw en de werkzaamheden. Het gebouw wordt nu beheert door gebouwbeheerder WPM. Het gebouw is recentelijk tijdelijk in gebruik geweest voor het Sint Ignatius Gymnasium. Door de zakelijke uitstraling en de kleinschaligheid van het gebouw van drie lagen heeft het een goede uitstraling voor een locatie van opleidingen op het hoogste MBO niveau.

Het betreft hier met name niveau 4 studenten in de BOL leerweg. Dit aantal studenten is niet dagelijks aanwezig, onder andere omdat gedurende het schooljaar groepen studenten vanwege stage geen onderwijs op school volgen. Daarnaast zullen een team van 20 docenten en een staf van 15 mensen werkzaam zijn op de locatie. Deze functies krijgen een kantoorwerkplek tot hun beschikking. De huidige situatie wordt nagenoeg in stand gehouden. Het betreft geen wijzigingen in brandscheidingen, gevels of uitbreiding van oppervlakte of volume. De geldende richtlijnen ten aanzien van brandveiligheid worden in acht genomen.

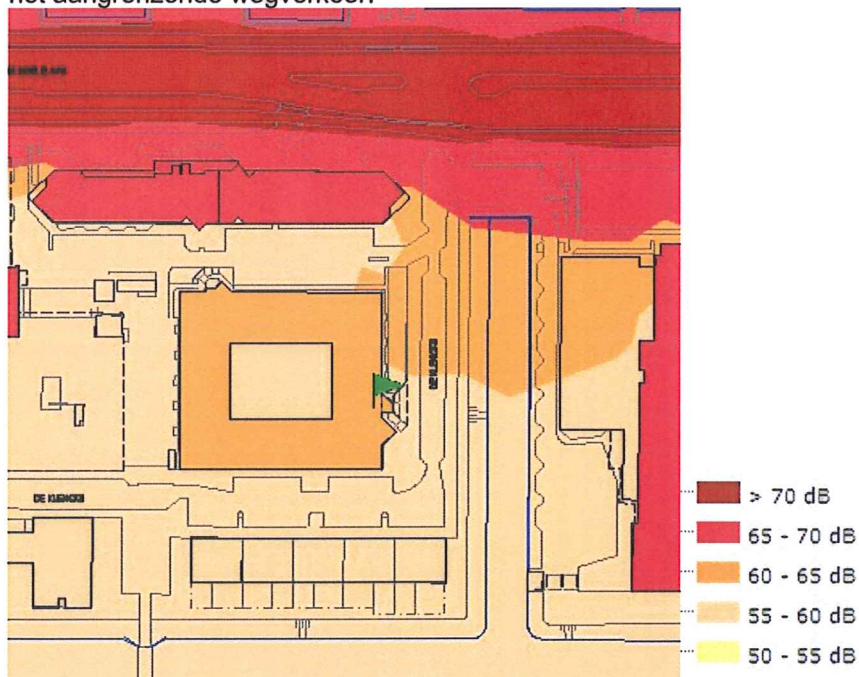
Gevolgen wijzigen gebruik

Het oppervlak van de bebouwing en het bruto vloeroppervlak wijzigt niet. Het gebruik als onderwijsfunctie is in het bestemmingsplan niet toegestaan. Het pand is nu bestemd als 'Handel en bedrijf', nader aangewezen voor Kantoorgebouwen (D). Er is momenteel erg weinig vraag naar kantoorruimten. Het gebruik als kantoor is een vrij intensief gebruik. De vele kantoormedewerkers zorgen voor veel verkeer en een hoge parkeerdruk. Een onderwijsfunctie is in dat kader een lichtere bestemming omdat de bezetting minder hoog is en omdat het gaat om scholieren en studenten er relatief weinig mensen met de auto komen. Ten opzichte van het gebruik als kantoor zal er meer voetgangersverkeer plaatsvinden van en naar het gebouw. Ervaring leert dat veruit de meeste studenten met het openbaar vervoer zullen reizen. De bestaande voorzieningen voor fietsen en scooters voldoen.

4 Omgevingsaspecten

Geluid

De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Het plan heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik. De Wet geluidhinder geeft bescherming tegen geluid voor een aantal specifieke situaties. Het gaat daarbij om geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein maar wel invloed van het aangrenzende wegverkeer.



Contouren feitelijk wegverkeerslawaai op de gevel (indicatief, bron: atlas Amsterdam)

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van zogenoemde type A en type B inrichtingen. In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) die bij de afweging van geluid van bedrijven vaak wordt gebruikt, wordt de term milieugevoelige functie gehanteerd. Deze bescherming wordt geboden aan een aantal zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Een onderwijsinstelling is een 'ander' geluidsgevoelig gebouw (art. 1 Wgh). Gemeente Amsterdam kent ook het 'actieplan geluid Amsterdam, verminder de hinder'. Het actieplan is tesamen met de geluidskaart 26 juni 2007 vastgesteld door het college van B&W. Het beleid is gericht op het voorkomen van geluidshinder bij nieuwe situaties. In het onderhavige geval gaat het om bestaande bebouwing. Op 13 november 2007 is het hogere waarde beleid Amsterdam centraal vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en van spoorweglawaai 55 dB. De maximaal toelaatbare waarde is 53 dB. Wanneer de geluidsbelasting hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde en geluidsbeperkende maatregelen zijn redelijkerwijs niet mogelijk, kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit wordt ook wel ontheffing genoemd. De hogere grenswaarden zijn beperkt tot een bepaald maximum. De buitennormen voor onderwijsvoorzieningen en medische voorzieningen zijn gelijk. Voor scholen is de dagsituatie maatgevend en voor woningen en medische voorzieningen de nachtsituatie, waardoor het voor kan komen dat geen woningen op een locatie gerealiseerd kunnen worden en scholen wel. Gelet op de ligging van het gebouw aan het hoofdwegennet en is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In opdracht van de initiatiefnemer is akoestisch onderzoek verricht door M+P -

raadgevende ingenieurs (4 juli 2012, M+P.AMAR.12.01.1). Voor een deel van de locatie is gebleken dat niet aan de voorkeursgrenswaarde voor zowel het wegverkeerslawaaï als het railverkeerslawaaï kan worden voldaan. Onderzocht is of voor deze locatie een hogere geluidsgrenswaarde op grond van hoofdstuk 3 Besluit Geluidhinder jo. artikel 110a lid 1 en 3 Wet geluidhinder kan worden vastgesteld. Hierop is ambtelijk vooroverleg gevoerd en een ontwerp besluit hogere grenswaarde opgesteld.

Verkeer/parkeren

Het plan heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik. Met het plan wordt de verkeersaantrekkende werking verminderd, zie ook 'gevolgen voor wijziging gebruik'. Er zijn geen gevolgen.

Bodem

Het plan heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik. Er wordt niet gegraven en het plan heeft daarom geen gevolgen voor de bodem.

Externe veiligheid

Er zijn geen risico's als bijvoorbeeld gasleidingen geconstateerd.

Luchtkwaliteit

De richtlijn van Amsterdam om gevoelige bestemmingen op een afstand tot het hoofdwegennet te situeren wordt in dit plan niet nagestreeft.

Water, archeologie

Er vinden geen werkzaamheden plaats in de grond. Het plan heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik en is dus niet van toepassing. Er zijn geen gevolgen voor het grondwater, oppervlaktewater en de archeologie.

Flora en Fauna

Het plan heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik en is dus niet van toepassing. Er zijn geen gevolgen.

Maatschappelijk overleg

De aanvrager is verantwoordelijk voor het overleggen met belanghebbenden. De aanvrager heeft de buurt geïnformeerd door middel van bijgevoegde brief van 29 juni 2012. Er is een beknopt communicatieplan afgestemd met de gebouwbeheerder WPM, wat betrekking zal hebben op de portier van de Boelelaan 7, Schoevers, EF talenreizen en omwonenden. Daarnaast is als bijlage een memo door Amarantis aangeleverd over de aanpak van eventuele overlast. Er zijn geen reacties gekomen op de brief aan omwonenden.

Financiële haalbaarheid

De kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De investeringen zijn gering en worden als haalbaar gezien. Er is geen exploitatieplan noodzakelijk. De eigenaar van het gebouw moet vanzelfsprekend instemmen met het plan. Indien wenselijk wordt met de eigenaar een planschade overeenkomst gesloten.

5 Conclusie

Er zijn wat betreft ruimtelijke en planologische aspecten nauwelijks belemmeringen geconstateerd. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat en aan de voorwaarde van goede ruimtelijke ordening wordt voldaan en dat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Positief advies voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Het stadsdeel heeft beleid vastgesteld voor deze procedure. De aanvraag valt in categorie 4 van de lijst van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de deelraad voor nodig is. Bovendien heeft het stadsdeel uitgangspunten voor project de Klencke meegegeven dat in principe ruimte geeft aan andere functies. Maatschappelijke functies als onderwijs wil het stadsdeel graag faciliteren.