

SAB • Amsterdam BV

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

T [020] 568 29 90

F [020] 568 29 99

I www.sab.nl

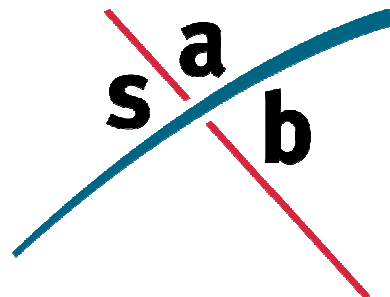
E amsterdam@sab.nl

KvK Arnhem 34204993

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Strategie en ontwerp



Notitie

aan: DRO, t.a.v. dhr A. van Dongen

van: SAB Amsterdam BV
Opsteller: Johan van der Burg
Contactpersoon: Erwin de Bos

C.C.:

datum: 30 juni 2009

betreft: Noodzaak akoestisch onderzoek voor bestemmingsplan Middenmeer I en II

INLEIDING

Vigerend bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Watergraafsmere uit 1990 hebben diverse woningen een dubbelbestemming. Deze panden hebben de bestemming "Woningen" en zijn voorzien van een aanduiding op de plankaart. Ter plaatse van die aanduidingen, zijn behalve de woonfunctie ook niet-woonfuncties toegestaan, zoals Winkels, Horeca 1, Kantoren, Bedrijven, S.C.M.M Voorzieningen, Garagebedrijven. Dit betekent in de praktijk dat momenteel in deze panden op de begane grond zowel gewoond mag worden als een bedrijf/winkel/etc. uitgebaat mag worden volgens het huidige bestemmingsplan uit 1990.

Nieuw bestemmingsplan, in de maak

Momenteel wordt aan een nieuw bestemmingsplan (Middenmeer I en II) gewerkt dat het oude plan uit 1990 moet gaan vervangen. In dit nieuwe plan Middenmeer I en II, krijgen de betreffende woningen met aanduiding uit het vigerende bestemmingsplan, de bestemming "Gemengd - 2". Omdat het stadsdeelbestuur de wens heeft om de bedrijvigheid in het plangebied te stimuleren, is er voor gekozen om het directe recht van de woonfunctie op de begane grond te veranderen in een indirect recht, namelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Praktisch betekent dit, de panden waar nu niet op de begane grond wordt gewoond (maar dat op grond van het huidige bestemmingsplan wel mag) de begane grond een niet-woonbestemming krijgt. Wanneer het betreffende bedrijf/winkel/kantoor/etc. verdwijnt, dan is het de bedoeling dat er weer een nieuw bedrijf/winkel/kantoor/etc. kan via een wijzigingsprocedure een woning mogelijk worden gemaakt omdat leegstand onwenselijker wordt geacht dan het gebruik van de begane grond als woning.

Vraagstelling

De vraag luidt: Is op grond van de Wet geluidhinder, voor de panden waar nu volgens het geldende bestemmingsplan gewoond mag worden en straks alleen na het uitoefenen van een wijzigingsbevoegdheid, akoestisch onderzoek noodzakelijk alvorens een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op deze vraag wordt in deze notitie antwoord gegeven.

WETTELIJK KADER

De noodzaak van een akoestisch onderzoek wordt beschreven in artikel 76 lid 1 t/m 3 van de Wet geluidhinder (Wgh). De inhoud van artikel 76 is hieronder weergegeven.

Artikel 76

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in [artikel 74](#), worden ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen, van andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen binnen die zone de waarden in acht genomen, die ingevolge [artikel 82](#) en [100](#) als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt.
2. In afwijking van het eerste lid worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan als in dat lid bedoeld hogere waarden in acht genomen, voor zover:
 - a met toepassing van [artikel 83](#), [85](#) of [100a](#) voor de vaststelling van het bestemmingsplan zodanige waarden zijn vastgesteld, dan wel
 - b zodanige waarden noodzakelijk zijn als gevolg van een vaststelling van het plan in afwijking van het ontwerp, zoals dit ter inzage heeft gelegen, welke waarden redelijkerwijs met toepassing van [artikel 83](#), [85](#) of [100a](#), zullen worden vastgesteld.
3. Indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid **niet** met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen **woningen**, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds **aanwezig of in aanbouw** zijn.

Praktisch betekent dat voor de actualisatie van het bestemmingsplan het volgende:

In het bestemmingsplan Middenmeer I en II worden geen nieuwe wegen mogelijk gemaakt. Dus alle wegen in of nabij het plangebied zijn al aanwezig. In de zones rondom deze wegen liggen woningen of percelen die waar woningen in de bestaande gebouwen zijn toegestaan.

Voor alle woningen die nog niet aanwezig of in aanbouw zijn binnen het bestemmingsplangebied moet dus akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Binnen het nieuwe bestemmingsplangebied Middenmeer I en II zijn woningen mogelijk binnen twee bestemmingen:

- 1 Wonen: Alle woningen binnen de bestemming wonen zijn nu al aanwezig en deze bestemming regelt puur de huidige bestaande situatie.
- 2 Gemengd-2: Binnen de bestemming Gemengd-2 worden woningen toegestaan in de 2^e bouwlaag en

hoger (dit zijn bestaande woningen) en via een wijzigingsbevoegdheid ook op de begane grond. De vraag is of deze woningen op de begane grond al aanwezig of in aanbouw zijn **voor de Wgh**, omdat het gebouw fysiek al bestaat en de mogelijkheid en bewoning zonder het volgen van een ruimtelijke procedure nu al mogelijk is (en straks dus middels een wijzigingsbevoegdheid).

De begrippen woning, woning in aanbouw en geprojecteerde woning zoals bedoelt in de Wgh worden beschreven in artikel 1 van de Wgh. Deze begrippen zijn hieronder weergegeven.

- *Woning*: gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt **of daartoe bestemd** is;
- *Woning in aanbouw of gebouw in aanbouw*: nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor de bouwvergunning is afgegeven;
- *Geprojecteerde woning of gebouw*: nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de bouwvergunning toelaat, maar deze nog niet is afgegeven;

CONCLUSIE

De huidige situatie ziet toe op bedrijven/winkels/kantoren/etc. die zijn gevestigd op een plek waar ook wonen mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Dit zijn voor de Wgh dus woningen, want in de huidige situatie is de begane grond in het bestaande pand bestemd voor wonen.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan wordt de huidige bestemming wonen waarin ook een niet-woonfunctie mogelijk is, gewijzigd in de niet-woonfunctie met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Voor deze wijzigingsbevoegdheid hoeft op grond van de Wet geluidhinder **geen akoestisch onderzoek** te worden uitgevoerd omdat in deze situaties sprake is van een woning in de zin van de Wgh. De Wet geluidhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

Consequenties huidige keuze van het stadsdeelbestuur m.b.t. het stimuleren van de bedrijvigheid:

Nadat het nieuwe bestemmingsplan Middenmeer I en II is vastgesteld, moet op grond van de Wro, over 10 jaar wederom een bestemmingsplan worden vastgesteld. Als de wijzigingsbevoegdheid voor wonen op de begane grond, de komende 10 jaar niet wordt gebruikt, dan zal over 10 jaar wel akoestisch onderzoek nodig zijn omdat die locaties dan geen woonbestemming hebben.