

buRO
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon: **033 465 45 31**
fax: **033 462 41 15**
e-mail: **info@bu-ro.nl**
internet: **www.bu-ro.nl**

ir. W.F.F. Noom
ing. M.H. van den Bosch
ing. R. van Veen

Locatie Rabobank

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo behorende bij een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van 1 extra woning op de voormalige Rabobank-locatie te Oostzaan.

3 september 2012
Kenmerk 0431-10-N01
Projectnummer 0431-10

1. Inleiding

Recentelijk is op de hoek van de Lisweg en het Zuideinde een appartementengebouw met 15 woningen gerealiseerd. De initiatiefnemer (Woninbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting) is van plan aan het woningbouwproject één extra woning toe te voegen door het “penthouse” te splitsen in twee kleinere appartementen.

Voor de ontwikkeling van de reeds gerealiseerde 15 woningen is eind 2010 een wijzigingsplan opgesteld. De wijzigingsbevoegdheid daartoe was opgenomen in het bestemmingsplan Kom dan in januari 2009 door de gemeenteraad van Oostzaan is vastgesteld. Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een brede discussie plaatsgevonden over de toegestane bouwhoogte in het algemeen en de locatie in het bijzonder. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt werd een accent op de kruising van de Lisweg en het Zuideinde gewenst geacht. De locatie van de Rabobank werd echter niet geschikt geacht voor een stedenbouwkundig accent in de vorm van hogere bebouwing (dat wil zeggen: hoger dan het equivalent van 2 bouwlagen met een kap). Het accent diende te worden bereikt door een bijzondere architectuur. De geformuleerde uitgangspunten voor deze locatie zijn:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 15;
- er mogen meergezinshuizen worden gerealiseerd;
- de hoogte van meergezinshuizen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met kap (9 meter), waarbij de kap een volledige woonfunctie kan krijgen;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt.

De in de aanhef genoemde aanpassing van het aantal woningen past derhalve niet binnen de randvoorwaarden die in het bestemmingsplan Kom zijn aangegeven. De splitsing van het (grote) appartement houdt rekening met de anno 2012 optredende markttechnische omstandigheden en met een relatief kleine aanpassing van de interne organisatie van het gerealiseerde pand. Gesteld kan worden dat de bespreking van de meeste omgevingsaspecten die bij de realisering van het bouwplan aan de orde zijn geweest, op dit moment nog onvermin-

derd gelden. Het uiterlijk van het bestaande pand blijft gehandhaafd. Voor de motivering ten aanzien van de volgende aspecten kan worden gesteld dat de splitsing van het appartement geen gevolgen heeft voor de onderstaande aspecten:

- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Luchtkwaliteit;
- Archeologie.

Ook ten aanzien van het in het wijzigingsplan beschreven beleidskader kan worden gesteld dat deze geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van één extra woning.

Om het project te kunnen realiseren zal gebruik worden gemaakt van de procedure van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het wijzigingsplan. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

De volgende aspecten zijn van belang bij het uitbreiden van het aantal woningen:

- de parkeersituatie;
- de akoestische situatie.

2. Toekomstige situatie

De Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleine, zelfstandige woningbouwvereniging, opgericht op 9 november 1918. In de gemeente Oostzaan heeft de vereniging bijna duizend woningen in beheer. De WOV ziet het als haar taak eigentijdse, betaalbare en kwalitatief hoogwaardige sociale huisvesting in Oostzaan aan te bieden. Vanuit dit perspectief heeft de WOV voor de locatie van de voormalige Rabobank een woningbouwplan laten ontwerpen.

Parkeren

De realisatie van het oorspronkelijke bouwplan is de parkeerbehoefte bepaald. Voor een goede inrichting van het terrein was het immers van belang dat er voldoende parkeerplaatsen werden gerealiseerd. De woningen zijn primair gebouwd ten behoeve van senioren en zorgbehoeftigen. Wanneer deze doelgroep niet voldoende vraag opleverde konden eventueel starters als secundaire doelgroep worden aangewezen.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "schil/overloopgebied centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Oostzaan (Kerkbuurt) 1022, daarmee wordt Oostzaan ingedeeld in de categorie "matig stedelijk".

Volgens tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor serviceflats en aanleunwoningen (ten behoeve van de primaire doelgroep) worden gerekend met 0,3 tot 0,6 parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Voor

de ontwikkeling diende dan ook rekening te worden gehouden met een totale gemiddelde parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen.

Indien de woningen leeg bleven staan kon de secundaire doelgroep (starters) in aanmerking komen voor een woning. Daarbij werd uitgegaan van een verhouding 75% senioren plus zorgbehoeftigen en 25% starters. De tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kent geen categorie starters. Daarom is bij de bepaling van de parkeerbehoefte uitgegaan van goedkope woningen. Op deze wijze kon de gemiddelde parkeerbehoefte worden bepaald op 14 parkeerplaatsen.

Aan de westzijde van Klaverweide zijn ter plaatse van de locatie de bestaande parkeerplaatsen, die voorheen werden gebruikt ten behoeve van het bankgebouw, heringericht. Op deze wijze werden 14 parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw gerealiseerd, zodat rekening werd gehouden met de variant met de grootste parkeerbehoefte. Daarbij is tevens rekening gehouden met een vrije achteringang voor het perceel Zuideinde 71, alsmede een toegang tot het plangebied.

Door het toevoegen van 1 woning kan de parkeerbehoefte echter veranderen. Volgens tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor de diverse woningtypen worden uitgegaan van het volgende minimum aantal parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Woningtype	Parkeernorm (pp/won)
woning duur:	2,0
woning midden:	1,8
woning goedkoop:	1,4
serviceflats en aanleunwoningen:	0,3

Het te splitsen appartement levert op basis van deze kentallen een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaats. Daarvoor in de plaats leveren twee appartementen voor de primaire doelgroep een parkeerbehoefte van $2 \times 0,3$ parkeerplaatsen (= 0,6). Indien de appartementen voor de secundaire doelgroep op de markt komen bedraagt de parkeerbehoefte echter $2 \times 1,4$ parkeerplaatsen (= 2,8).

Afhankelijk van de wijze waarop de gesplitste appartementen in de markt worden gezet, zal de extra parkeerbehoefte variëren van -1,2 parkeerplaatsen (primaire doelgroep) tot +1 parkeerplaats (secundaire doelgroep). Indien rekening wordt gehouden met een gedifferentieerde uitgifte blijft de parkeerbehoefte ongeveer gelijk aan de parkeerbehoefte van het "oude" appartement.

Er is derhalve geen reden het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te passen, ook al omdat bij het oorspronkelijke plan was uitgegaan van de variant met de grootste parkeerbehoefte.

Geluid

In februari 2010 is voor het appartementengebouw een akoestisch onderzoek¹ verricht. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege het Zuideinde maximaal 63 dB en is hiermee 15 dB hoger dan de voorkeurgrenswaarde. De maximale waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voor de 15 appartementen is een hogere waarde procedure gevolgd. Voordat besloten kan worden om ontheffing te verlenen van de voorkeurgrenswaarde is onderzocht, welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeurgrenswaarde. Daarbij diende eerst gekeken te worden naar de mogelijke maatregelen aan de bron, vervolgens naar de mogelijkheden in de overdrachtsfeer en tot slot aan mogelijkheden aan de zijde van de ontvanger. Onderstaande motivering is eveneens van toepassing op de nu te splitsen woningen.

Ten aanzien van maatregelen aan de bron kon in het rapport worden opgemerkt dat het Zuideinde reeds is voorzien van asfalt. Aangezien het noch vanuit financieel opzicht, noch vanuit beheertechisch opzicht gewenst is voor dit specifieke project een deel van het Zuideinde van een ander wegdek te voorzien, kon worden geconcludeerd dat dit geen optie was. Ook het verlagen van de snelheid op het Zuideinde viel, gezien het gebruik als doorgaande weg en ontsluitingsweg, niet te verwachten. Verdere bronmaatregelen werden niet mogelijk geacht.

Het Zuideinde behoort tot de bebouwde kom van Oostzaan. De weg heeft een beperkt profiel en ook de locatie heeft beperkte inrichtingsmogelijkheden, zodat er geen ruimte is voor het plaatsen van een geluidscherm of geluidwal. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk c.q. mogelijk. Verdere geluidbeperkende maatregelen in overdrachtsfeer zijn niet mogelijk.

De bestaande buitengevel van het appartementengebouw is ontworpen als een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Het ontwerpen van bijvoorbeeld een afwijkend woningtype met bijvoorbeeld afschermende borstweringen of een dove gevel is derhalve niet aan de orde.

Het ontbreken van gewenste mogelijke maatregelen betekent dat er een procedure hogere waarden nodig is. De procedure voor in totaal 1 hogere waarde (63 dB) wordt afgerond voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Omdat de huidige gevel reeds voldoet aan de normering van het bouwbesluit heeft in het kader van de omgevingsvergunning niet aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van beide (gesplitste) woningen voldoende is om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit te waarborgen.

Industrie

Het westelijk havengebied van Amsterdam is een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour bestrijkt een deel van Oostzaan, namelijk het deel

¹ Schreuder Groep, Akoestisch onderzoek, 8 februari 2010.

van de Kerkstraat ten westen van de rijksweg A8. Het project valt dan ook buiten deze contour. Derhalve is er geen enkele beperking voor het realiseren van een extra woning binnen het plangebied.

3. Inspraak

Er wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Het plan heeft immers geen een uitstraling op de openbare ruimte. Bewoners en omwonenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen wanneer de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

4. Planologische beoordeling

Het ontwikkelen van één extra woning op deze locatie past binnen de functionele eigenschappen van de (woon)omgeving. De locatie is goed bereikbaar en er zijn vanuit milieuoogpunt geen beperkingen. Door de ontwikkeling wordt een ongewenste situatie (leegstand) opgeheven. Dat past binnen het gemeentelijke streven om een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen. Bovendien draagt het plan bij aan een passend woningaanbod in de gemeente.