



Woningbouwontwikkeling op het Amstel Business Park te Amsterdam

Haalbaarheidsonderzoek omgevingsaspecten



Woningbouwontwikkeling op het Amstel Business Park te Amsterdam

Haalbaarheidsonderzoek omgevingsaspecten

opdrachtgever	Wenckebachweg BV
rapportnummer	O 15985-1-RA-003
datum	8 september 2022
referentie	KvdN/IKa//O 15985-1-RA-003
opsteller	MSc I.H. Kalverboer
verantwoordelijke	ir. K.V. van der Nat
	+31 85 8228758
	i.kalverboer@peutz.nl

peutz bv, postbus 696, 2700 ar zoetermeer, +31 85 822 87 00, zoetermeer@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2008

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding en samenvatting	4
2	Plangebied en de nabije omgeving	6
3	Bedrijven en milieuzonering	10
4	Industrielawaai	15
5	Luchtverkeer	17
6	Overige aspecten	20
7	Conclusie	22

1 Inleiding en samenvatting

Wenckebachweg BV is voornemens ter plaatse van een perceel aan de H.J.E. Wenckebachweg 144-148 woningbouw te realiseren. Op dit moment is aldaar nog sprake van kantoorbebouwing. De ontwikkeling bestaat uit twee woontorens met een hoogte van circa 50 en 75 meter. Naast woningen wordt ook voorzien in maatschappelijke en commerciële functies.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Duivendrecht', dat op 13 augustus 2013 is vastgesteld door gemeente Ouder-Amstel. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hierbij dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende rapportage wordt inzicht gegeven in de haalbaarheid en eventuele randvoorwaarden die omgevingsaspecten dicteren aan de ontwikkeling. Het perceel is gelegen in een zeer stedelijke en industriële omgeving waar diverse omgevingsaspecten een rol spelen. Met name wegverkeerslawaaï zal een bepalende rol spelen voor de beoogde ontwikkeling vanwege de relatief korte afstand tot de rijksweg A10. Dit aspect is, net zoals externe veiligheid en windhinder, door Peutz in een separate rapportage onderzocht¹. Overige aspecten die tevens van belang zijn, zijn industrielawaai, bezonning, bedrijven en milieuzonering en luchtverkeer.

Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit voorliggende rapportage samengevat weergegeven:

- Bedrijven en milieuzonering

Door de "planologische mutatie" kan met betrekking tot omliggende bedrijven schade optreden die voor vergoeding, op basis van artikel 6.1 van de Wro, in aanmerking komt. De beoogde ontwikkeling is gelegen op relatief korte afstand van diverse bedrijven. Voor een aantal bedrijven geldt dat, de planologische mogelijkheden, naar verwachting worden beperkt. In het kader van de te doorlopen planologische procedure is afstemming met de gemeenten en eventueel de bedrijven noodzakelijk.

- Industrielawaai

De beoogde ontwikkeling is niet (meer) gelegen in de geluidzone van het geluidgezoneerd industrieterrein 'Amstel Business Park'. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

- Luchtverkeer

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoogtebeperking in verband met de correcte werking van radarapparatuur. Aangezien de beoogde ontwikkeling de maximale hoogte van 61 – 62 m, die geldt in verband met de radarwerking, overschrijdt dient er

¹ Dit betreft de volgende rapportages van Peutz: 'Woningbouw H.J.E. Wenckebachweg 144-148 te Amsterdam: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï' (2022), 'Woningbouw H.J.E. Wenckebachweg 144-148 te Amsterdam: Onderzoek naar externe veiligheid' (2022) en 'Woningbouw H.J.E. Wenckebachweg 144-148 te Amsterdam: Windklimaatonderzoek met behulp van CFD' (2021).

een advies te worden gevraagd aan de Luchtverkeersleiding Nederland om zodoende te bepalen of de beoogde ontwikkeling niet leidt tot de verstoring van radarapparatuur.

– Overige aspecten

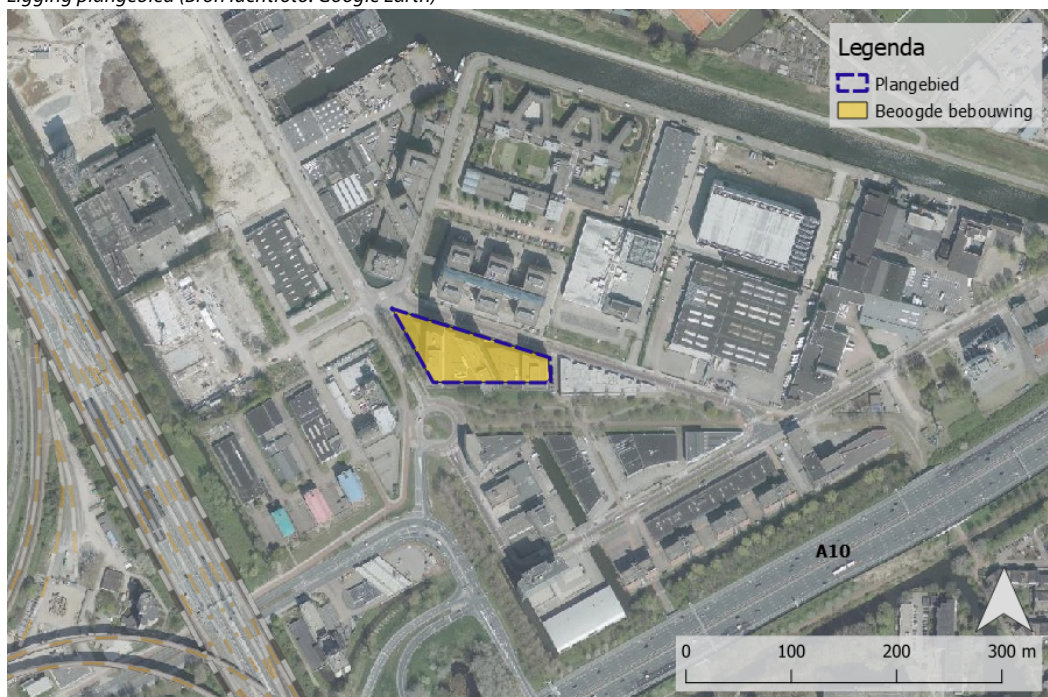
Aangezien sprake is van hoogbouw zijn de aspecten bezonning en windklimaat van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde bebouwing moet immers niet leiden tot hinder in de omgeving. Door Peutz is hiertoe in een separate rapportage nader ingegaan op het aspect windhinder, daar windhinderonderzoek gezien de bouwhoogte als noodzakelijk wordt geacht. Naar verwachting vormt het aspect bezonning geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, daar slechts een beperkt aantal woningen, op enige afstand van het plangebied, binnen het invloedsgebied van de beoogde hoogbouw zijn gelegen.

2 Plangebied en de nabije omgeving

2.1 Het plangebied

De beoogde ontwikkeling is gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg 144-148 te Amsterdam, in de gemeente Ouder-Amstel. Het plangebied is op het Amstel Business Park gelegen, waar voornamelijk bedrijfsbebouwing is gesitueerd. De bouwhoogte rondom het plangebied is doorgaans één tot vier lagen.

f2.1 Ligging plangebied (Bron luchtfoto: Google Earth)



Het centrum van Duivendrecht is op korte afstand ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Op circa 260 meter ten zuiden van het plangebied is de rijksweg A10 gelegen.

De omgeving van het plangebied is in ontwikkeling. De Weespertrekvaartbuurt, die zich direct ten noorden van het plangebied bevindt, is bijvoorbeeld aangewezen als versnellingslocatie voor woningbouw om in te spelen op de urgente woningbehoefte van Amsterdam. Het voornemen is om dit gebied te transformeren tot een hoogstedelijk woon- en werkmilieu. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op dit toekomstige gemengde woon- en werkgebied.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een kantoorgebouw aanwezig, dat in gebruik was door de Hogeschool van Amsterdam. Dit gebouw kent een totale oppervlakte van circa 15.000 m² v.v.o. In figuur 2.2 wordt de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.

f2.2 Huidige situatie H.J.E. Wenckebachweg 144-148 (bron: Google Earth)



2.3 Beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om woningbouw te realiseren. Voorzien wordt in twee woontorens met een hoogte van circa 50 en 70² meter.

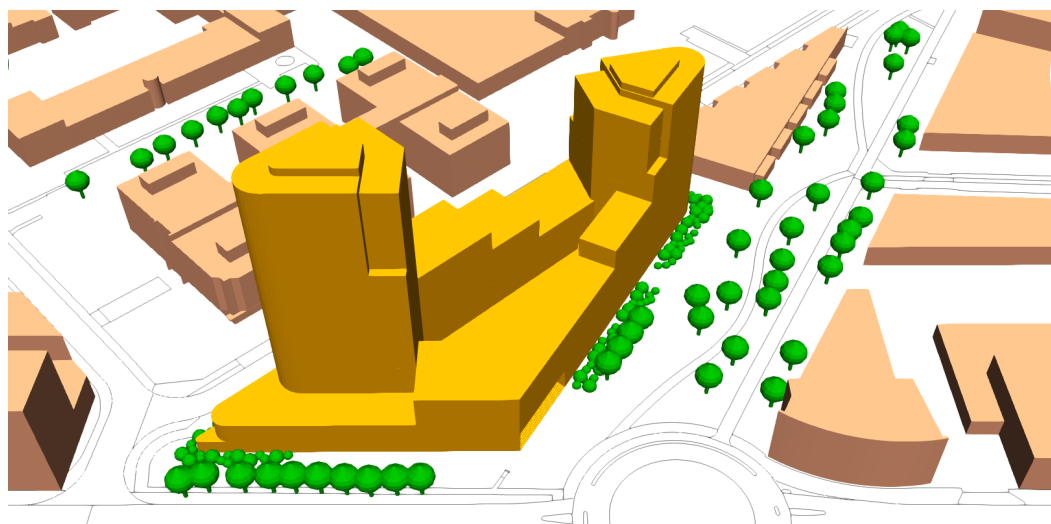
In totaal zal worden voorzien in circa 430 reguliere woningen, en maximaal 8.000 m² bvo aan voorzieningen. Hierbij is sprake van 3.200 tot 3.500 m² aan maatschappelijke functies, en 4.500 tot 4.800 m² aan commerciële functies. De commerciële functies omvatten mogelijk detailhandel (max. 800 m² waarvan max. 500 m² voor een supermarkt), horeca (max. 750 m²), bedrijvigheid, kantoren, commerciële dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Onder deze maatschappelijke functies wordt het Gastenhuis inbegrepen. Het Gastenhuis voorziet in circa 42 zorgwoningen voor mensen met dementie. Deze woningen bevinden zich met name in het zuidoostelijke deel van de bebouwing.

Onder de beoogde bebouwing zal een parkeergarage worden gerealiseerd. Daarnaast zal de ontwikkeling een gemeenschappelijke binnentuin kennen.

In figuur 2.3 wordt een 3D-impressie gegeven van de beoogde ontwikkeling.

2 Dit betreft de bouwhoogte exclusief mogelijke installaties op het dak.

f2.3 Impressie 3d-model beoogde ontwikkeling



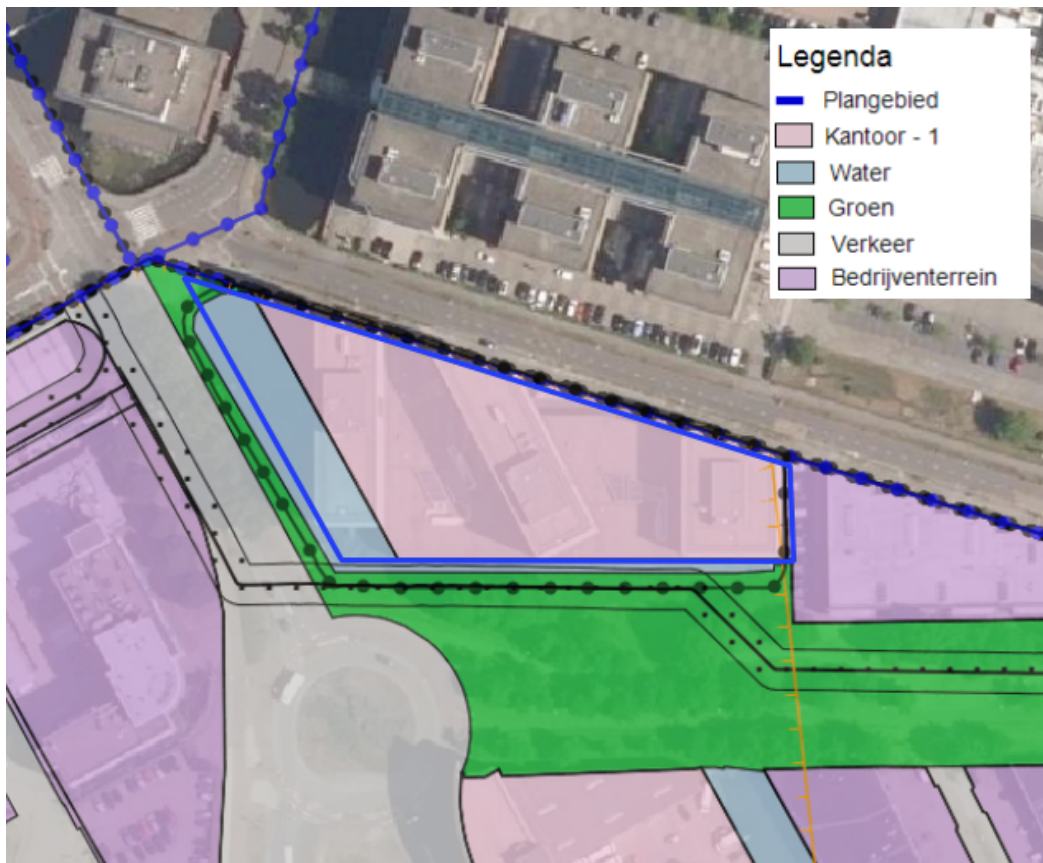
2.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Duivendrecht', dat op 28 augustus 2013 is vastgesteld door gemeente Ouder-Amstel.

De gronden ter plaatse van het plangebied kennen voor het overgrote deel de bestemming 'Kantoor-1'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die vermeld staan in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (zoals opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan), showrooms en verkoop aan particulieren van auto's, boten en caravans. Ook zijn daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, portiersloges en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Conform het bestemmingsplan kent het plangebied bovendien de aanduiding 'onderwijs'. Deze gronden zijn dus tevens bestemd voor onderwijsvoorzieningen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied aldus niet in woonfuncties.

Een deel van de gronden kent bovendien de bestemming 'Water' of 'Groen'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor respectievelijk water- en groenvoorzieningen.

f2.4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Ter plaatse van het bouwvlak binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter. Bovendien kennen de gronden ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Binnen de als 'Geluidzone - Industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij de geluidbelasting vanwege het industrieterrein 'Zone industrielawaai Amstel II' van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde bebouwing niet past binnen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Ook past woningbouw niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Hieruit volgt dat – om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken – er een planologische procedure doorlopen moet worden. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd of een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

3 Bedrijven en milieuzonering

3.1 Algemeen

In de omgeving van het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een aantal bedrijven. De beoogde woningen worden voor een deel van de bedrijven de meest nabijgelegen woningen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn op het terrein direct naast de beoogde ontwikkeling bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan, voor zover benoemd in de bij het bestemmingsplan horende Lijst van bedrijfsactiviteiten. In dit hoofdstuk wordt, op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering, inzichtelijk gemaakt welke richtafstanden aangehouden dienen te worden tot de te realiseren woningbouw.

3.2 Toetsingskader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden "omgevingen" bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 3.1.

t3.1 *Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering")*

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied behoort tot dit omgevingstype.

De in tabel 3.1 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van woningen. De afstanden zijn volgens de VNG-publicatie algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

3.3 Beoordeling

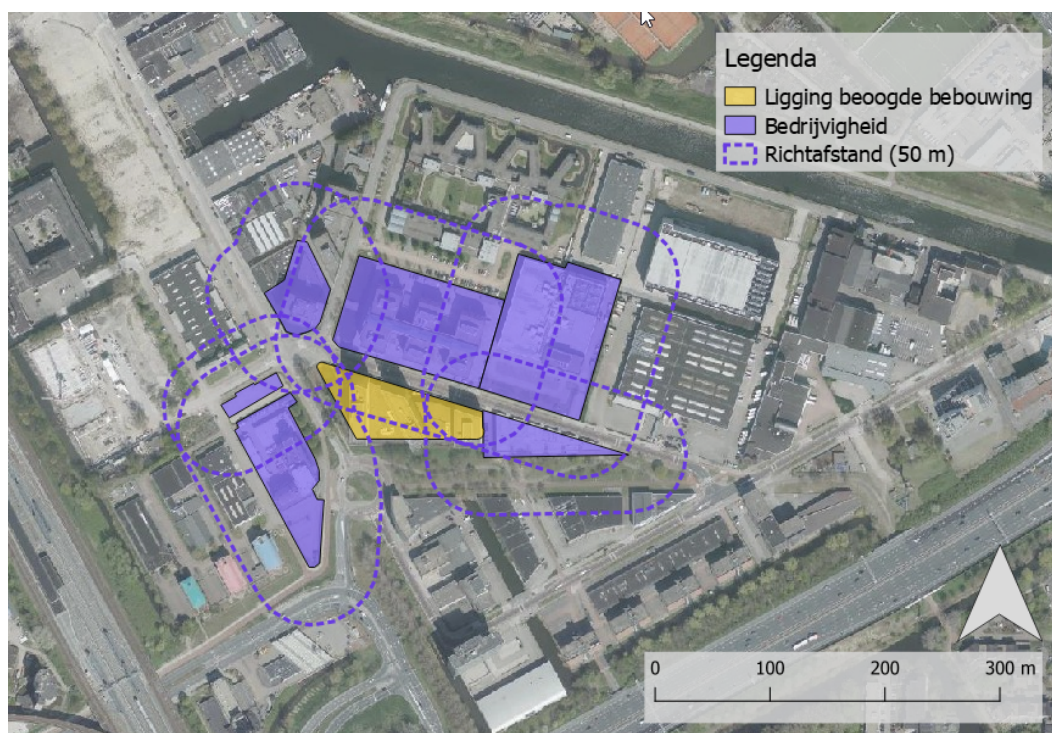
In de omgeving van de te realiseren woningen zijn alle bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Aan de hand van deze inventarisatie kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij zowel beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform het bestemmingsplan, als op basis van de feitelijke situatie.

Maximaal planologische mogelijkheden

Rondom het plangebied zijn meerdere bedrijven en kantoren gelegen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de omliggende percelen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, voor zover benoemd in de bij het bestemmingsplan horende "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Wanneer sprake is van gemengd gebied is de richtafstand ten opzichte van bedrijvigheid uit deze milieucategorie 50 meter. In voorliggende situatie is duidelijk sprake van een gemengd gebied, aangezien er zich veel bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied bevindt. Bovendien is het plangebied nabij de rijksweg A10 gelegen, waardoor de beoogde woningen nabij hoofdinfrastructuur zijn gelegen. Voor een aantal bedrijfspcelen wordt niet voldaan aan deze richtafstand van 50 meter tot de gevels van de beoogde woningen. In figuur 3.1 wordt weergegeven waar

de richtafstand wordt overschreden uitgaande van de maximaal planologische invulling. Op basis van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn de beoogde woningen in relatie tot de omliggende bedrijfsactiviteiten vooralsnog niet inpasbaar binnen de omgeving.

f3.1 Richtafstanden bedrijfsactiviteiten voor de maximale planologische invulling



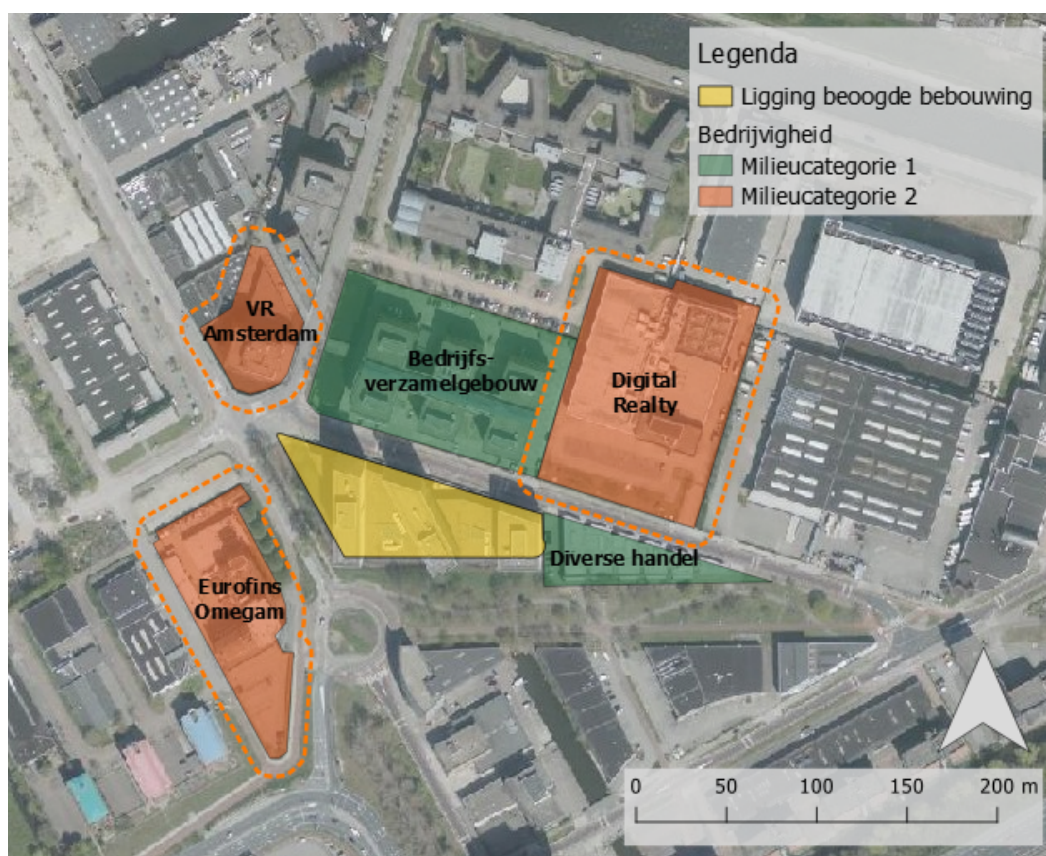
Feitelijke situatie

In de huidige situatie is echter, voor zover uit de door ons bureau uitgevoerde beoordeling naar voren is gekomen, geen sprake van bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 3.2 ter plaatse van de in figuur 3.1 weergegeven percelen. In figuur 3.2 is de huidige situatie weergegeven, waarbij eveneens de richtafstanden voor deze activiteiten worden weergegeven.

Ten oosten van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen die tot milieucategorie 1 behoren. Dit betreffen onder andere een aantal vestigingen van webwinkels en kleinschalige detailhandel. Ten noorden van het plangebied is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd, welke in hoofdzaak ICT-gerelateerde bedrijvigheid huisvest. Dergelijke bedrijvigheid behoort eveneens tot milieucategorie 1. Voor bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Ook zijn er rondom het plangebied bedrijven behorend tot milieucategorie 2 gesitueerd. Dit betreffen onder andere het datacenter Digital Realty, het (chemische/biochemische) laboratorium Eurofins Omegam en het amusementencentrum VR Amsterdam. De bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven kennen een richtafstand van 10 meter ten opzichte van de gevels van woningen. Uit figuur 3.2 volgt dat voor de beoogde woningen aan deze richtafstand wordt voldaan.

f3.2 Richtafstanden bedrijfsactiviteiten huidige situatie



Tot slot was voorheen ten westen van het plangebied, direct ten noorden van Eurofins Omegam, een sporthal gelegen. Deze bebouwing is echter gesloopt, waardoor geen sprake meer is van bedrijvigheid op deze locatie.

Uit het voorgaande volgt dat aan de richtafstanden tot de gevels van de beoogde woningen wordt voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van woningen geen belemmering zal opleveren voor de huidige bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en zal alsmede naar verwachting sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de huidige situatie op een passende afstand ten opzichte van de nabijgelegen bedrijven. De belangen van de huidige bedrijven zullen naar verwachting niet geschaad worden, en tevens zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2. Indien er zich nabij het plangebied bedrijven vestigen die bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 3.2 uitoefenen, zal niet meer worden voldaan aan de geldende richtafstanden. De bestaande bedrijven worden ook in hun mogelijkheden beperkt om hun bedrijfsvoering te wijzigen naar deze hogere milieucategorie. Echter zijn deze richtafstanden geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

In de voorliggende situatie kan sprake zijn van planschade. Door de “planologische mutatie” kan met betrekking tot omliggende bedrijven schade optreden die voor vergoeding, op basis van artikel 6.1 van de Wro, in aanmerking komt, aangezien de beoogde ontwikkeling de mogelijkheden van de bedrijven in de omgeving beperkt. Dit aspect dient derhalve nader afgestemd te worden met de gemeente en/of de omliggende bedrijven.

4 Industrielawaai

4.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling bevindt zich nabij het geluidgezoneerde industrieterrein Amstel Business Park. Het aspect Industrielawaai vergt daarom een nadere beschouwing.

4.2 Wettelijk kader

Het industrieterrein Amstel Business Park is een gezoneerd industrieterrein. Op gezoneerde industrieterreinen is de Wet geluidhinder van toepassing.

In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder worden grenzen gesteld aan de geluidbelasting vanwege een industrieterrein bij woningen, andere geluidgevoelige bestemmingen en geluidgevoelige terreinen binnen de zone van het industrieterrein.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter plaatse van woningen binnen een vast te stellen zone is in eerste aanleg 50 dB(A). Voor nieuwbouw in de geluidzone van een industrieterrein geldt conform de Wet geluidhinder dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege Industrielawaai ter plaatse van de gevels van nieuwbouwwoningen 50 dB (A) mag bedragen.

4.3 Beoordeling

In figuur 4.1 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van het gezoneerde industrieterrein, en diens geluidzone, weergegeven.

f4.1 Ligging industrieterrein, en diens geluidzone, ten opzichte van plangebied



In het verleden was het plangebied in de geluidzone van het gezoneerd industrieterrein Amstel Business Park gelegen. De omgeving van het plangebied is in ontwikkeling. Om de ontwikkelingen, zoals de transformatie van de Weespertrekvaartbuurt, hier mogelijk te maken is de geluidzone verkleind. Uit figuur 4.1 volgt echter dat de beoogde ontwikkeling thans niet meer in de geluidzone van dit industrieterrein is gesitueerd. Hiermee is het niet nodig om te beoordelen of de nieuwe woningen, wat dit industrieterrein betreft, voldoen aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

4.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen in de geluidzone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Luchtverkeer

5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied van luchthaven Schiphol. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de beperkingen ten gevolge van het vliegverkeer van Schiphol ter plaatse van het plangebied en worden de relevante randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

5.2 Wettelijk kader

Het wettelijke toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de nabijheid van luchthaven Schiphol wordt gevormd door het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' (LIB). Kortweg is in dit besluit een aantal bijlagen opgenomen waarin beperkingen voor ontwikkelingen gelden.

In deze bijlagen wordt aangegeven waar welke beperkingen gelden. Per zone gelden andere beperkingen. De beoogde ontwikkeling is binnen het beperkingengebied van Schiphol gelegen, conform bijlage 2 van het LIB. De beperkingen kunnen te maken hebben met geluidhinder, externe veiligheid of vliegveiligheid (vanwege de hoogte of vogelaantrekkende werking). In het kader van de beoogde ontwikkeling is bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' relevant. Er gelden ter plaatse van het plangebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

5.3 Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied gelden beperkingen ten aanzien van de maximale hoogte in verband met de werking van radarapparatuur, zie figuur 5.1. In het LIB zijn maximale hoogtes opgenomen voor de bescherming van de correcte werking van de luchtverkeersapparatuur waaronder voor de radar. Obstakels, zowel vast (bijvoorbeeld gebouwen, windturbines, bomen e.d.) als mobiel (bijvoorbeeld bouwkransen, heistellingen e.d.) kunnen de signalen en daarmee de correcte werking van de apparatuur verstoren. De mate van verstoring is sterk afhankelijk van de hoogte, de vorm en de plaats van eventuele obstakels. Uit figuur 5.1 volgt dat voor de beoogde ontwikkeling een maximale hoogte van 61-62 meter ten opzichte van NAP geldt. De maximale hoogte zal middels de beoogde ontwikkeling worden overschreden.

Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), die diverse communicatie-, navigatie- en surveillance- (CNS) apparatuur op en rondom Schiphol beheert, toetst op verzoek van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) of een object die de maximale hoogte overschrijdt leidt tot verstoring van de radarapparatuur en brengt hierover advies uit aan de ILT die de aanvraag beoordeelt. Doorsnijding van een radartoetsvlak is toegestaan, mits

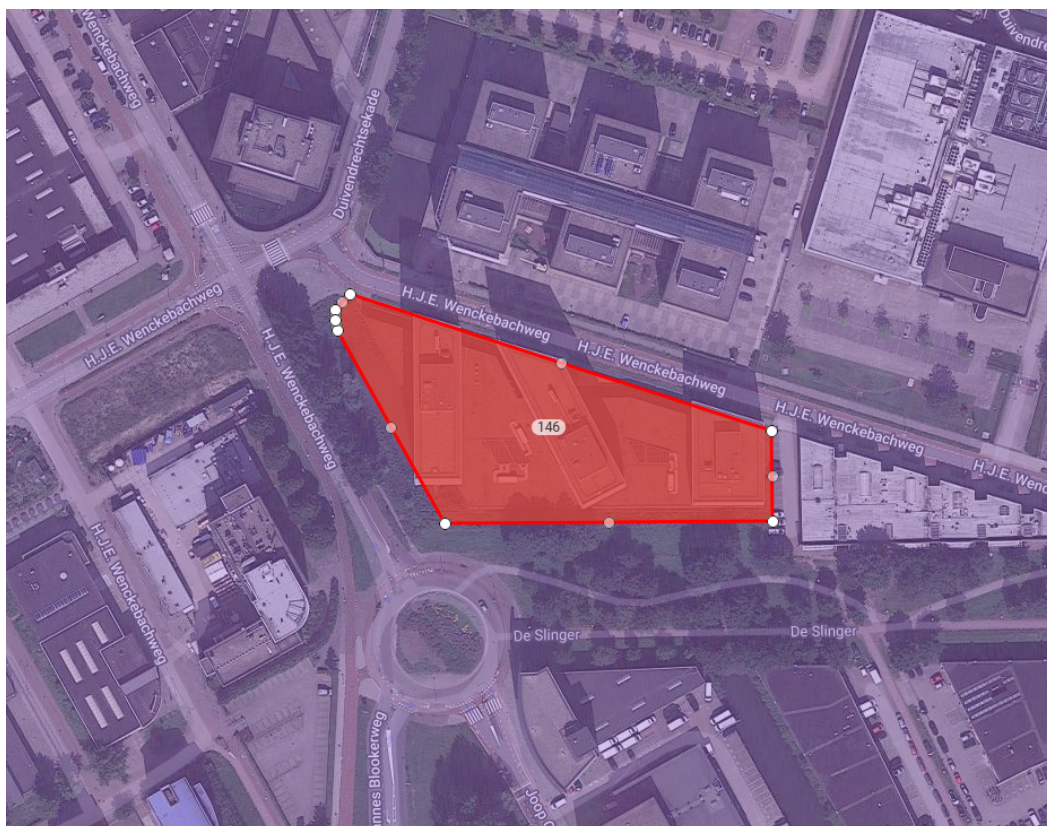
uit een advies van de ILT blijkt dat, met het oog op veilig luchtverkeer, het object geen belemmering vormt voor het correct functioneren van de radarapparatuur. Projecten moeten al een redelijke mate van (detail)uitwerking kennen voordat ze getoetst kunnen worden.

f5.1 Maximale hoogte in verband met radarapparatuur (hoogte ten opzichte van NAP)



De beoogde ontwikkeling is bovendien gelegen binnen een gebied waar beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte gelden, conform bijlage 2 van het Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (LIB), zie figuur 5.2. Hier zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden. Uit figuur 5.2 volgt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling in eerste aanleg een maximale bouwhoogte van 146 meter ten opzichte van het NAP geldt. In afwijking hiervan kan een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde worden toegestaan indien hier een verklaring van geen bezwaar voor wordt gegeven. Aangezien de beoogde ontwikkeling de maximale bouwhoogte van 146 meter niet overschrijdt is dit niet aan de orde.

f5.2 Ligging plangebied maatgevende toetshoogte (hoogte ten opzichte van NAP)



Op de gronden alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen gelden tevens beperkingen ten aanzien van windturbines en vaste laserinstallaties. Aangezien er geen sprake is van een dergelijke ontwikkeling is dit aspect niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.1 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoogtebeperking in verband met de correcte werking van radarapparatuur. Aangezien de beoogde ontwikkeling de maximale hoogte van 61-62, die geldt in verband met de radarwerking, overschrijdt dient het bouwplan getoetst te worden door de Luchtverkeersleiding Nederland om zodoende te bepalen of de beoogde ontwikkeling niet leidt tot de versterking van radarapparatuur.

Uit het Luchthavenindelingsbesluit volgt tevens dat er beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale hoogte van 146 meter ten opzichte van NAP. Deze hoogte zal middels de beoogde ontwikkeling niet worden overschreden.

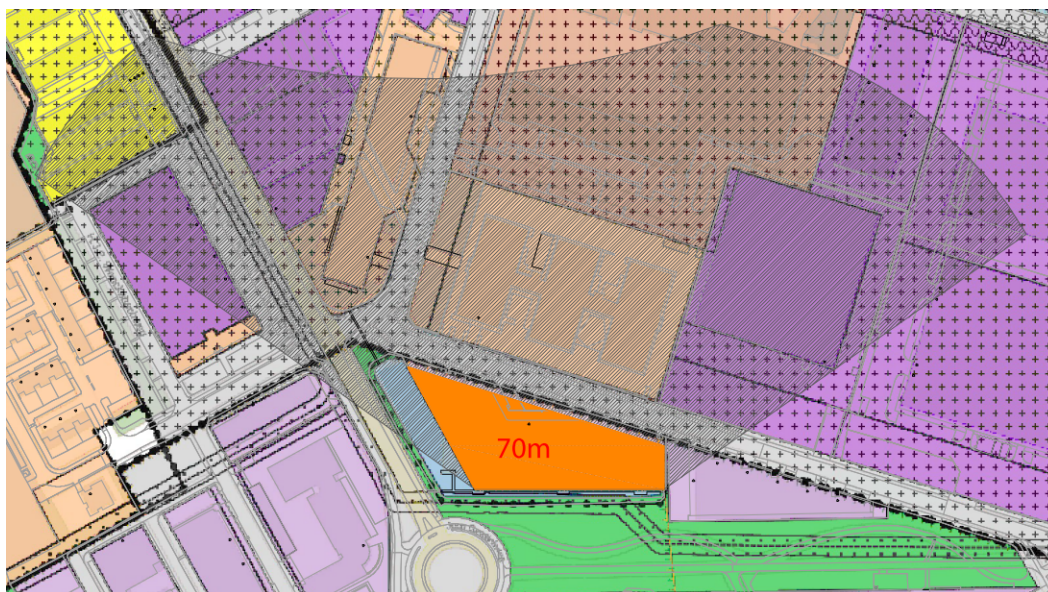
6 Overige aspecten

Gemeente Ouder-Amstel kent ten aanzien van bezonning en het windklimaat geen specifiek beleid. Aangezien sprake is van hoogbouw zijn deze aspecten echter wel van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde bebouwing moet immers niet leiden tot hinder in de omgeving. Door Peutz is hiertoe in een separate rapportage nader ingegaan op het aspect windhinder, daar windhinderonderzoek gezien de bouwhoogte als noodzakelijk wordt geacht. In voorliggend hoofdstuk wordt daarom enkel nader ingegaan op het aspect bezonning.

Bezonning

Op dit moment bestaat er geen wetgeving ten aanzien van bezonning en beschaduwing. Bij de beoordeling van de schaduwwerking van hoogbouw wordt veelal de lichte TNO norm aangehouden. Deze norm stelt dat er sprake is van een voldoende bezonning als er minimaal 2 uur zon mogelijk is per dag in de periode tussen 19 februari en 21 oktober. Op basis van het potentiële schaduwgebied van de geplande hoogbouw op toetsingsdatum 19 februari is het invloedsgebied zichtbaar gemaakt in figuur 6.1. Buiten dit gebied is in de voornoemde periode geen sprake meer van schaduwwerking. Dit betreft een globale beoordeling van de situatie en geen volledig bezonningsonderzoek.

f6.1 Invloedsgebied op 19 februari uitgaande van een gebouw van 70 meter hoog



Hierbij is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 70 meter voor het gehele plangebied. Dit betreft de bouwhoogte exclusief mogelijke installaties op het dak. In werkelijkheid zal de bouwhoogte daarom zeer plaatselijk iets hoger zijn, te weten circa 75 meter. Het overgrote deel van het plangebied zal echter een lagere bouwhoogte kennen. Uit deze figuur volgt dat slechts een beperkt aantal woningen in het invloedsgebied is gelegen. Deze woningen bevinden zich bovendien niet op zeer korte afstand van het

plangebied, waarmee dit aspect naar verwachting geen voor belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Op basis van deze kwalitatieve beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voor woningen aan de H.J.E. Wenckebachweg 6v niet leidt tot een situatie waardoor niet meer aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Voor de locatie alwaar tot kort sprake was van tijdelijke studentenwoningen (in de strook tussen het voormalige Bijlmerbajescomplex en het bestaande bedrijventerrein Weespertrekvaart) zal het aspect bezonning naar verwachting tevens geen belemmeringen opleveren.

7 Conclusie

Wenckebachweg BV is voornemens ter plaatse van een perceel aan de H.J.E. Wenckebachweg 144-148 woningbouw te realiseren. De ontwikkeling bestaat uit twee woontorens, waarvan één woontoren met een maximale hoogte van circa 70 meter. Naast woningen wordt ook voorzien in maatschappelijke en commerciële functies.

Met voorliggende rapportage is inzicht gegeven in de rol die omgevingsaspecten spelen bij de beoogde ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat met name wegverkeerslawaaï, vanwege de relatief korte afstand tot de rijksweg A10, een bepalende rol zal spelen voor de beoogde ontwikkeling. Dit aspect is, net zoals externe veiligheid en windhinder, in een separate rapportage onderzocht.

Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit voorliggende rapportage samengevat weergegeven:

- Bedrijven en milieuzonering

Door de “planologische mutatie” kan met betrekking tot omliggende bedrijven schade optreden die voor vergoeding, op basis van artikel 6.1 van de Wro, in aanmerking komt. De beoogde ontwikkeling is gelegen op relatief korte afstand van diverse bedrijven. Voor een aantal bedrijven geldt dat, de planologische mogelijkheden, naar verwachting worden beperkt. In het kader van de te doorlopen planologische procedure is afstemming met de gemeenten en eventueel de bedrijven noodzakelijk.

- Industrielawaai

De beoogde ontwikkeling is niet (meer) gelegen in de geluidzone van het geluidgezoneerd industrieterrein 'Amstel Business Park'. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

- Luchtverkeer

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoogtebeperking in verband met de correcte werking van radarapparatuur. Aangezien de beoogde ontwikkeling de maximale hoogte van 61 – 62 m, die geldt in verband met de radarwerking, overschrijdt dient er een advies te worden gevraagd aan de Luchtverkeersleiding Nederland om zodoende te bepalen of de beoogde ontwikkeling niet leidt tot de verstoring van radarapparatuur.

- Overige aspecten

Aangezien sprake is van hoogbouw zijn de aspecten bezonning en windklimaat van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde bebouwing moet immers niet leiden tot hinder in de omgeving. Door Peutz is hiertoe in een separate rapportage nader ingegaan op het aspect windhinder, daar windhinderonderzoek gezien de bouwhoogte als noodzakelijk wordt geacht. Naar verwachting vormt het aspect bezonning geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, daar slechts een beperkt aantal woningen, op enige afstand van het plangebied, binnen het invloedsgebied van de beoogde hoogbouw zijn gelegen.


Zoetermeer,

Dit rapport bevat 22 pagina's