

Notitie

Aan: [REDACTED] D Zuidoost

Kopie aan:

Van:

Telefoon:

E-mail:

Datum: 25-03-2024

Zaaknummer: 126841187 – Buitenveer 25 – Weesp

Onderwerp: Beoordeling bouwaanvraag: 7 eengezinswoningen en 6 appartementen

Samenvatting en conclusie

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' is een aangepast akoestisch rapport en een geluidweringsrapport ingediend door de initiatiefnemer.

De voorkeurswaarde wordt, zonder toepassing van maatregelen, op alle woningen en appartementen overschreden. Bij geen van de woningen en appartementen wordt de maximale grenswaarde overschreden.

Voor de sociale appartementen 8, 9, 10 en 11 wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de gevelbelasting als gevolg van de Prinses Irenelaan, geadviseerd een borstwering van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de woonlaag te realiseren.

Met betrekking tot de geluidrapporten zijn er door ons geen opmerkingen gemaakt.

Hieronder is onze beoordeling weergegeven.

Inleiding

RocTerra Vastgoed Ontwikkeling Elst B.V. heeft het voornemen om het voormalige kantoor van ING te slopen en in plaats daarvan een woningbouw te realiseren, bestaande uit 7 eengezinswoningen en 6 appartementen. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een akoestisch rapport en een bouwfysisch rapport laten opstellen.

Het plangebied (kadastraal Weesp B4065) aan het Buitenveer 25 ligt aan de westkant van het centrum van Weesp bij de kruising van het Buitenveer en de Prinses Irenelaan. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied', dat op 28 mei 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weesp is vastgesteld. Wonen is binnen die bestemming niet toegestaan. Ook wordt het woningbouwplan buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd en wordt de toegestane bouwhoogte van 9 meter overschreden.

Met de toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken. Hierbij is de voorwaarde dat het plan dient te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

In deze notitie wordt het rapport beoordeeld voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'

Te beoordelen documenten:

- Geluidrapport 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Nieuwbouwplan Buitenveer 25, Weesp, d.d. 01 oktober 2023, projectnr: Wees2023829 versie 2.0 en opgesteld door adviesbureau Soundforce One
- Geluidrapport 'Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï Buitenveer, Weesp, d.d. 13-6-2023, projectnr. en versie: Wees202329 versie 2.0 en is opgesteld door adviesbureau Soundforce One

Toetsingskader

- Wet geluidhinder
- Geluidbeleid Amsterdam
- Bouwbesluit Afdeling 3.1 t/m 3.4

Relevante wetgeving

- Bestemmingsplan: 'stedelijk gebied', d.d. 28-05-2015. De status is: onherroepelijk

Beoordeling

Er zijn twee aangepaste rapporten verstuurd. Deze gaan over de 'goede ruimtelijke ordening' en de 'geluidweringgevel'. In onderstaande opmerkingen worden alleen op deze aspecten ingegaan.

Onze beoordeling is hieronder weergegeven:

Opmerking 1 – Goede ruimtelijke ordening

Volgens het rapport bedraagt het geluidniveau ten gevolge van de prinses Irenelaan ten hoogste 59 dB na aftrek en Buitenveer 60 dB na aftrek.

De voorkeurswaarde wordt, zonder toepassing van maatregelen, op alle woningen en appartementen overschreden. Bij geen van de woningen en appartementen wordt de maximale grenswaarde overschreden.

Voor de sociale appartementen 8, 9, 10 en 11 wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de gevelbelasting als gevolg van de Prinses Irenelaan, geadviseerd een borstwering van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de woonlaag te realiseren.

Met betrekking tot de 'goede ruimtelijke ordening' zijn er door ons geen opmerkingen gemaakt.

Opmerking 2 – Afdeling 3.1 'Bescherming tegen geluid van buiten'

De geluidbelastingen op de gevels zijn berekend in het rapport: SoundforceOne "Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï Buitenveer, Weesp" van 28-02-2024 met Projectnummer Wees202329, versie 2.0. Het geluidsniveau op de hoogst belaste gevel bedraagt 66 dB bij BNR 1 op de begane grond (VG1, Woonkamer/keuken). De overige waarden zijn respectievelijk weergegeven in paragraaf 3.5 (geluidweringsrapport) Aan deze eisen wordt met de toepassing van de in tabel 3.6.1 genoemde akoestische voorzieningen voldaan.

Het rapport is voldoende ingegaan op Afdeling 3.1.

Notitie

Aan: [REDACTED] SD Zuidoost

Kopie aan: [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datum: 28-12-2023

Zaaknummer: 12358926 – Buitenveer 25 – Weesp

Onderwerp: Beoordeling bouwaanvraag: 7 eengezinswoningen en 6 appartementen

Samenvatting en conclusie

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' is een akoestisch rapport en drie bouwфysische rapporten ingediend door de initiatiefnemer. In de bouwфysische rapporten is er voldoende ingegaan op de afdelingen 3.1-3.4 van het Bouwbesluit.

Daarnaast hebben de woningen aan de achterzijde een stille gevel. Geadviseerd wordt om vanwege de Prinses Irenelaan de volgende hogere waarden vast te stellen:

- 60 dB voor woning 1, 2, 3 en 6.
- 61 dB voor woning 4, 5, 7, 8, 9, 10, en 11
- 62 dB voor woning 12
- 63 dB voor woning 13

zie advies 25-3-2024

Wij bevelen aan om de omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder is onze beoordeling weergegeven.

Inleiding

RocTerra Vastgoed Ontwikkeling Elst B.V. heeft het voornemen om het voormalige kantoor van ING te slopen en in plaats daarvan een woningbouw te realiseren, bestaande uit 7 eengezinswoningen en 6 appartementen. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een akoestisch rapport en een bouwфysisch rapport laten opstellen.

Het plangebied (kadastraal Weesp B4065) aan het Buitenveer 25 ligt aan de westkant van het centrum van Weesp bij de kruising van het Buitenveer en de Prinses Irenelaan. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied', dat op 28 mei 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weesp is vastgesteld. Wonen is binnen die bestemming niet toegestaan. Ook wordt het woningbouwplan buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd en wordt de toegestane bouwhoogte van 9 meter overschreden.

Met de toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken. Hierbij is de voorwaarde dat het plan dient te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

In deze notitie wordt het rapport beoordeeld voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'?

Te beoordelen documenten:

- Geluidrapport 'Geluiduitstraling warmtepompen', d.d. 13-10-2023, projectnummer: m220754aa, referentie: Nm220754aaA0.jeho_02 en opgesteld door adviesbureau K+ adviesgroep
- Geluidrapport 'Woningbouw Buitenveer 25 te Weesp Bouwakoestiek appartementen', d.d. 13-10-2023, projectnummer: m220754aaA0, referentie: Nm220754aaA0.jeho_02 en opgesteld door adviesbureau K+ adviesgroep
- Geluidrapport 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Nieuwbouwplan Buitenveer 25, Weesp, d.d. 01 oktober 2023, projectnr: Wees2023829 versie 1.0 en opgesteld door adviesbureau Soundforce One
- Geluidrapport 'Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï Buitenveer, Weesp, d.d. 13-6-2023, projectnr. en versie: Wees202329 versie 1.2 en is opgesteld door adviesbureau Soundforce One

Toetsingskader

- Wet geluidhinder
- Geluidbeleid Amsterdam
- Bouwbesluit Afdeling 3.1 t/m 3.4

Relevante wetgeving

- Bestemmingsplan: 'stedelijk gebied', d.d. 28-05-2015. De status is: onherroepelijk

Beoordeling

In het rapport wordt het bouwkundig ontwerp getoetst aan diverse afdelingen van het Bouwbesluit. Relevant voor het aspect geluid zijn de onderstaande afdelingen van toepassing (opmerking 2 t/m 5). Voor het aspect 'goede ruimtelijke ordening' wordt deze bij opmerking 1 beoordeeld.

Onze beoordeling is hieronder weergegeven:

Opmerking 1 – Goede ruimtelijke ordening

Volgens het rapport bedraagt het geluidniveau ten gevolge van de prinses Irenelaan ten hoogste 61 dB na aftrek. Geadviseerd wordt om vanwege de Prinses Irenelaan de volgende hogere waarden vast te stellen:

- 60 dB voor woning 1, 2, 3 en 6.
- 61 dB voor woning 4, 5, 7, 8, 9, 10, en 11
- 62 dB voor woning 12
- 63 dB voor woning 13

Het geluidniveau van de Prinses Irenelaan bedraagt ten hoogste 44 dB na aftrek. De Buitenveer bestaat deels uit een 30 km/uur weg. Deze begint na de kruispunt. Hierdoor zal de bijdrage van de 50 km/uur Buitenveer vanwege de afstand en afscherming niet leiden tot een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. De stille zijde bevinden zich voornamelijk aan de achterzijde van de woningen.

Het rapport is voldoende ingegaan op het aspect 'goede ruimtelijke ordening'. Vanuit het bevoegd gezag dient er alleen hogere waarden te worden vastgesteld voor de bovenstaande woningen. **zie advies 25-3-2024**

Opmerking 2 – Afdeling 3.1 'Bescherming tegen geluid van buiten'

De geluidbelastingen op de gevels zijn berekend in het rapport: SoundforceOne "Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï Buitenveer, Weesp " van 13-06-2023 met Projectnummer Wees202329, versie 1.2. Het geluidsniveau op de hoogst belaste gevel bedraagt 68 dB bij BNR 13 op de begane grond (VG1, Woonkamer/keuken). De overige waarden zijn respectievelijk weergegeven in paragraaf 3.6.1. Aan deze eisen wordt met de toepassing van de in tabel 3.6.1 genoemde akoestische voorzieningen voldaan.

Het rapport is voldoende ingegaan op Afdeling 3.1.

Opmerking 3 – Afdeling 3.2 'Bescherming tegen geluid van installaties'

De grondgebonden woningen worden voorzien van bodemwarmtepompen en zijn derhalve niet beschouwd. De warmtepompen worden op de daken van de appartementen geplaatst. In het model Het type warmtepomp dat wordt toegepast is de Mitsubishi Ecodan. De buitenunit betreft de SUZSWM40 VA met een bronvermogen van 58 dB(A) conform opgave van Alklima. Deze unit veroorzaakt geen tonaal geluid. Er is vanuit gegaan dat de units 100% van de tijd in gebruik zijn. Zoals uit de berekeningsresultaten blijkt, wordt met genoemde uitgangspunten voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Het rapport is voldoende ingegaan op Afdeling 3.2.

Opmerking 4 – Afdeling 3.3 'Beperking van galm'

Bij de berekeningen is uitgegaan dat de vereiste absorptie wordt gerealiseerd door het aanbrengen van voorzieningen aan het plafond, in combinatie met de voorzieningen aan wanden en vloeren. Om te kunnen voldoen aan de vereiste nagalmtijd worden de volgende varianten aan voorzieningen voorgesteld. In bijlage III zijn de rekenresultaten bijgevoegd.

Het rapport is voldoende ingegaan op Afdeling 3.3.

Opmerking 5 – Afdeling 3.4 'Geluidwering tussen ruimten'

In afdeling 3.4 van het Bouwbesluit worden, ter beperking van geluidhinder in verblijfsgebieden, eisen gesteld aan het karakteristieke luchtgeluidniveauverschil ($D_{nT,A,k}$) en het gewogen contactgeluidniveau ($L_{nT,A}$). In paragraaf 3.2 t/m 3.8 zijn de eisen en voorzieningen beschreven voor woningscheidende wanden, verdiepingsvloeren, gevels, schachtwanden, verkeersruimten en trappenhuizen.

Het rapport is voldoende ingegaan op Afdeling 3.4.