



Mensen met oplossingen

M+P | MBBM groep
www.mp.nl

Kantoortransformatie en leefmilieu

—
Hoe kan toch een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd?

Ir. Theodoor Høngens





Amsterdam en Transformatie

- 2010: actieplan *Aanpak leegstaande kantoren*
- 2011: oprichting Gemeentebreed Transformatieteam (GTT)
 - Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
 - Dienst Ruimtelijke Ordening
 - Dienst Milieu en Bouwtoezicht
 - Dienst Wonen, Zorg en Samenleven
- 2011: vaststelling *Kantorenstrategie Amsterdam 2011*
 - herontwikkelen en faciliteren van transformatie
 - verminderen van de nieuwbouw (planreductie van bijna 1 miljoen m², invoering kantorenquotum max 40.000 m²/jaar)



Amsterdam en Transformatie

- 2010 motie 46 (*motie Mulder*)
 - minimumeisen Bouwbesluit (oud) hanteren (voorstel 12)
 - maximaal ontheffen volgens (oude) Bouwbesluit
bijv. art. 3.4 lid 1 mbt geluidswering gevel: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk afwijken van de karakteristieke geluidswering, bedoeld in artikel 3.2, tot een niveau dat maximaal 10 dB(A) lager ligt.
 - inmiddels achterhaald met Bouwbesluit 2012
*Artikel 3.5. Verbouw mbt geluidswering gevel: Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 3.2 tot en met 3.4 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het *rechtens verkregen niveau*.*
 - principe *rechtens verkregen niveau* op veel aspecten van toepassing.



Bouwbesluit 2012 versus Wet Geluidhinder

- bij verbouw (Transformatie): *Bouwbesluit 2012* sluit niet aan op de *Wet Geluidhinder*

Bouwbesluit 2012

- geen eis aan geluidswering: rechtens verkregen niveau (bestaand is goed)

Wet Geluidhinder

- geluidswering met eis binnenniveau 33 dB / 35 dB(A) (impliciet geregeld)



Amsterdam en Transformatie

- 2010 motie 46 (*motie Mulder*)
 - naar beneden bijstellen geluideisen (voorstel 14)
 - beleid Amsterdam bij hogere grenswaarde of dove gevel:
 - stille zijde
 - beoordelen cumulatie
 - ontwerp langs TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam)
 - bij transformatie vervalt eis voor stille zijde



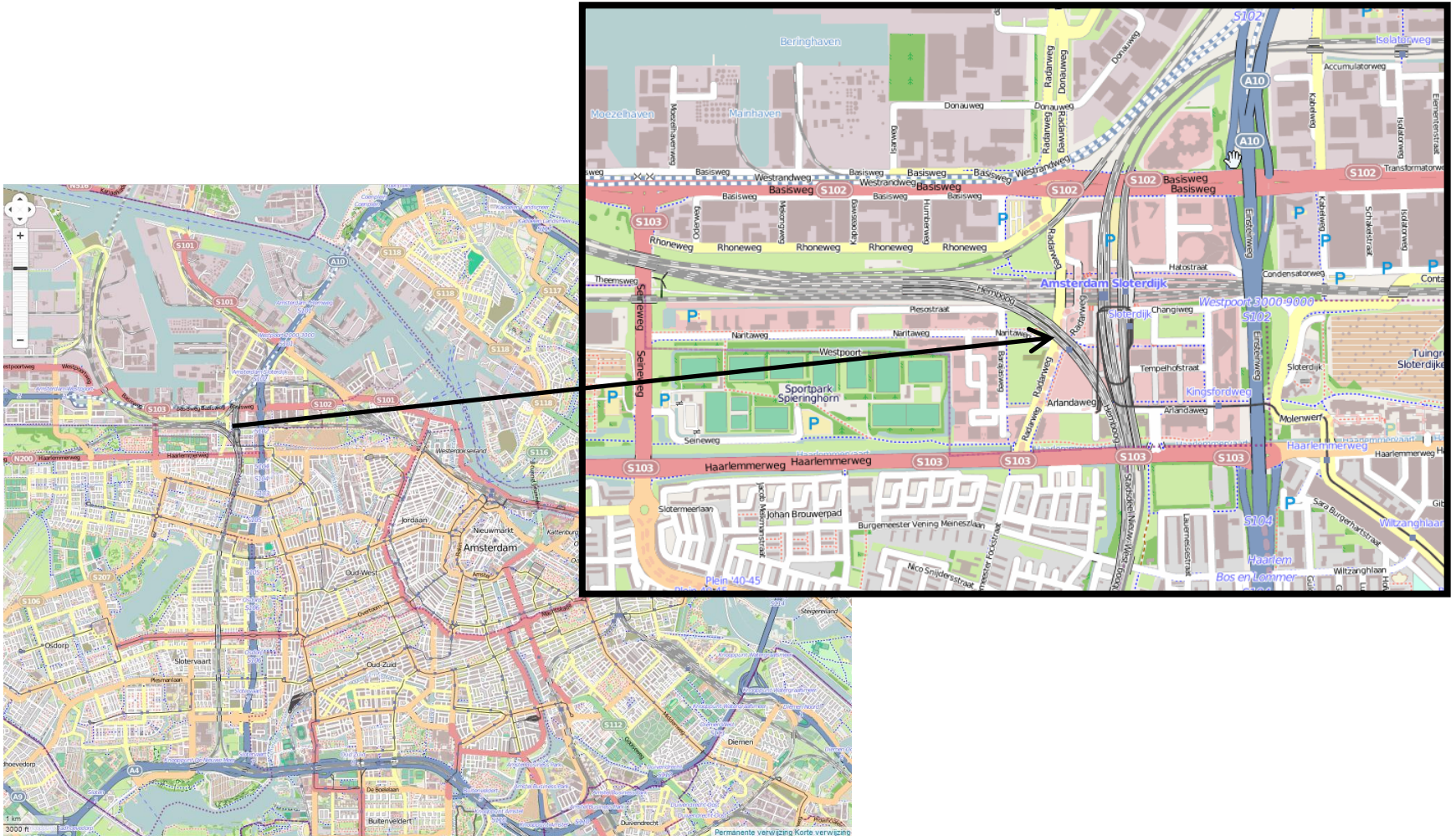
Hoe dan toch kwaliteit te bieden

- vrije kavels (uitgifte gemeente)
- bestaande kantoorgebouwen

- recente voorbeeld in Sloterdijk (vrml Teleport)

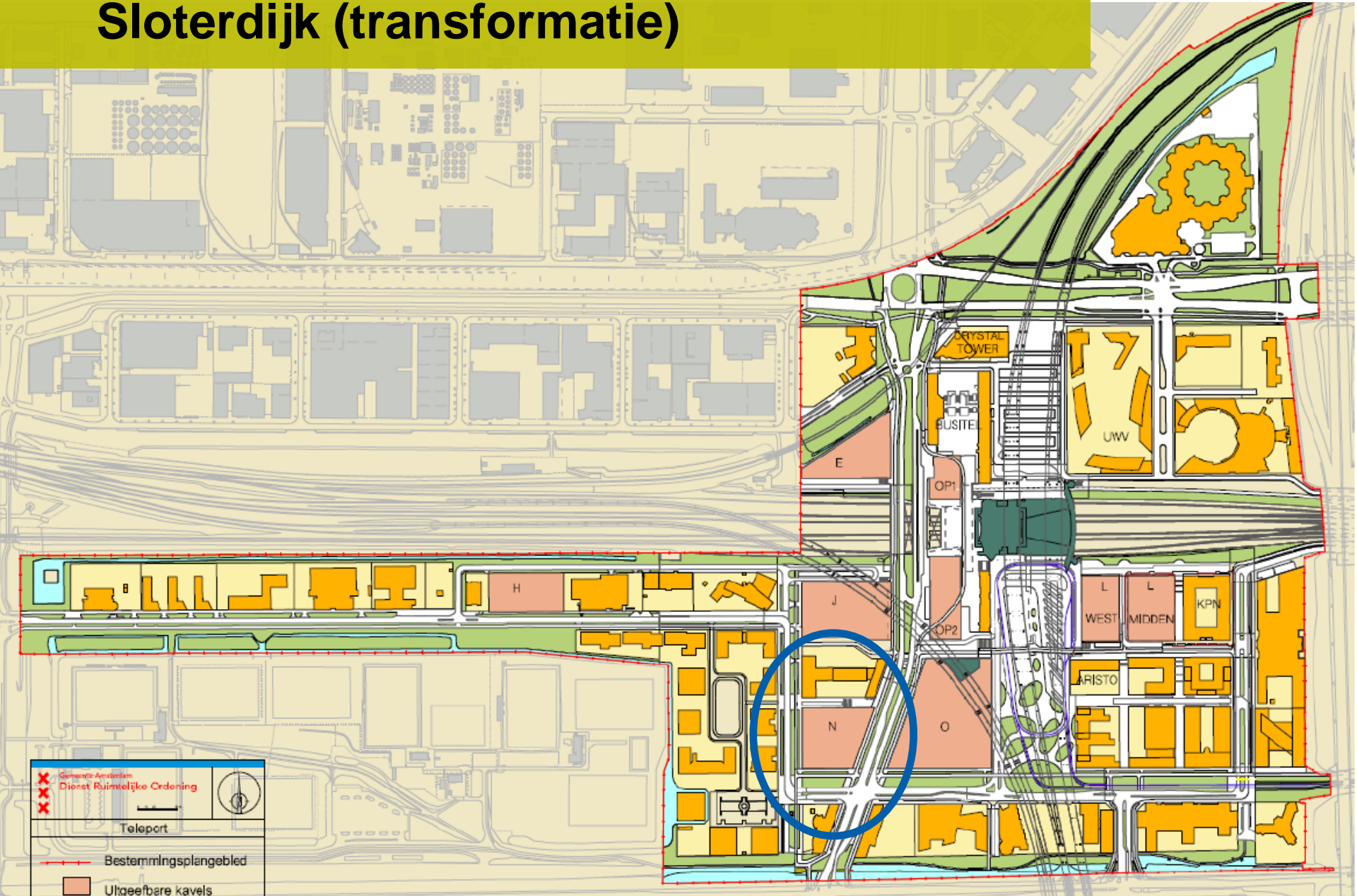


Sloterdijk (transformatie)





Sloterdijk (transformatie)



	Generieke Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening	
	Teleport	
	Bestemmingsplangebied	
	Uitgeefbare kavels	



vrij kavel (N3) voor studentenhuisvesting

- in plan Sloterdijk (vrml Teleport)
- moeilijke lokatie:
 - wegverkeer
 - gezoneerd industrieterrein
 - tweede gevels, deels afgesloten atria of dove gevels nodig



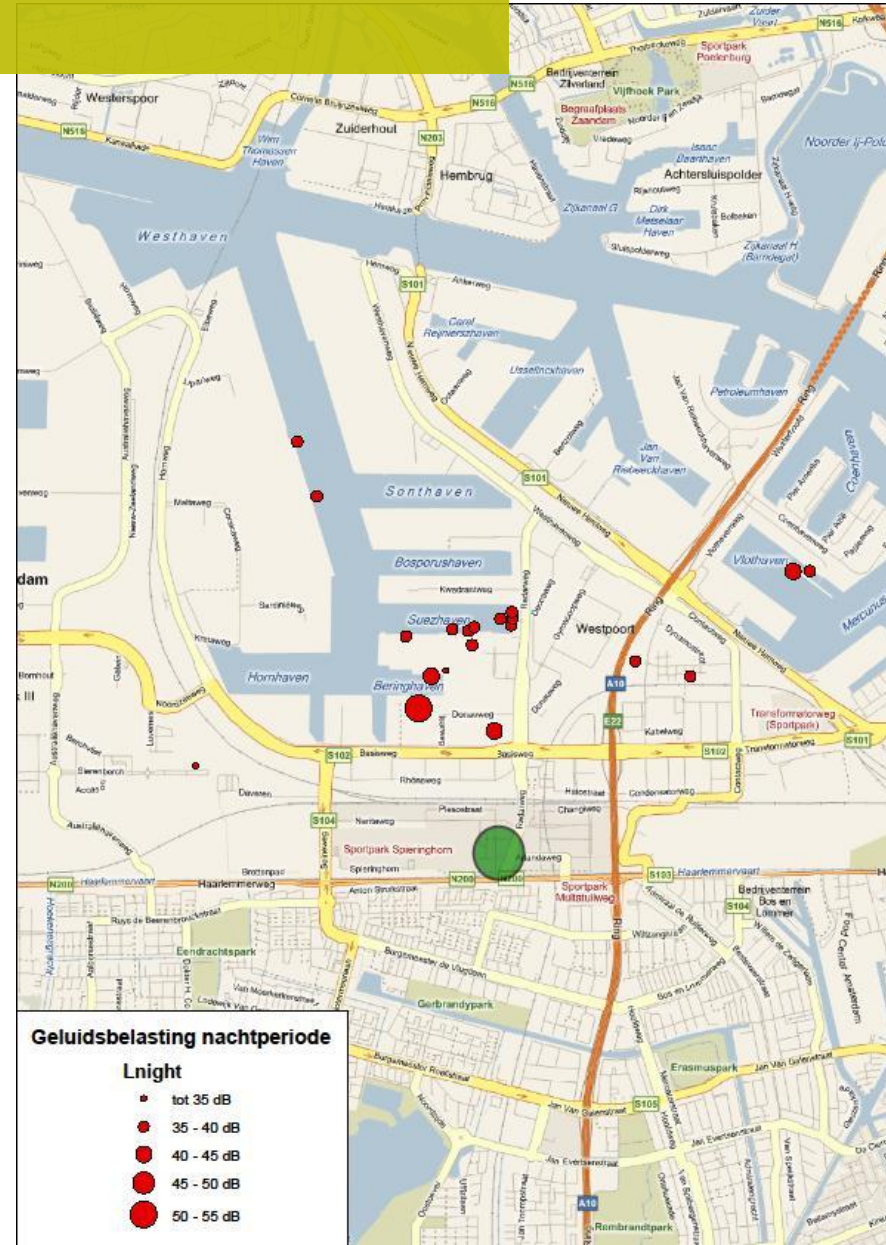
vrij kavel (N3) voor studentenhuisvesting

- diverse vrije kavels
- tender voor ontwerp kavel N3 studentenhuisvesting (2011), advies m.b.t. tender:
 - geluid uitdrukkelijke meenemen in ontwerp
 - akoestisch adviseur inschakelen bij ontwerp
 - waarderen van woningen
 - met stille zijde
 - te openen delen
 - stille buitenruimte evt per 4 woningen
 - iedereen gebruikt dezelfde informatie (geluidmodel wegverkeer en industrie)
 - maatregelen beoordelen op haalbaarheid



in geluidmodel

- alleen relevant wegverkeer, schematisch
- vereenvoudigd IL-model





ervaringen uit tender/ontwerp

- meerdere ontwerpen ingeleverd
- niveau erg verschillend
- een innovatief ontwerp: *Hoge Bretten* van Tangram architecten
 - akoestisch adviseur aan tafel bij ontwerpteam
 - maatregelen geluid geïntegreerd in ontwerp
 - randvoorwaarden als kwaliteit gebruikt



plattegrond begane grond



afbeelding afkomstig van Tangram <http://www.tangramarchitekten.nl>



plattegrond verdiepingen




5e verdieping
niveau (rechts) = 16370 +P
niveau (links) = 16000 +P



plattegrond verdiepingen

- ca 650 eenheden, repeterende blokken
- deels afgesloten atria
- ruime maat van atria
- buitenruimten zijn afgeschermd van geluid
- dove gevels vermeden
- mogelijkheden gezocht om ramen te openen



5e verdieping
niveau (rechts) = 16370 +P
niveau (links) = 16000 +P



doorsnede



perspectief



perspectief

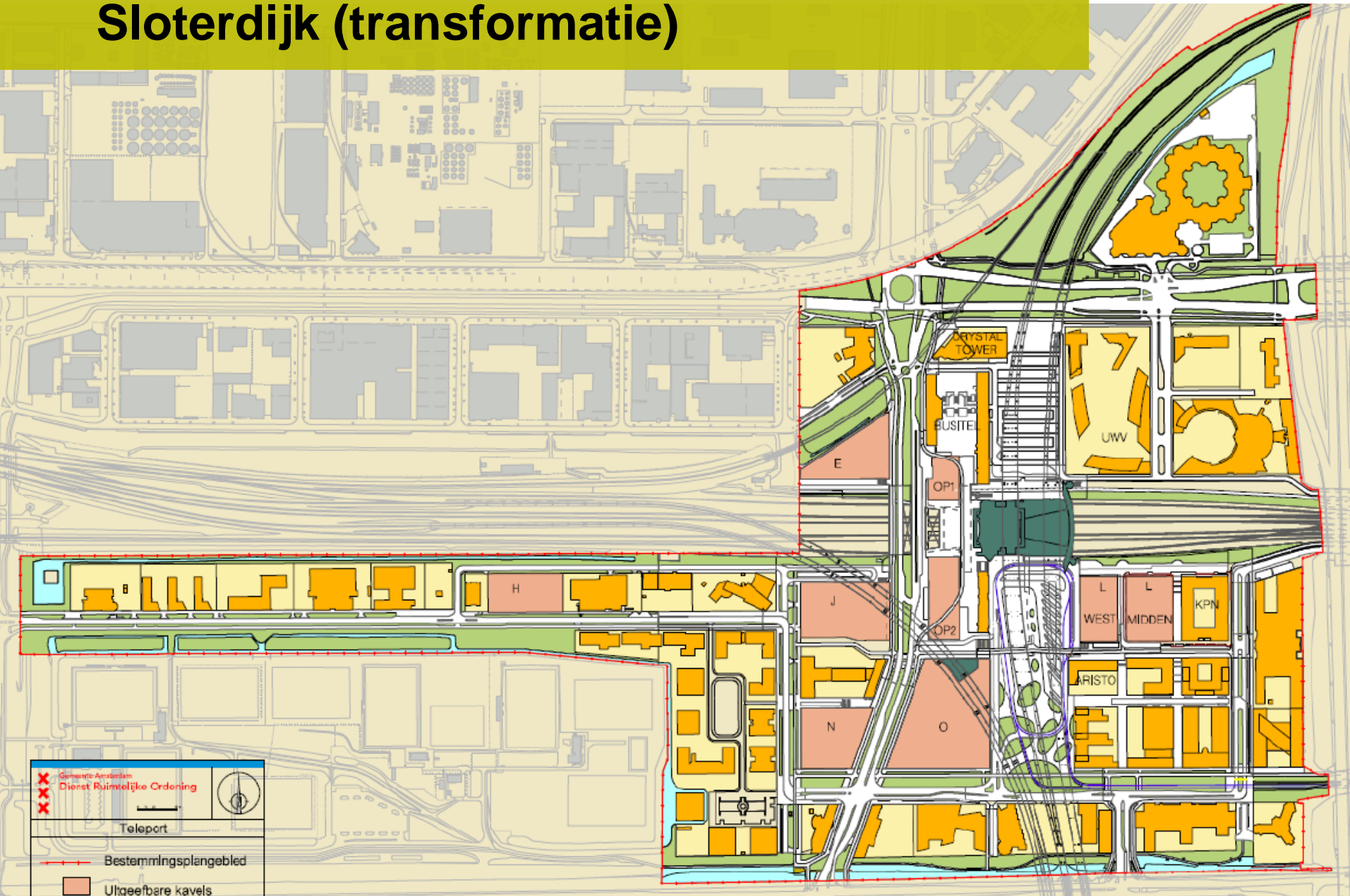


aanzicht





Sloterdijk (transformatie)



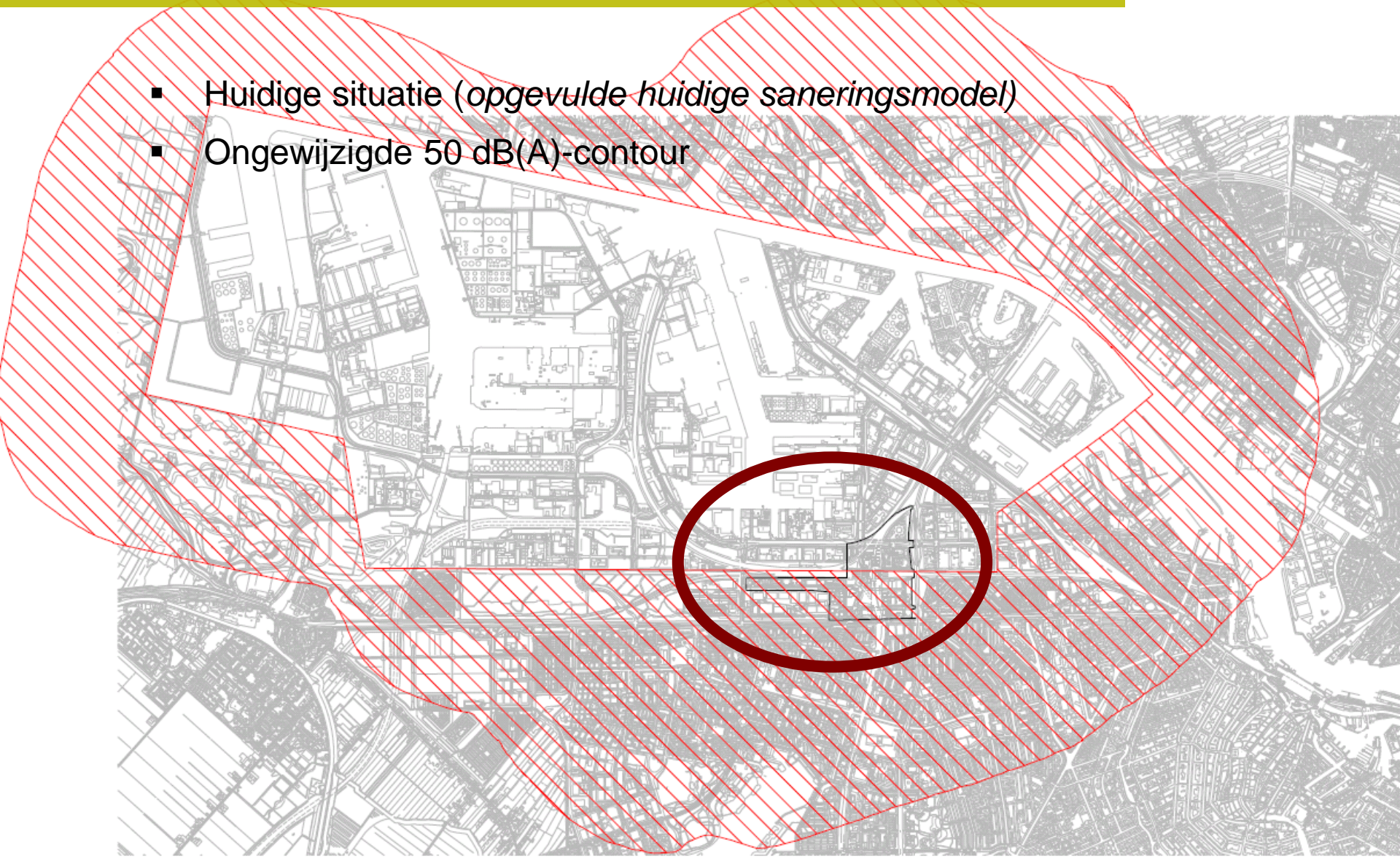


Geluidsbronnen

- wegverkeer
 - rijksweg A10, Westrandweg A5, N200 Haarlemmerweg S103
 - lokale binnenstedelijke wegen
 - tram
- railverkeer
 - Haarlem – Amsterdam Sloterdijk
 - Alkmaar - Amsterdam Sloterdijk
 - Amsterdam Sloterdijk – Amsterdam
 - Amsterdam Sloterdijk – Utrecht/Schiphol
 - metro

Gezoneerd industrieterrein Westpoort

- Huidige situatie (*opgevulde huidige saneringsmodel*)
- Ongewijzigde 50 dB(A)-contour





juridische beperkingen *Sloterdijk*

Resultaat

hoogte 10m





leefomgevingskwaliteit Sloterdijk (GES)

GES score project	GES score	milieugezondheidskwaliteit	% ernstig gehinderden
	0	zeer goed	0
	1	goed	1 – 4
hoogte 10m	2/3	redelijk	4 – 6
0; 1	4	matig	6 – 10
2; 3	5	zeer matig	10 – 16
4; 5	6	onvoldoende	16 – 25
6; 7; 8	7	ruim onvoldoende	25 – 37
	8	zeer onvoldoende	≥37



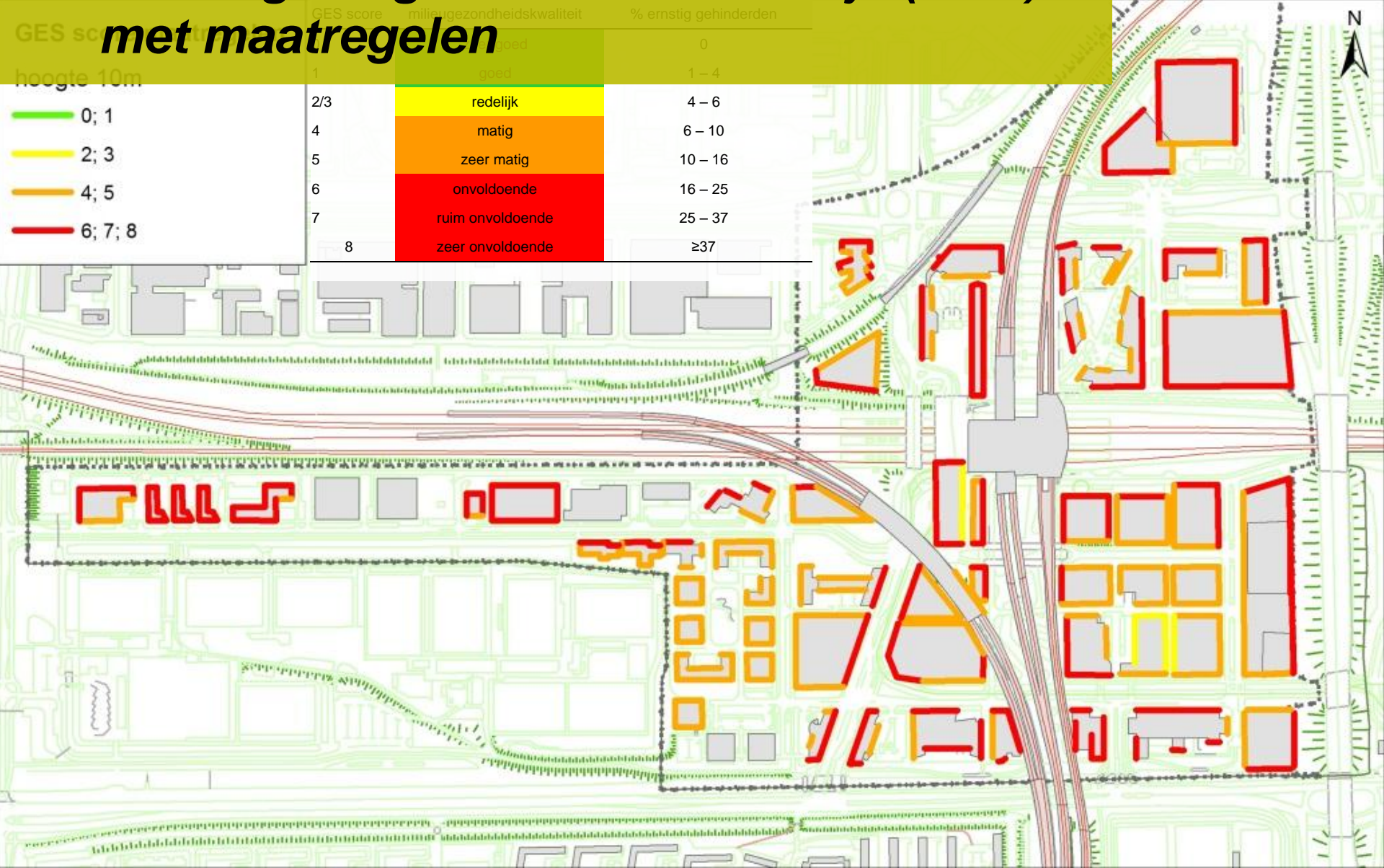


leefomgevingskwaliteit Sloterdijk (GES)

met maatregelen

GES score	milieugezondheidskwaliteit	% ernstig gehinderden
0; 1	goed	0
2; 3	goed	1 – 4
4	redelijk	4 – 6
5	matig	6 – 10
6	zeer matig	10 – 16
7	onvoldoende	16 – 25
8	ruim onvoldoende	25 – 37
	zeer onvoldoende	≥37

- 0; 1
- 2; 3
- 4; 5
- 6; 7; 8



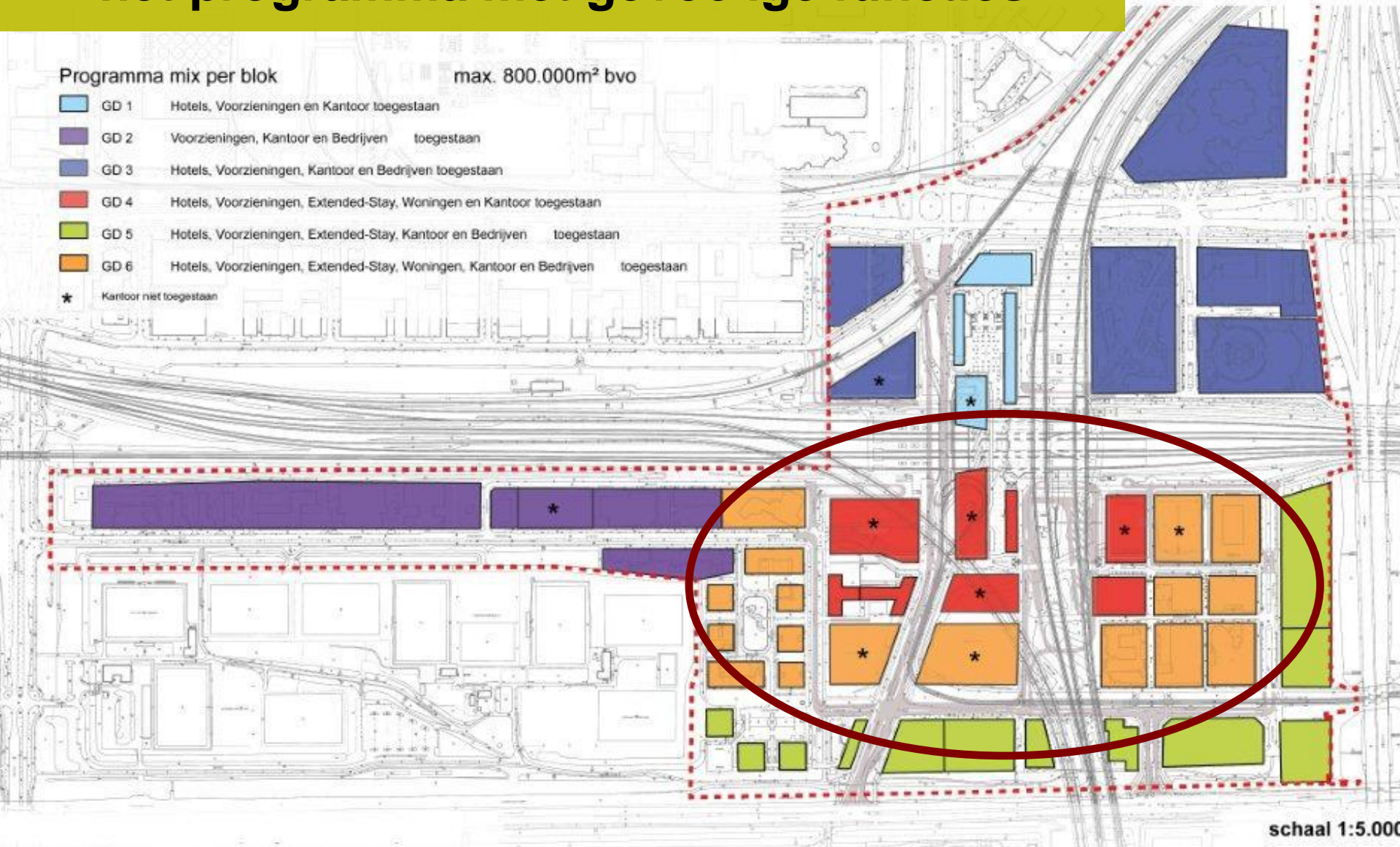


het programma met gevoelige functies

Programma mix per blok

max. 800.000m² bvo

-  GD 1 Hotels, Voorzieningen en Kantoor toegestaan
-  GD 2 Voorzieningen, Kantoor en Bedrijven toegestaan
-  GD 3 Hotels, Voorzieningen, Kantoor en Bedrijven toegestaan
-  GD 4 Hotels, Voorzieningen, Extended-Stay, Woningen en Kantoor toegestaan
-  GD 5 Hotels, Voorzieningen, Extended-Stay, Kantoor en Bedrijven toegestaan
-  GD 6 Hotels, Voorzieningen, Extended-Stay, Woningen, Kantoor en Bedrijven toegestaan
-  * Kantoor niet toegestaan



schaal 1:5.000



Wat er speelt en hoe ermee om te gaan

- rechten bedrijven zeker stellen
- flexibiliteit
- zo min mogelijk belemmeringen voor initiatieven
- leidt tot
 - brede definitie GD, met daaronder programma
 - Besluit hogere waarden: voor maximale situatie

- planregels bij wonen:
 - Lijst met orientatie dove gevels
 - Verplichting geluidsluwe gevel, tenzij transformatie
 - Indien geluidsbelasting lager is dan max. ontheffingwaarde bij vergunningsaanvraag (toekomst), dan geen dove gevel verplicht



Hoe kan (na versoepeling van het Bouwbesluit) toch een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd?

- bij RO niet alleen vlekken, maar ook mogelijke gebouwen en mogelijke situering vroegtijdig onderzoeken
- belangrijke parameters leef(omgevings)kwaliteit zijn leidend, wetten zijn randvoorwaarden
- de markt prikkelen om kwaliteit te maken



Bedankt voor uw aandacht!

presentatie is online beschikbaar via www.mp.nl.

contactgegevens:

TheodoorHongens@mp.nl, tel: 0297-320651