Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postadres
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

ADVIES RUIMTELIJKE ORDENING

Zaaknummer	: DZ-WABO-2018-016403 OLO4119029
Datum van indiening	: 10-1-2019
Bouwadres	: Leksmondplein 5
Bouwwerkzaamheden	: het oprichten van een vrijstaand kerkgebouw
Wabo-coördinator	: 5.1,2,e
Datum Preadvies	: -
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1,2,e
Adviseur Ruimte & Duurzaamheid	: 5.1,2,e
Datum RO-advies	: 16-5-2019
Akkoord 2e lezer	: 5.1,2,e
Conclusie	*: positief*

Inleiding

Het project heeft betrekking op een aanvraag ivm het oprichten van een vrijstaand kerkgebouw.

Bestemmingsplan

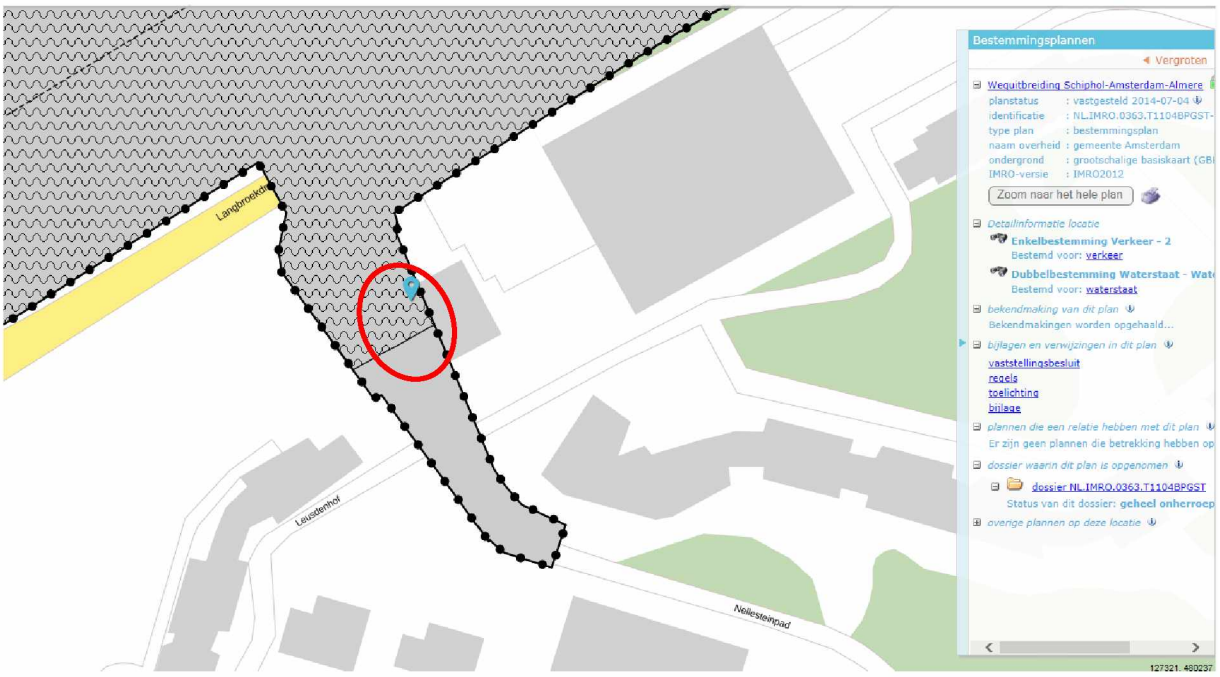
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Gaasperdam' met de bestemming 'Centrumvoorzieningen' (C). De gronden, welke op de plankaart (zie afbeelding 1) zijn bestemd als 'Centrumvoorzieningen', zijn aangewezen onder andere voor centrumvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 31 en met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak gelegen aan het Leksmondplein geen horeca I en II is toegestaan. Centrumvoorzieningen bevatten maatschappelijke voorzieningen en daar vallen religieuze en sociaal-culturele voorzieningen onder. Het kerkgebouw wordt volgens de conceptaanvraag 10 meter hoog. Dit is een meter hoger dan de 9 meter die hier gebouwd mag worden. De conceptaanvraag kerkgebouw past dus niet in dit bestemmingsplan Gaasperdam. Volgens artikel 38 'Algemene vrijstellingen' kan hiervoor een vrijstelling worden verleend en is het Dagelijks Bestuur bevoegd deze vrijstelling te verlenen met dien verstande dat de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot.

Het westelijke deel van de conceptaanvraag ligt nét in het bestemmingsplan 'Schiphol – Amsterdam – Almere' (zie afbeelding 2) met de bestemming 'Verkeer 2'. Een kerkgebouw past niet binnen de

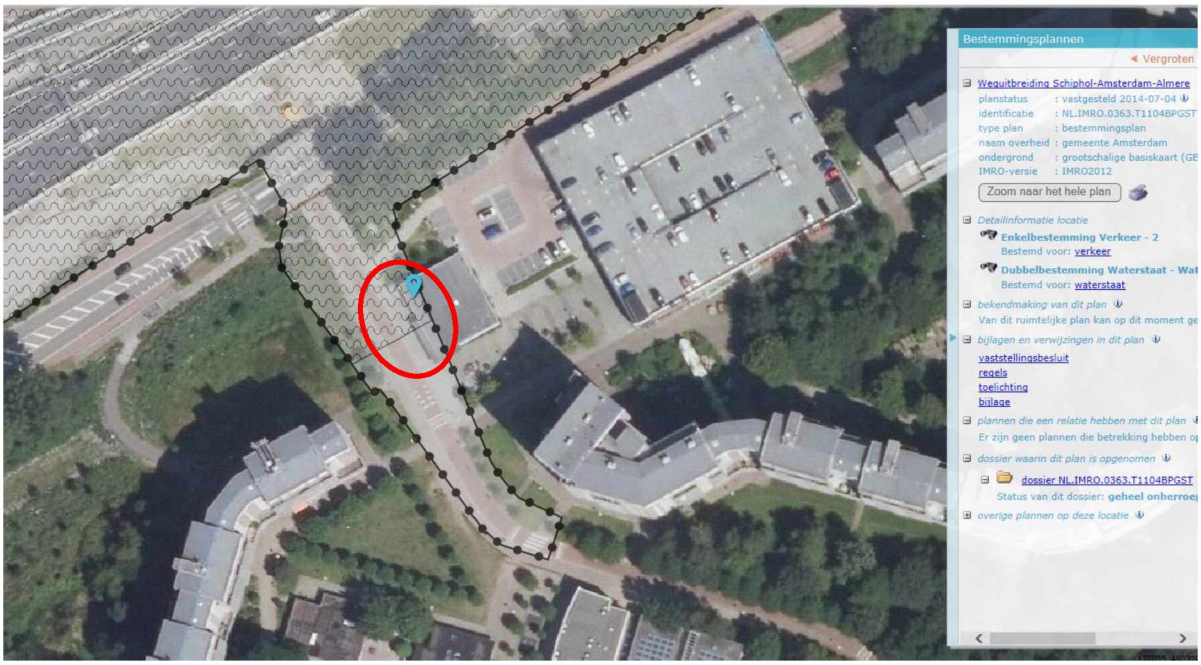
bestemming Verkeer 2. Daarnaast past een kerkgebouw niet in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wordt de nieuwe fundering dieper of anders, dan zullen de plannen afgestemd moeten worden met Waternet.
Er kan van het bestemmingsplan afgeweken worden met de reguliere procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 onderdeel 1 van bijlage II Bor).



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplankaart Gaasperdam; aanvraag kerkgebouw binnen rode cirkel

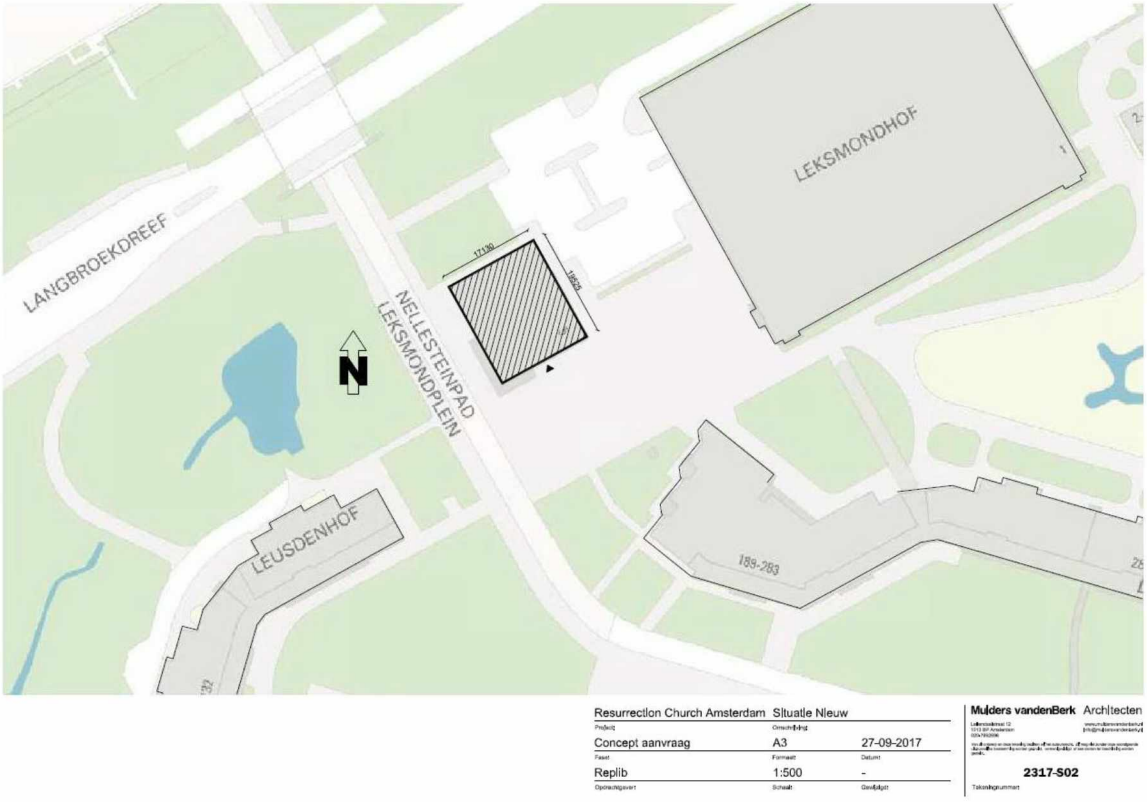


Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplankaart Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere; aanvraag kerk binnen rode cirkel



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart 'Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere' met luchtfoto als ondergrond; aanvraag kerk binnen rode cirkel

Motivering



Afbeelding 4: Situatietekening aanvraag 5.1.2.e



Afbeelding 5: Foto's bestaande situatie



Afbeelding 6: Impressie toekomstig kerkgebouw

Ruimtelijk

De aangevraagde realisering van een kerkgebouw is stedenbouwkundig inpasbaar in het gebied. De functie van kerkgebouw past binnen het bestemmingsplan Gaasperdam. De aangevraagde verhoging van 1 meter ten opzichte van de maximale 9 meter is een binnenplanse ontheffing. De verhoging heeft geen negatieve stedenbouwkundige invloed op het gebied en de gemeente heeft geen bezwaar tegen de realisering van het kerkgebouw.

Een klein deel van het gebouw valt in het bestemmingsplan Weguitbreiding Schiphol Amsterdam Almere. In de huidige situatie valt een deel van het bestaande gebouw ook in dat bestemmingsplan. Waarschijnlijk is hier sprake van een onnauwkeurige grens. Het is niet de bedoeling van dat bestemmingsplan om bestaande gebouwen op deze locatie weg te bestemmen. Omdat het gaat om

een kleine uitbreiding t.o.v. het gebouw en het nieuwe gebouw binnen de footprint van het bestaande gebouw op deze locatie blijft, kan medewerking verleend worden aan de afwijking.

Afwijking hoogte
De aanvrager wenst gebruik te maken van deze algemene vrijstelling. Een ruimere hoogte heeft tweevoordelen.
1. De bijeenkomstfunctie (zaal) heeft bij een maximale totale hoogte van 9 meter een inpandige hoogte van 4,70 meter. Indien de kanalen voor de lucht installatie op het dak worden geplaatst is dit prima maar dit zal ongewenste complexiteit (lees; geluidlek) opleveren mbt de reductie van geluid naar de omgeving. Indien de luchtkanalen inpandig worden opgehangen zal de netto hoogte circa 3,50 meter bedragen. Dat is een ongewenste beperking mbt het gebruik van de zaal. Om wel een luchtinstallatie te kunnen realiseren, maar geen installatiekanalen met het risico op geluidlekkage op het dak te plaatsen is een binnenplanse afwijking gewenst.
2. Door gebruik te maken van de algemene vrijstelling ontstaat een ruimere hoogte waardoor een kleine insteekverdieping mogelijk wordt. Hierdoor kan de installatietechniek in een inpandige ruimte worden geplaatst op de insteekverdieping welke voldoet aan de eisen (afmetingen) van een installatie ruimte. Met het creëren van een inpandige ruimte hoeft de installatie techniek niet op het dak te worden geplaatst. Dit is gunstig tav het dakbeeld en het gevelbeeld. Daarnaast is het plaatsen van de installatietechniek in een akoestisch goed geïsoleerde inpandige ruimte ideaal tav de beperking van verspreiding van de geluid welke wordt geproduceerd door installatietechniek zelf en de activiteiten in de bijeenkomstfunctie. Middels een patio naast de installatie ruimte kan lucht niet zichtbaar worden aangezogen en worden afgeblazen. Dus omwille van een dak zonder installatietechniek en bijbehorende geluidproductie is een inpandige installatieruimte noodzakelijk welke mogelijk is middels een binnenplanse afwijking.

Maatschappelijk
In gesprekken tussen de kerk en de buurtvereniging is gebleken dat de buurt een behoefte heeft om als wijkvereniging samen te komen. Een locatie voor samenkomst ontbreekt nu in de directe omgeving. De intentie is uitgesproken dat de buurtvereniging een aantal keren per jaar tegen betaling gebruik kan maken van het Centrum van REPLIB. Mede hierdoor is de nieuwbouw van de kerk op sociaal en maatschappelijk gebied een meerwaarde voor de wijk.

Haalbaarheid
De haalbaarheidsaspecten inzake luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, milieuzonering, zijn hier niet aan de orde.

Bodem
De aanvrager heeft een Verkennend bodemonderzoek uit laten voeren door BK ingenieurs waarbij de conclusie is dat er geen belemmerende factoren zijn voor de realisering van de kerk. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft dit bodemonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.
- Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden op telefoonnummer 088-5670 200.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Geluid
In opdracht van Mulders van den Berk Architecten is, door Geluid Plus Adviseurs, voor de nieuw te realiseren Ghanese Kerk een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidemissie vanwege muziekgeluid en de benodigde beheersmaatregelen te bepalen. De geluidemissie is getoetst aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In het onderzoek zijn de geluidbelastingen, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal (piek)geluidniveau, ter plaatse van gevels van omliggende woningen bepaald. Dit als gevolg van de activiteiten binnen de inrichting.

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- Het zang- en muziekgeluidniveau tijdens de kerkdienst van de Ghanese kerk is gemeten en kan oplopen tot 87 dB(A). in het voorliggende onderzoek is uitgegaan van een binnenniveau van 90 dB(A) dancemuziek.
- Voldaan kan worden aan de normering van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoorderlingsniveau ter plaatse van gevels van omliggende woningen. In hoofdstuk 4 van het onderzoek is een advies opgenomen welke bouwkundige voorzieningen (of gelijkwaardig) getroffen dienen te worden. De aanvrager zal hier gehoor aan moeten geven. Tevens zijn eisen gesteld aan de maximale geluidemissie van alle installaties samen.
- Er is geen sprake van relevante bronnen voor het maximaal (piek)geluidniveau. Er kan derhalve aan de eisen van het Activiteitenbesluit worden voldaan.

Parkeren

In de omgeving zijn er circa 100 openbare (bezoekers)parkeerplaatsen, waarvan

- 29 pp in de openbare ruimte naast de beoogde locatie voor de kerk (blauwe zone)

- ca. 60 pp in bezoekersdeel parkeergarage Lexmondhof (openbaar toegankelijk privéterrein).

- maximaal ca. 10 pp op het terreintje achter de parkeergarage (blauwe zone).

De openbare (bezoekers)parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de (voormalige) supermarkt op het adres Lekmondplein 5, de bezoekers van de woongebouwen aan het Leksmondhof, medewerkers en bezoekers van de Openbare Basisschool Nellestein en Medisch Orthopedagogisch Centrum (MOC) 't Kabouterhuis.

De parkeerbehoefte wordt op basis van het CROW kencijfer voor 'religiegebouw' van min 0,1 en max 0,2 pp per zitplaats De gemeente hanteert hierbij de minimumnorm, wat in totaal neerkomt op: 22 parkeerplaatsen. De bezoekersparkeernorm voor woningen is 0,1 pp/woning en dan zijn uitgaande

van 360 woningen 36 bezoekersparkeerplaatsen nodig. Er zijn dan ca. 64 (bezoekers-)parkeerplaatsen beschikbaar over die voor andere functies gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld voor de basisschool en het MOC (overdag door de week) en de kerk (zondag). Uitgaande van een overmaat van 64 (bezoekers)parkeerplaatsen kan de parkeerbehoefte van de kerk volgens de norm in het aanwezige openbaar toegankelijke parkeerareaal worden opgevangen.

Fietsparkeren



Zoeklocaties fiets parkeren

De twee locaties waar de fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd staan in de kaart hierboven aangegeven als rood vlak. Het vlak ter hoogte van het plein verdient de voorkeur vanwege de nabijheid van de hoofdentree.. Let wel, tussen de haag en het fiets parkeren blijft een strook trottoir dat op een hoger maaiveldpeil ligt dan het plein. Het fiets parkeren komt dus tegen de bandenlijn daarvan. De tweede locatie ligt aan de westgevel van de kerk langs het fietspad. Hierbij moet worden opgemerkt dat het fiets parkeren op deze locatie vlak tegen de westgevel van de kerk wordt geplaatst. Met uitzondering ter hoogte van de nooduitgang, zodat een breed trottoir toegankelijk blijft voor voetgangers. Beide locaties zijn nodig om voldoende plekken te kunnen realiseren
Op basis van het CROW kencijfer van 40 fietsparkeerplaatsen (fpp) per 100 zitplaatsen zijn 63 fpp nodig. Gezien de grote spreiding in het kencijfer (22 – 62 fpp/100 zitpl.) lijkt een aantal van 55 fietsparkeerplaatsen heel plausibel. Als in de praktijk blijkt dat er te weinig plaatsen zijn moeten op de gekozen locatie in de openbare ruimte nog voldoende plaatsen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er 7 scooterparkeerplekken nodig en ook daarvoor geldt dat indien nodig eventuele extra plekken op de gekozen locatie in de openbare ruimte gerealiseerd moeten kunnen worden.

Bij de inrichting van de fiets parkeerplekken is het wenselijk om geen of weinig voorzieningen met een aanbindmogelijkheid (nietjes, rekken) aan te bieden en in principe alleen te werken met fietsparkeervakken. Daarmee wordt het achterblijven van weesfietsen en de verrommeling die daarbij hoort voorkomen. Mocht blijken dat er toch een behoefte bestaat tot het bieden van een aanbindmogelijkheid. Bijvoorbeeld omdat bezoekers van de kerk een elektrische fiets willen stallen, dan kan met een goede motivering deze mogelijkheid alsnog worden geboden.

Cultuurhistorie

Op 25 februari 2019 heeft de bewonersvereniging Nellestein schriftelijk een verzoek gedaan om een nieuwe beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de omgevingvergunning van de beoogde kerk op het adres Leksmondplein 5 in Amsterdam. De aanleiding voor dit verzoek is de concept Cultuurhistorische Verkenning van Gaasperdam (CHV) dat is uitgevoerd door de afdeling Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam, waarin is geadviseerd om de buurt Nellestein te beschouwen als hooggewaardeerd stadsgezicht.

Naast de CHV wordt door M&A gewerkt aan waarderingskaarten van de architectuur van na 1965. Hierin worden zowel de architectuur als de stedenbouwkundige eenheden gewaardeerd. Deze kaarten worden, na vaststelling door de gemeenteraad, onderdeel van het welstandsbeleid van Amsterdam. De CHV en de waarderingskaarten zijn echter nu nog geen onderdeel van het bestemmingsplan of de welstandsnota. Bij de behandeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hier niet aan getoetst.

Het stadsdeel heeft wel de mogelijkheid om advies te vragen aan M&A, en indien wenselijk de initiatiefnemer te vragen het plan op vrijwillige basis aan te passen. Dit loopt buiten de procedure voor de omgevingsvergunning. Het stadsdeel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 11 april heeft over plaatsgevonden tussen het staddeel, M&A en architectenbureau Mulders van den Berk. Het is ongebruikelijk dat M&A adviseert over panden en locaties waarvan de cultuurhistorische waardering nog geen status heeft. Het advies van M&A is dan ook vrijblijvend. M&A is positief over het plan. De volume van de kerk is goed afgestemd op de bouwhoogten van de bestaande parkeergarage en woonbebouwing van Nellestein. Wel wijkt het kleur- en materiaalgebruik sterk af van de bestaande omgeving. Op zich past het in goed de architectuur/stedenbouw traditie van de periode '60 - '85 dat kerkgebouwen een ander kleur en materiaalgebruik hebben dan de bebouwing in de omgeving. Maar M&A adviseert wel om een materiaal te gebruiken dat voor die periode gebruikelijk is, namelijk baksteen of beton, in plaats van het gekozen stuc/gips materiaal. M&A heeft daarbij de voorkeur voor beton.

Het architectenbureau heeft aangegeven al uitvoerig onderzoek gedaan te hebben naar het gebruik van beton als gevelmateriaal, omdat zij dit eveneens een interessant en geschikt materiaal vinden voor het gebouw. Beton als gevel is echter een kostbaar materiaal, wat vooralsnog niet in het budget blijkt te passen. Het architectenbureau heeft wel aangegeven bereid te zijn om samen met een (eventueel andere) betonleverancier te onderzoeken of er betonoplossingen zijn die wél binnen het budget passen, in overleg met de opdrachtgever. Als blijkt dat er goede betonoplossingen binnen het budget mogelijk zijn, dan zullen zij een aanpassing op de dan al verleende vergunning aanvragen.

Conclusie R.O.
Positief,

Er wordt geadviseerd om mee te werken aan een vergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan 'Weguitbreiding Schiphol Amsterdam Almere' voor het realiseren van de kerk. Ook is de gemeente bereid mee te werken aan de binnenplanse ontheffing van 1 meter hoger van het bestemmingsplan 'Gaasperdam'. Het kerkgebouw is stedenbouwkundig inpasbaar in het gebied.