

La Gare - Anna Horstinkstraat 1 t/m 25

transformatie kantoorpand naar appartementen

project:	**Anna Horstinkstraat 1 t/m 25**
projectnummer:	**2024030**
datum:	**december 2024**
versie:	**A**

Stork en Albrecht,
architecten en bouwadviseurs

Rijnkade 8b, 1382 GS Weesp
t. 0294-412743
info@storkenalbrecht.nl
www.storkenalbrecht.nl

Inhoudsopgave

Analyse
1.1 l inleiding
1.2 l locatie en ruimtelijke context

Beleid
2.1 l omgevingsplan
2.2 l procedure & participeren
2.3 l doelgroepverordening

Visie
3.1 l duurzaam vastgoed
3.2 l programma
3.3 l woonprogramma

Aanpak
4.1 l autoparkeren
4.2 l analyse autoparkeren
4.3 l fietsparkeren
4.4 l beoogde terreinindeling

Stork en Albrecht,
architecten en bouwadviseurs

Rijnkade 8b, 1382 GS Weesp
t. 0294-412743
info@storkenalbrecht.nl
www.storkenalbrecht.nl

1.1 | inleiding

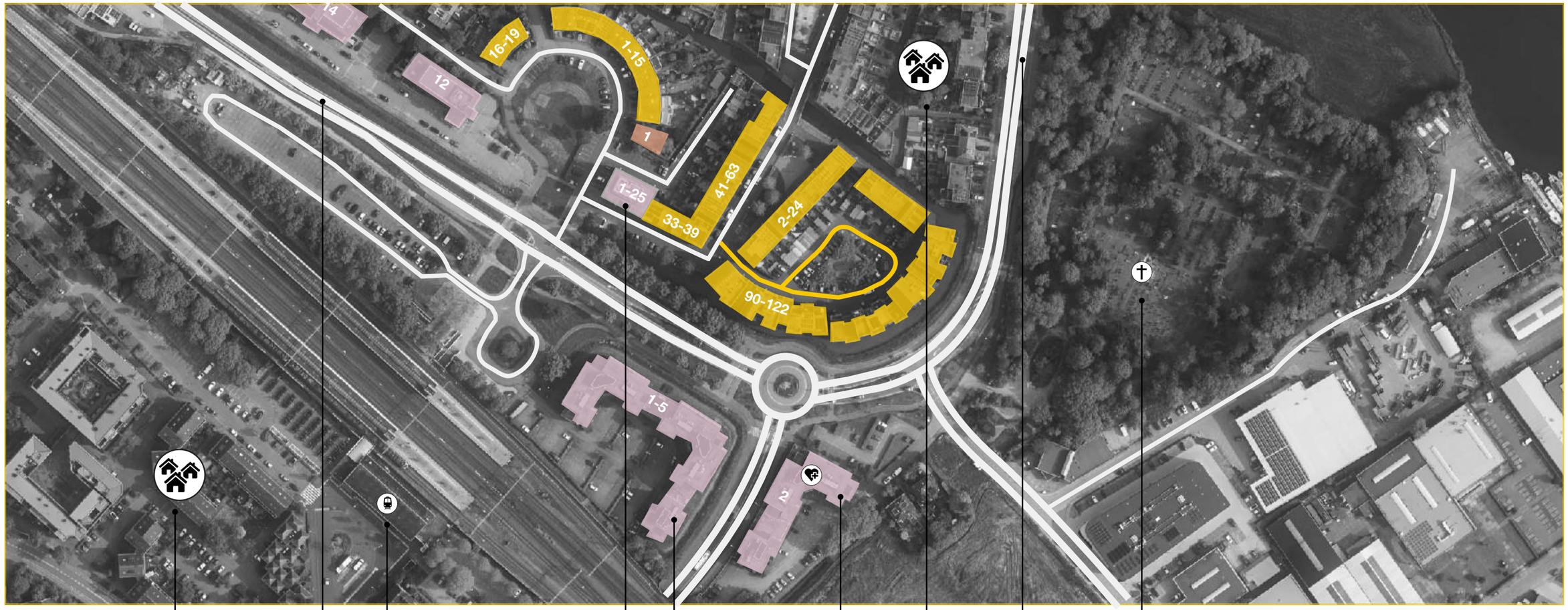
Aanleiding
Het kantoorgebouw La Gare is gelegen aan de Anna Horstinkstraat. Het gebouw, gerealiseerd in 2010, is uitgevoerd in dezelfde architectuur als de omliggende gebouwen en maakt deel uit van een lint van woningen. De transformatie van het gebouw biedt een kans om het woningaanbod te verbeteren In verband met woningtekort. Het biedt mogelijkheid om te groeien binnen de grenzen van de stad.Tot het terrein van La Gare behoren de percelen 5554 en 5091. Het terrein is voornamelijk ingedeeld ten behoeve van parkeren van auto's, fietsen en openbaar groen.

Visie
De wens is om het bestaande kantoor van La Gare te ontwikkelen. De ontwikkeling zal bestaan uit het transformeren van de kantoorfunctie naar een woningfunctie waarbij 18 appartementen gerealiseerd worden. Bij de transformatie zal de bestaande architectuur behouden worden, zodat het karakter van het gebouw en de omliggende wijk gewaarborgd blijft. Het doel is om een aantrekkelijk en kwalitatief woonklimaat te creëren dat past bij de wensen van de toekomstige bewoners, bijdraagt aan de ontwikkeling van de wijk en aansluit bij het algemene belang van het creëren van extra woningen.



project locatie

1.2 | locatie en ruimtelijke context

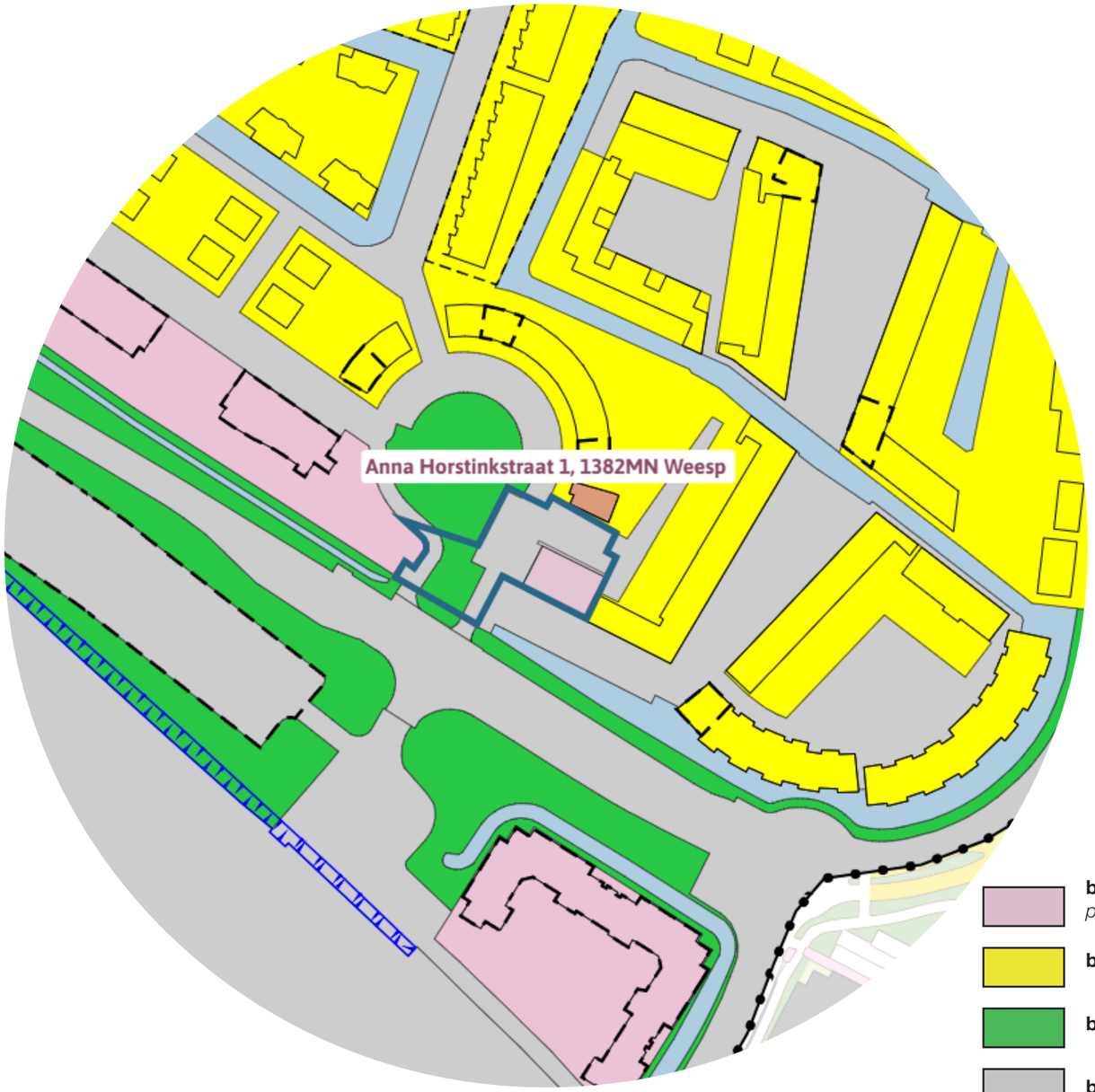


Projectlocatie
De projectlocatie is parallel gelegen aan één van de hoofdaders van Weesp. Langs het noordelijke gedeelte van deze hoofdader is de wijk Bloemendalerpolder gesitueerd. Langs het zuidelijke gedeelte bevindt zich het station van Weesp en de wijken Weesp-Noordwest en Weesp Binnenstad/Zuid.

De bebouwingsstructuur waar La Gare zich aan bevindt bestaat vrijwel geheel uit woningen. De transformatie naar woningen zal deze structuur compleet maken.

maatschappelijk
wonen
kantoor

2.1 | **omgevingsplan**



bestemming kantoor
projectlocatie

bestemming wonen

bestemming groen

bestemming verkeer - verblijf

bestemming maatschappelijk

bestemming water

Procedure

Voor het transformeren van La Gare zullen we een Bopa aanvraag indienen incl. de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing voor toetsing van een goed woon- en leefmilieu. Bij de transformatie van kantoor naar woonfunctie zullen er woningen in het middensegement gerealiseerd worden. Hierbij wijken we af van de door gemeente Weesp gestelde eis om een verdeling van 1/3 sociale huur, 1/3 koop of huur in het middensegment en 1/3 koop of huur in het dure segment te realiseren. De transformatie naar woningen zal 100% uit middeldure/betaalbare koop appartementen bestaan. Hiervoor zal een wijziging moeten plaats vinden in het bestemmingsplan, bestemming kantoor zal bestemming wonen worden.

De procedure en de geplande stappen worden verder toegelicht in het hoofdstuk procedure & participeren op pagina 7.

Omgevingsplan

De projectlocatie is gelegen in '*bestemmingsplan stedelijk gebied gemeente Weesp'*. Het plan bevat grotendeels de enkelbestemming wonen, maatschappelijk en kantoor. Aan de noord- en oostzijde langs de Anna Horstinkstraat is een lint van woningen te vinden. Aan de zuid- en westzijde zijn kantoorfuncties gesitueerd. Het gebied aan de andere kant van het spoor wordt gedomineerd door woonfuncties met in het stadscentrum ook maatschappelijke - en kantoorfuncties.

Bij het transformeren van La Gare, Anna Horstinkstraat 1 t/m 25, zal de bestemming aangepast worden van enkelbestemming kantoor naar enkelbestemming wonen.

Hieronder volgt een toetsing op de bestemmingsplan artikelen die van toepassing zijn op de locatie.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren; (√)
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mediabedrijf': tevens een mediabedrijf';
c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens een woning inclusief een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid 33.2;
d. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

14.2 Bouwregels
Op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

14.2.1 Gebouwen
a. hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
het kantoor is uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.
b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte mag zijn, met dien verstande dat indien er geen aanduiding is aangegeven, de goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het bouwperceel mag zijn;

er is geen aanduiding aangegeven, er is enkel een hoofdgebouw.
c. een aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping op niet minder dan 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd; **n.v.t.** er is geen bijgebouw/overkapping.
d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd;
n.v.t. er is geen bijgebouw/overkapping.
e. het bij het bouwvlak aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m2 mag zijn;
n.v.t. er is geen bebouwing naast het hoofdgebouw.
f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m mag zijn;
n.v.t. er is geen bijgebouw.
g. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw niet meer mag zijn dan 0,25 meter boven de begane grondlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd met een maximum van 4 m;
n.v.t. er is geen uitbouw.
h. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw niet meer dan 5 m mag zijn.
n.v.t. er is geen aan- /uitbouw of bijgebouw.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

a. 1 meter voor erfafscheidingen, gelegen voor de voorgevel; **n.v.t.**
b. 2 meter voor erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevel; **n.v.t.**
c. 3 meter voor overkappingen; **n.v.t.**
d. 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. **n.v.t.**

14.3 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van het gebruik als maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, mits het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt, niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt en en het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt verstoord. **n.v.t.**

Artikel 21 Verkeer - Verblijf

21.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, fiets- en voetpaden, bermen, sloten, straatmeubilair en andere verkeersvoorzieningen alsmede voor verblijf en verplaatsing, gericht op de aangrenzende bestemmingen met de daarbij behorende voorzieningen; **(√)**
b. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras ten behoeve van horeca, zoals bedoeld in artikel 5 Centrum en artikel 13 Horeca; **n.v.t.**
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein; **n.v.t.**
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats voor ambulante handel': tevens een standplaats voor ambulante detailhandel; **n.v.t.**
e. ter plaatse van de aanduiding 'garage': tevens garages ten behoeve van de nabijgelegen bestemmingen; **n.v.t.**
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': bijgebouwen ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen; **n.v.t.**
g. evenementen; **n.v.t.**
h. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden. **n.v.t.**

21.2 Bouwregels
Op of in de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen (: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) zijnde, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

21.2.1 Gebouwen
a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer niet meer dan 20 m² mag zijn; **n.v.t.**
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van openbaar vervoer niet meer dan 5 meter mag zijn. **n.v.t.**

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag zijn. **n.v.t.**

21.3 Specifieke gebruiksregels
[...] **n.v.t.**

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals groenstroken, plantsoenen en bermen
er zijn groenstroken en bomen aanwezig
b. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens een terras ten behoeve van horeca, zoals bedoeld in artikel 5 Centrum en artikel 13 Horeca;
n.v.t.
c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': een speeltuin met beheerders- en bergruimte;
n.v.t.
d. water;
n.v.t.
e. dijken en taluds;
n.v.t.
f. voet- en fietspaden alsmede in- en uitritten;
Er zijn voet- en fietspaden aanwezig.
g. speelvoorzieningen;
n.v.t.
h. evenementen;
n.v.t.
i. recreatief medegebruik;
n.v.t.
j.met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten en waterhuishoudkundige doeleinden.
n.v.t.

11.2 Bouwregels
Op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

a. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen; **n.v.t.**
b. in uitzondering op het bepaalde onder a 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'; **n.v.t.**
c. 10 meter voor kunstwerken; **n.v.t.**
d. 3,50 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting. **n.v.t.**

11.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'; **n.v.t.**
b. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten'. **n.v.t.**

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels
Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. [...] **n.v.t.**
b. [...] **n.v.t.**
c. [...] **n.v.t.**
d. het bouwen van extra woningen waardoor het bestaande aantal wordt overschreden, mits noodzakelijk en of wenselijk uit volkshuisvestingsbelang;
bij het transformeren zullen er 18 woningen gerealiseerd worden ten behoeve van volkshuisvestingsbelang.
e. [...] **n.v.t.**
f. [...] **n.v.t.**
g. [...] **n.v.t.**

Toetsing ruimtelijke leefomgeving
Bouwen onder de Omgevingsweg
Hoofdstuk 3 Bouwen en het omgevingsplan

3.3.4 Regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving
Bij de transformatie zal de bestaande gevel en daarmee architectuur behouden worden, zodat het karakter van het gebouw en de omliggende wijk gewaarborgd blijft. De transformatie van kantoor naar wonen zal dus voornamelijk interne wijzigingen inhouden. De massa van het pand zal niet toenemen, ook zal er geen toename in verharding plaatsvinden.

De parkeer situatie zal een wijziging krijgen, deze zal in de nieuwe situatie aangevuld worden met meer parkeergelegenheden voor fietsen. Er zal uit gegaan worden van 1 autoparkeerplek en 2 a 3 fietsparkeerplekken per woning. Dit zullen we verder toelichten in hoofdstukken 4.1 t/m 4.4. Het wijzigen van de parkeersituatie zal lijden tot een verminderende parkeerdruk.

3.4.3.1 Geur
Niet van toepassing.

3.4.3.2 Geluid
Er zal een verkennend geluidsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Ten eerste vanwege omzetting van de functie kantoor naar wonen dan zal er onderzoek gedaan moeten worden naar verkeersgeluid van de voorliggende weg en het nabij gelegen spoor. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek zal er bij overschrijding ook een gevelweringsonderzoek gedaan moeten worden.

3.4.3.3 Trillingen
Niet van toepassing.

3.4.3.4 Externe veiligheid
Vanwege de nabij gelegen spoorbaan zal een onderzoek gedaan moeten worden naar de externe veiligheid.

3.4.3.5 Waterveiligheid
De extra aan te brengen parkeerplekken zullen worden uitgevoerd met grastegels zodat de waterbelasting evenredig verdeelt blijft over het gebied.

3.4.3.6 Luchtkwaliteit
Niet van toepassing.

3.4.3.7 Bodembescherming
Volgens onderzoek door gemeente Amsterdam naar de bodemkwaliteit blijkt onze locatie te vallen in zone 1 en is de bodemfunctie geschikt voor wonen.

De bodem is verder geheel afgesloten ter plaatse van de woningen doormiddel van een beton vloer en het terrein zal niet voorzien zijn van een tuin.

2.2 | proceduren & participeren

Gemeente
Voor de indiening van de aanvraag zullen we eerst in gesprek gaan met het dagelijks bestuur om onze plannen kenbaar te maken. We zouden graag willen weten hoe de gemeente dit initiatief beoordeeld en of zij met deze ontwikkeling op hoofdlijnen akkoord zijn. Hierna zal een ambtelijke beleidstoets volgen waarbij we de vragen en opmerkingen zullen meenemen ten tijden van uitwerking Bopa.

Participeren
Daarna zullen we de directe buren van La Gare communiceren over de aanstaande ontwikkeling. Het is belangrijk suggesties, zorgen en ideeën met elkaar te bespreken. We zullen de buren op de hoogte brengen van de voorgenomen wijzigingen door hen te voorzien van een informatiebrief waarin we de plannen verder zullen toelichten. Tevens zullen we een inloopavond organiseren om de plannen mondeling te kunnen toelichten. Er is geen sprake van een nieuw pand/volume maar het wijzigen van de gebruiksfunctie, binnen bestaand pand, met een functie die omringend aanwezig is. Dit heeft dan ook geringe gevolgen hebben voor de omgeving. Het gaat dus om een relatief kleine aanpassing in de leefomgeving. Eventuele suggesties en/of zorgen kunnen we dan oppakken tijdens uitwerking van de Bopa procedure.

Anterieure overeenkomst
Zodra deze stappen belopen zijn zullen we een anterieure overeenkomst sluiten met de gemeente waarin we afspraken zullen maken over de ontwikkeling van het kantoor naar wonen.

Bopa
Vervolgens zullen we een Bopa aanvragen voor de functiewijziging van kantoor- naar woonfunctie. Volgens het toetsingskader BBL kunnen we aanpassingen toepassen volgens het “rechtens verkregen niveau”, deze gelden bij de bergingen en buitenruimte. Zie voor meer toelichting de uitsnede uit de publicatie *Transformatie en het Bouwbesluit 2012* van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland hier rechtsonder.

We willen graag de juiste route bewandelen met elkaar. Daarom willen wij eerst de stukken met elkaar bespreken voordat we overgaan op indiening.



Verandering van functie
De kwaliteitseisen die het Bouwbesluit aan een gebouw stelt, zijn gespecificeerd naar gebruiksfuncties. Bij een transformatieproject is het Bouwbesluit dus van toepassing vanuit het perspectief van de nieuwe gebruiksfunctie(s). Wordt een deel van een gebouw voor meerdere functies bestemd, dan is de functie met de hoogste eisen maatgevend. In een gebouw kunnen ook verschillende gebruiksfuncties naast elkaar worden gerealiseerd. Een kantoor wordt bijvoorbeeld getransformeerd tot sportzaal (op de begane grond) met daarboven woningen. In een dergelijk geval moet per deel van het gebouw worden gekeken welke eisen er precies worden gesteld aan constructies, bouwdelen en ruimten.
Bij een transformatieproject wordt de ondergrens bepaald door de eisen die het Bouwbesluit op het niveau van bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie(s) formuleert. Als een gebouw daar al aan voldoet, is er vanuit het Bouwbesluit geen beletsel om de bestemming te wijzigen. Als bijvoorbeeld een kantoor wordt getransformeerd tot een woongebouw, kan op veel punten worden volstaan met het actuele kwaliteitsniveau. Op een aantal punten kunnen aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om brandcompartimentering en vluchtroutes. Op die punten zijn de eisen op het niveau bestaande bouw voor de woonfunctie namelijk vaak hoger dan het actuele kwaliteitsniveau dat het gebouw had.

uitsnede publicatie *Transformatie en het Bouwbesluit 2012* van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

2.3 | doelgroep verordening

Doelgroep
Uit de Omgevingsvisie Weesp 2050 blijkt dat er een mismatch is tussen het woningaanbod en de woningbehoefte van de Weesper.
Citaat: “Uit de enquête onder bewoners van Weesp blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor met name de huidige bevolking – in het lagere en middensegment, waaronder corporatiewoningen, huurwoningen, starterswoningen en woningen voor 65+ers (appartementen). Weespersluis bevat vrijwel alleen koopwoningen, vooral in het hogere segment, vaak grondgebonden en weinig appartementen.”
De transformatie van het kantoorpand van La Gare zal bijdragen aan het verbeteren van het woningaanbod voor de Weesper. De 18 appartementen hebben als doelgroep jongeren en senioren, volgens de Omgevingsvisie Weesp 2050 urgente doelgroepen. De appartementen zullen vallen in het betaalbare koop segment. Het toevoegen van koopwoningen aan de woningmarkt zal eveneens zorgen voor een betere doorstroming. Zo zal de doorstroom van (sociale) huurwoning naar koop verbeterd worden en is er voor senioren meer kans om kleiner en toegankelijk te wonen. Het pand is voorzien van een lift en zal drempelluw worden gebouwd. We zullen nog de mogelijkheid onderzoeken om bergingen voor scootmobiels te realiseren, zodat het pand multifunctioneel inzetbaar is voor zowel de starters op de markt alsmede senioren die langer zelfstandig blijven wonen.

Doelgroep verordening
Er zullen 18 woningen gerealiseerd worden in de middelduur prijsklasse (koop en/of huur). Voor de instandhoudingstermijn van deze betaalbare koop woningen zal een termijn van 10 jaar worden vastgelegd. De prijs van deze woningen is max. €390.000 (prijs conform 01-01-2024, welke wordt geïndexeerd per jaar).

Deze woningen hebben een GBO van ongeveer 50m^2 zoals bepaald in de doelgroepverordening van Weesp.

	2024
Sociale huur	< €879
Middeldure huur / Betaalbare huur	€879 - €1100
Dure huur	>€1100
Sociale koop	< €275.000
Middeldure koop / Betaalbare koop	€275.000 - €390.000
Dure koop	>€390.000

index datum 01-01-2024

3.1 | duurzaam vastgoed

Gebruik bestaande contouren
Het kantoorpand van La Gare is opgezet in een helder stramien verdeling op de verschillende verdiepingen. Tijdens de transformatie van kantoor naar woningen willen we deze stramienen zoveel mogelijk handteren. Hierdoor blijft niet alleen de bestaande structuur goed zichtbaar, er wordt ook duurzaam om gegaan met het bestaande gebouw. Door deze stramienen te handhaven zal de bestaande constructie zoveel mogelijk worden gebruikt.

Buitengevel
Bij de transformatie zal de bestaande gevel en daarmee architectuur behouden worden, zodat het karakter van het gebouw en de omliggende wijk gewaarborgd blijft. De bestaande gevel is geïsoleerd volgens de geldende eisen van het moment van vergunning (2009) conform het *bouwbesluit 2003.* De Rc-waarde van het bestaande pand kunt u hieronder bekijken. Deze waarden liggen hoger dan de eisen voor bestaande bouw binnen het besluit bouwwerken leefomgeving.

Bouwkundige gegevens

Voor de gesloten scheidingsconstructies in de thermische schil is uitgegaan van de volgende isolatiewaarden:
- begane grondvloer boven de kruipruimte : Rc [3] 4,0 m^2K/W
- gesloten geveldelen : Rc [3] 3,0 m^2K/W;
- gesloten dakdelen : Rc [3] 4,0 m^2K/W.

Voor alle daglichtopeningen in de thermische schil is gerekend met toepassing van HR++-glas met een U-waarde van ten hoogste 1,71 W/m^2K (exclusief randinvloed kozijnen) en een ZTA-waarde van 40% (zonwerende beglazing). Bij de bepaling van de beschikbare thermische capaciteit is uitgegaan van een massa van de vloerconstructie van ten minste 400 kg/m^2 en toepassing verlaagde plafonds. Er wordt geen buitenzonwering systeem toegepast. Voor de lineaire warmtedoorgangscoëfficiënten van thermische koudebruggen is uitgegaan van de forfaitaire methode conform NPR 2068.

bestaande Rc-waarden

Artikel 5.20. (energiezuinigheid)
[Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2021. Zie het overzicht van wijzigingen]

1 Bij het verbouwen van een bouwwerk is artikel 4.149 niet van toepassing en is het in artikel 4.152 bedoelde niveau voor de warmteweerstand niet lager dan 1,4 m^2•K/W of geldt het rechtens verkregen niveau als dat hoger is.

2 In afwijking van het eerste lid geldt bij het vernieuwen of vervangen van isolatielagen een warmteweerstand van ten minste 2,6 m^2.K/W voor een vloer, 1,4 m^2.K/W voor een gevel en 2,1 m^2.K/W voor een dak, bepaald volgens NTA 8800, en bij het vernieuwen of vervangen van ramen, deuren en kozijnen een warmtedoorgangscoëfficiënt van ten hoogste 2,2W/m^2•K, bepaald volgens NTA 8800, of het rechtens verkregen niveau als dat hoger is.

eisen thermisch comfort verbouw *besluit bouwwerken leefomgeving*

3.2 | programma

GBO's
Het kantoorpand is opgezet in een duidelijke stramien verdeling. Tijdens de transformatie van kantoor naar woningen zullen deze stramienen gehandhaafd worden. Hierdoor blijft de bestaande structuur goed zichtbaar en wordt er duurzaam om gegaan met de bestaande situatie. De woningen zullen binnen deze structuur gerealiseerd worden, hieruit zal bij 16 woningen een GBO van ±50 m^2 volgen en bij 2 woningen een GBO van ±70m^2.

Buitenruimtes
De woningen die worden gerealiseerd in het pand aan de Anna Horstinkstraat hoeven volgens het Bouwbesluit niet te worden voorzien van buitenruimtes. Een uitzondering hierop zijn de woningen die worden gerealiseerd aan het bestaande dakterras op de derde verdieping. Voor meer informatie kunt u de rechtstaande uitsneden van de webpagina van het Informatiepunt Leefomgeving raadplegen.

De woningen zullen beschikken over Frans balkons, hiermee willen we een connectie maken tussen binnen en buiten. We creëren hiermee een levendige gevel welke contact maakt met de openbare ruimte.

Buitenruimte woningen in kantoorgebouw

Als er woningen komen in een kantoorgebouw zonder buitenruimte (balkons) hoeven deze niet te worden voorzien van balkons. Voor bestaande woningen is dit namelijk ook niet verplicht. Het gebouw voldoet dus op dit punt zonder balkons aan de eisen voor functiewijziging, namelijk het niveau voor bestaande bouw.

Toevoegen balkons

Zijn balkons gewenst, dan geldt als verbouweis het rechtens verkregen niveau. Maar omdat er geen balkons waren is er ook geen rechtens verkregen niveau. En er geldt ook geen ondergrens van bestaande bouw, omdat er geen eisen voor buitenruimtes bij bestaande bouw zijn. Het is in dit geval dus aan de markt om te bepalen of een buitenruimte gewenst is en welke eisen men daaraan stelt. De nieuwbouweisen uit artikel 4.175 van het Bbl kunnen hiervoor als richtlijn dienen.

Verwijderen balkons

Bestaande balkons mogen niet worden weggehaald. Ze mogen alleen worden verkleind als ze groter zijn dan de nieuwbouweis en na de verbouwing voldoen aan de afmetingen voor nieuwbouw. Nieuwbouw is namelijk de bovengrens van het rechtens verkregen niveau.

https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/functiewijziging-bbl/

Bergingen
In het besluit bouwwerken leefomgeving zijn bij de bestaande bouw geen eisen gesteld aan het realiseren van bergingen. Het bestaande pand voldoet daardoor aan het niveau bestaande bouw. Om het woon- en leefmilieu van de toekomstige bewoners te bevorderen zijn wij wel voornemens om enkele zelfstandige bergingen te creëren en ook een gezamenlijke fietsberging. Te meer om het fietsgebruik te stimuleren en de mogelijkheid te bieden om E-bikes in een afgesloten ruimte te kunnen stallen en opladen.

Afval
Bij voorkeur sluiten we aan bij de reeds aanwezig afvalcontainers in de wijk. Wij zullen dit verder nagaan en onderzoeken. Mocht dit niet mogelijk zijn zullen er ondergrondse afval containers op het terrein gerealiseerd kunnen worden om de bewoners te voorzien van afval voorzieningen.

Lift
De bestaande lift willen we met het transformeren naar woonfunctie behouden. Het behouden van de lift zorgt voor een goede toegankelijkheid voor de bewoners en bezoekers. Dit is met name belangrijk voor onze doelgroep senioren om ze te voorzien van een goed leefmilieu en een drempelluwe omgeving.

Gebouwindeling
Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De begane grond zal ruimte bieden voor vier woningen en bergruimte. De eerste en tweede verdieping zullen elk vijf woningen bevatten en bergingen. De derde verdieping zal bestaan uit bergingen en vier woningen, waarvan twee met een ruimere opzet. Op het terrein zullen fietsbergingen gerealiseerd worden om het gebruik van de fiets te stimuleren.

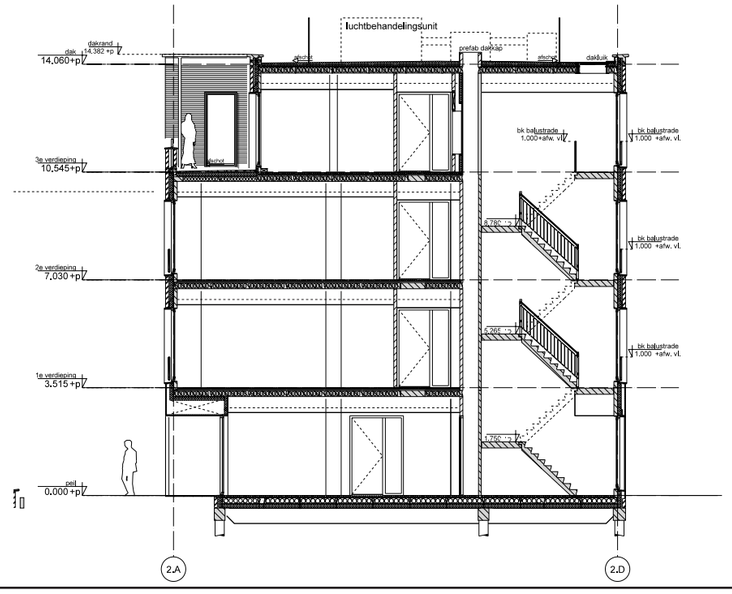
De woningen worden binnen de bestaande contouren gerealiseed. Er is dan ook geen sprake voor schaal vergroting voor de buurt.

verdieping 3
4 woningen & bergingen

verdieping 2
5 woningen & bergingen

verdieping 1
5 woningen & bergingen

begane grond
4 woningen & bergingen



Verandering van functie

De kwaliteitseisen die het Bouwbesluit aan een gebouw stelt, zijn gespecificeerd naar gebruiksfuncties. Bij een transformatieproject is het Bouwbesluit dus van toepassing vanuit het perspectief van de nieuwe gebruiksfunctie(s). Wordt een deel van een gebouw voor meerdere functies bestemd, dan is de functie met de hoogste eisen maatgevend. In een gebouw kunnen ook verschillende gebruiksfuncties naast elkaar worden gerealiseerd. Een kantoor wordt bijvoorbeeld getransformeerd tot sportzaal (op de begane grond) met daarboven woningen. In een dergelijk geval moet per deel van het gebouw worden gekeken welke eisen er precies worden gesteld aan constructies, bouwdelen en ruimten.
Bij een transformatieproject wordt de ondergrens bepaald door de eisen die het Bouwbesluit op het niveau van bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie(s) formuleert. Als een gebouw daar al aan voldoet, is er vanuit het Bouwbesluit geen beletsel om de bestemming te wijzigen. Als bijvoorbeeld een kantoor wordt getransformeerd tot een woongebouw, kan op veel punten worden volstaan met het actuele kwaliteitsniveau. Op een aantal punten kunnen aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om brandcompartimentering en vluchtroutes. Op die punten zijn de eisen op het niveau bestaande bouw voor de woonfunctie namelijk vaak hoger dan het actuele kwaliteitsniveau dat het gebouw had.

uitsnede publicatie *Transformatie en het Bouwbesluit 2012* van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

3.3 | **woonprogramma**



plattegrond begane grond

woningen ±50m²

bergingen, woningen ±50m²

t.b.v. routing, verticale verplaatsing

technische ruimte

woonfunctie
Voor de woonfunctie worden er bergruimtes gecreëerd in het gebouw. Op het terrein zal er een fietsberging gecreëerd worden.

De bestaande hoofdingang blijft ten dienste van de woonfunctie. De bestaande structuur van het gebouw zal gehandhaafd worden.

appartementen begane grond
nr. 1: ±50 m² GBO (koop)
nr. 2: ±50 m² GBO (koop)
nr. 3: ±50 m² GBO (koop)
nr. 4: ±50 m² GBO (koop)

totaal: ±200 m² GBO



plattegrond eerste verdieping

woningen ±50m²

bergingen, woningen ±50m²

t.b.v. routing, verticale verplaatsing

technische ruimte

appartementen 1e verdieping

nr. 5: ±50 m² GBO (koop)
nr. 6: ±50 m² GBO (koop)
nr. 7: ±50 m² GBO (koop)
nr. 8: ±50 m² GBO (koop)
nr. 9: ±50 m² GBO (koop)

totaal: ±250 m² GBO



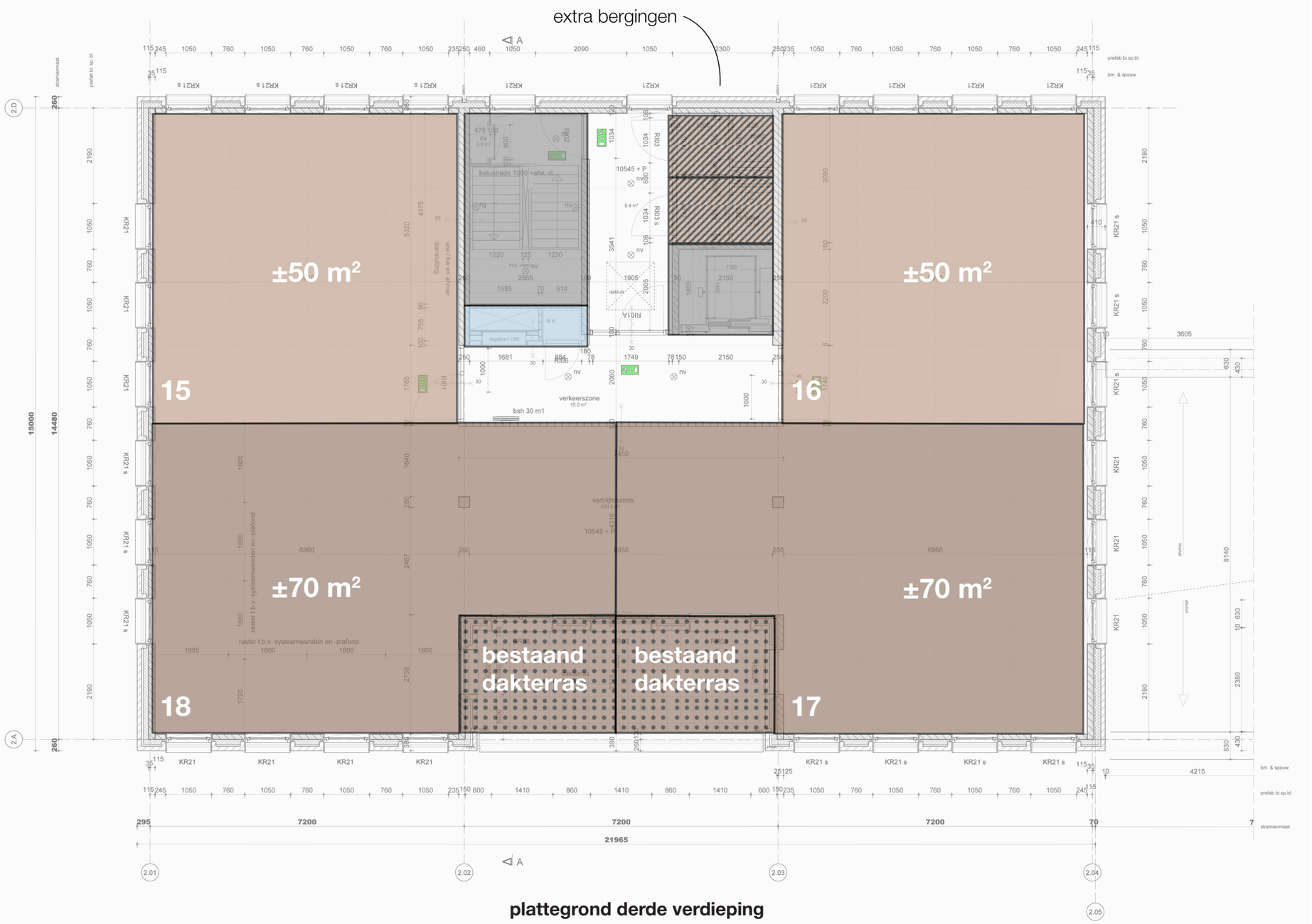
plattegrond tweede verdieping

- woningen ±50m²
- bergingen, woningen ±50m²
- t.b.v. routing, verticale verplaatsing
- technische ruimte

appartementen 2e verdieping

nr. 10: ±50 m² GBO (koop)
nr. 11: ±50 m² GBO (koop)
nr. 12: ±50 m² GBO (koop)
nr. 13: ±50 m² GBO (koop)
nr. 14: ±50 m² GBO (koop)

totaal: ±250 m² GBO



plattegrond derde verdieping

woningen ±50m²

woningen ±70m²

bergingen, woningen ±70m²

t.b.v. routing, verticale verplaatsing

technische ruimte

appartementen 2e verdieping
nr. 15: ±50 m² GBO (koop)
nr. 16: ±50 m² GBO (koop)
nr. 17: ±70 m² GBO (koop)
nr. 18: ±70 m² GBO (koop)

totaal: ±240 m² GBO

totaal woningen
begane grond: ±200 m² GBO
1e verdieping: ±250 m² GBO
2e verdieping: ±250 m² GBO
3e verdieping: ±240 m² GBO

totaal: ±940 m² GBO

4.1 | autoparkeren

Met de wijziging van functie veranderd ook de parkeervraag op de locatie. Deze notitie onderbouwt de parkeeroplossing van het beoogde plan.

Parkeerdruk
De parkeerdruk wordt aan de hand van *parkeernormennota Weesp* berekend, deze volgt de actuele parkeerkencijfers van de CROW. Het projectplan bevindt zich in een matig stedelijk gebied, de wijk is rest bebouwde kom.

Bestaande toestand
Wonen *100% = 25,3 parkeerplaatsen*

Kantoor	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
percentage	*100%*	*100%*	*5%*	*0%*	*5%*	*0%*	*0%*	*0%*
aantal pp.	*25,3 pp.*	*25,3 pp.*	*1,3 pp.*	*0 pp.*	*1,3 pp.*	*0 pp.*	*0 pp.*	*0 pp.*

De bestaande bebouwing bevat 1236 m² BVO aan oppervlakte. Het wordt volledig gebruikt als kantoor. Volgens *de CROW actuele parkeerkencijfers* heeft de functie kantoor in een matig stedelijk - rest bebouwde kom 2,05 parkeerplekken per 100 m² BVO nodig. Dit komt neer op een parkeerdruk van 25,3, afgerond 25, parkeerplekken. Op het eigen terrein zijn 25 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden geen parkeerplekken opgevangen in het openbaar gebied.

Nieuwe toestand
Wonen *100% = 32,4 parkeerplaatsen*

Wonen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
percentage	*50%*	*50%*	*90%*	*100%*	*80%*	*60%*	*80%*	*70%*
aantal pp.	*16,2 pp.*	*16,2 pp.*	*29,2 pp.*	*32,4 pp.*	*25,9 pp.*	*19,4 pp.*	*25,9 pp.*	*22,7 pp.*

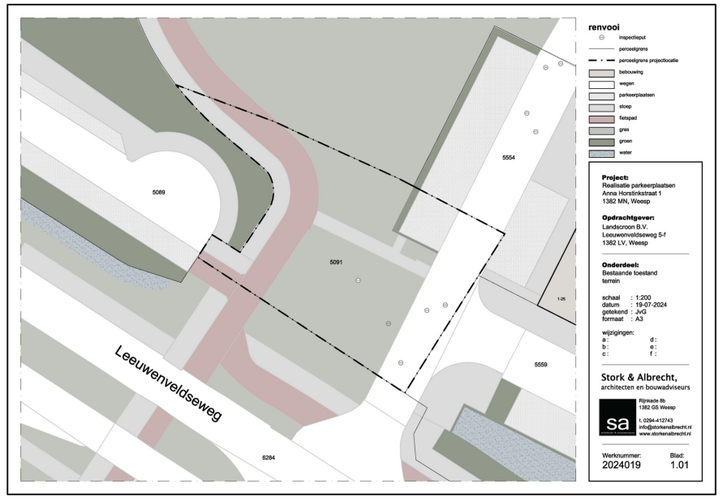
In de nieuwe toestand zal de oppervlakte worden ingevuld door 18 appartementen. Conform de cijfers in de actuele CROW-richtlijnen heeft een woning een behoefte van 1,8 parkeerplekken per woning inclusief bezoekers (0,3 pp per woning). De woonfunctie genereert een parkeerdruk van 32,4 parkeerplaatsen, afgerond 32 parkeerplaatsen, tijdens het maatgevende moment (werkdag nacht). Dit zijn 7 parkeerplaatsen meer dan de bestaande toestand. Hiervan zijn 5,4 parkeerplekken ten behoeve van bezoekers. De bezoekers zullen gebruik kunnen maken van nabij gelegen parkeervoorzieningen, zoals de P+R tegenover de Anna Horstinkstraat, dit wordt verder toegelicht op pagina 17.

Om deze parkeerdruk beter op te vangen is er een aanvraag gedaan op 5 augustus 2024 om meer plekken te realiseren. Op het naastgelegen perceel (nr. 5091) van de Anna Horstinkstraat 1 t/m 25 (nr. 5554) is de wens om 4 parkeerplekken te creëren. Hierdoor zullen er, volgens de berekening gebaseerd op de CROW-kencijfers, een overloop zijn van 3 parkeerplekken in het openbaar gebied.

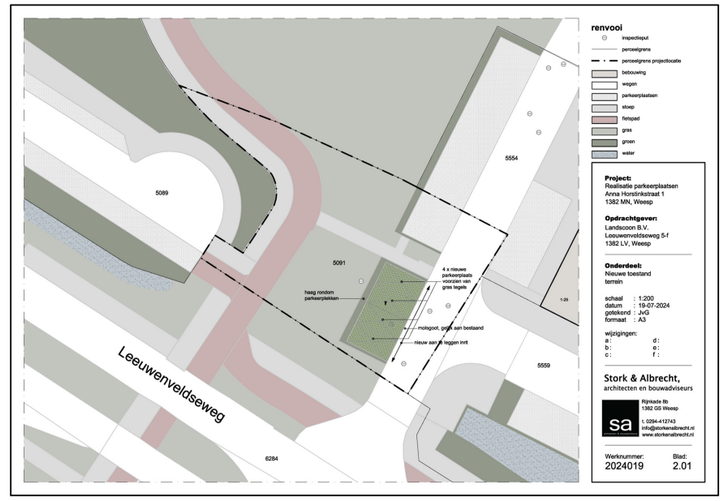
Gemeente Amsterdam heeft de parkeerdruk in de omgeving op diverse momenten gemeten, hierbij mist het maatgevende moment werkdag nacht. Op het drukst gemeten moment, werkdag avond, zijn er in een straal van 100 meter 64 parkeerplekken waarvan 30 beschikbaar. Dit betekent dat een uitloop van de 3 parkeerplekken denkbaar is.



Bestaande situatie perceel 5554



Bestaande situatie perceel 5091

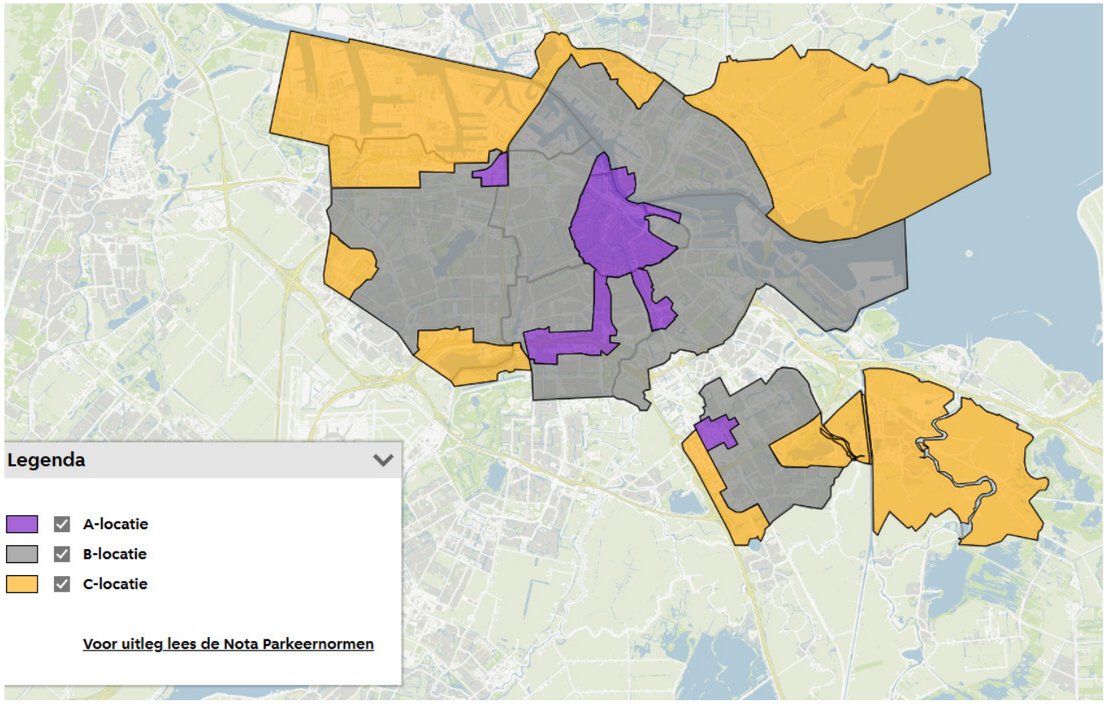


Beoogde situatie perceel 5091

4.1 | autoparkeren

Gezien de fusie van Amsterdam en Weesp is er bij de berekening van de benodigde parkeerplaatsen ook gekeken naar de parkeernormen van gemeente Amsterdam.

Volgens Nota *Parkeernormen Auto* van Gemeente Amsterdam is Weesp een C-locatie.



In de Nota Parkeernormen Auto wordt bij het toetsen van nieuwbouwplannen van woningen gelegen in C-locaties gebied specifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost of dat deze op straat kan worden opgelost. Het uitgangspunt bij de toetsing voor de hoeveelheid parkeerplaatsen wordt er uit gegaan van 1 parkeerplaats per woning. *Zie uitsnede van de Nota Parkeernormen Auto* hiernaast.

Dit uitgangspunt zou betekenen dat na het transformeren van de Anna Horstinkstraat van kantoren naar 18 woningen, 18 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de bestaande situatie zijn dat er momenteel 25, met een lopende aanvraag voor 4 extra plekken op het naastgelegen perceel, waaruit een totaal van 29 plaatsen volgt. Dit zijn 11 plaatsen meer dan de Nota Parkeernormen Auto van Gemeente Amsterdam vraagt.

Deze 11 extra parkeerplaatsen kunnen ingezet worden om meer fietsparkeerplekken te realiseren voor de bewoners, bezoekers en mogelijk een plek voor afvalcontainers.

5.3: Woningen

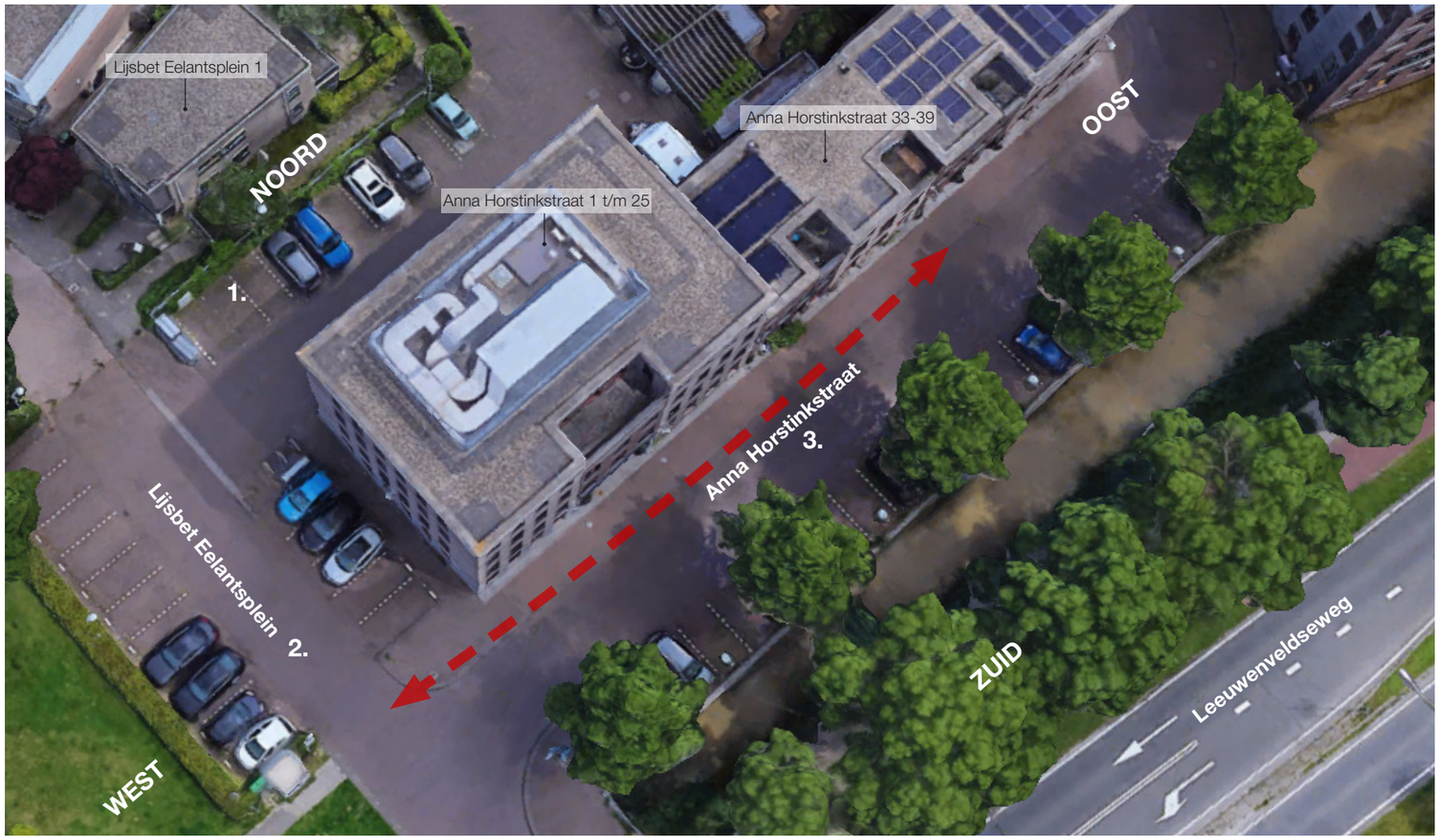
Bij het toetsen van nieuwbouwplannen wordt de onderstaande tabel gehanteerd.

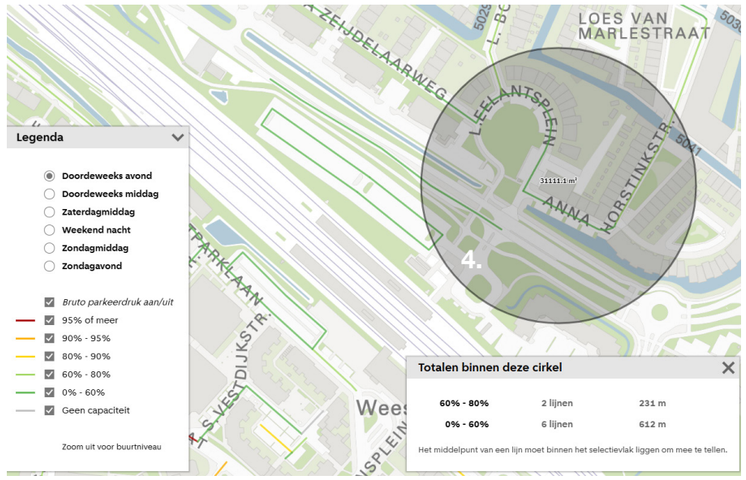
Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm	Minimum-parkeernorm	Maximum-parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m² bvo	geen	1	0,1[3]	1		
-Woningen tussen 30 m² en 60 m² bvo	geen	1	0,3	1	Maatwerk	Maatwerk
-Woningen boven de 60 m² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale huur	geen	1	geen	1	Maatwerk	Maatwerk

Tabel: Parkeernorm bij nieuwbouwwoningen per type woning, voor bewoners (exclusief bezoek). Bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Bvo = bruto vloeroppervlak.

Toelichting: Bij de C-locaties wordt gebiedsspecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost of dat deze op straat kan worden opgelost. Verder wordt naar de beschikbare (openbare) ruimte gekeken en naar de actuele parkeerdruk op het maatgevende moment. Gezien de mindere openbaar vervoerbereikbaarheid van de C-locaties is het uitgangspunt bij de toetsing 1 parkeerplaats per woning. Hiervan kan, onderbouwd, naar boven en naar beneden worden afgeweken.

4.2 | analyse autoparkeren





straal van 100m rondom de project locatie.



P+R parkeerplaats tegenover La Gare.

N

N

1. **Parkeren Noordzijde**
De achterzijde van La Gare, de Noordzijde, bevindt zich aan een zijweg van het Lijsbet Eelantsplein. Deze weg biedt toegang naar de parkeerplaatsen en achtererven van de Anna Horstinkstraat. Tegenover de achtergevel, op eigen terrein, bevinden zich momenteel 9 parkeerplaatsen en plek voor de vuilcontainers.

2. **Parkeren Westzijde**
De zijgevel van La Gare is gelegen aan het Lijstbet Eelantsplein. Hier zijn momenteel 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. De wens is om op het naastgelegen terrein hier extra plekken te creëren.
Zie ter illustratie de beoogde terrein tekening op pagina 19.

3. **Parkeren Zuidzijde**
In de Anna Horstinkstraat zijn openbare haakse parkeerplekken gesitueerd aan de sloot zijde van de straat. Aan deze zijde van de Anna Horstinkstraat zijn 16 parkeerplekken, deze zijn ook ten behoeve van de andere woningen en bedrijvigheid in de straat. Volgens de parkeerdruk berekening van gemeente Amsterdam, zijn er hier op een werkdag avond nog 6 vrije plekken.

4. **Parkeren in de omgeving**
In een straal van 100m rondom de project locatie zijn 64 parkeerplekken gesitueerd waarvan 30 beschikbaar tijdens een werkdag avond.

5. **Parkeren P+R**
Tegenover het kantoorpand is een P+R locatie gesitueerd bij het station Weesp. Deze beschikt over 205 parkeerplekken. Tijdens een werkdag avond zijn hier 37 plekken beschikbaar. Bezoekers van de beoogde woningen in La Gare kunnen gebruik maken van deze parkeergelegenheid.

4.3| fietsparkeren

Fiets parkeren
De parkeernormennota Weesp stelt geen concrete eisen aan fietsparkeren bij wonen. De fietsparkeernormen die opgenomen zijn in de CROW Parkeerkencijfers publicatie, zijn alleen voor solitaire functies (en dus niet voor wonen).

Zoals eerder benoemd wordt bij transformatie de ondergrens bepaald door de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving op het niveau van bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie formuleert. Zie hiervoor de uitsnede uit de publicatie *Transformatie en het Bouwbesluit 2012* van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op pagina 10. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt echter geen eisen aan de aanwezigheid van fietsbergingen of plekken.

Om het woon- en leefmilieu van de toekomstige bewoners te bevorderen, is er de wens om deze wel te realiseren. Hierbij houden we de Bouwbrief 2015-130 aan als leidraad om te bepalen hoeveel fietsen er gestald zullen worden. Hierbij zal er wel rekening gehouden worden met de kanttekening dat deze leidraad voor Amsterdam waar een veel lagere parkeernorm voor autoparkeren wordt gehanteerd.

Uit de bouwbrief 2015-130 volgt een aantal van 2 fietsparkeerplekken bij woningen van <50m^2 en 3 fietsparkeerplekken voor woningen van >50m^2 - <75m^2. Voor bezoekers worden 0,5 fietsparkeerplekken per woning aangehouden

Het totaal aantal fietsen is dan als volgt:
(16 x 2) + (2 x 3) + (18 x 0,5) = 47 fietsparkeerplekken.

Hiervan zijn 38 parkeerplekken ten behoeve van de bewoners en 9 parkeerplekken ten behoeve van de bezoekers.

Tijdens de huidige functie van de projectlocatie wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de autoparkeerplaatsen. Op het perceel zijn momenteel 5 fietsnietjes, 10 parkeerplekken, aanwezig die de huidige fietsparkeerdruk voldoende opvangen. Zie onderstaande afbeelding voor de bestaande fietsnietjes.

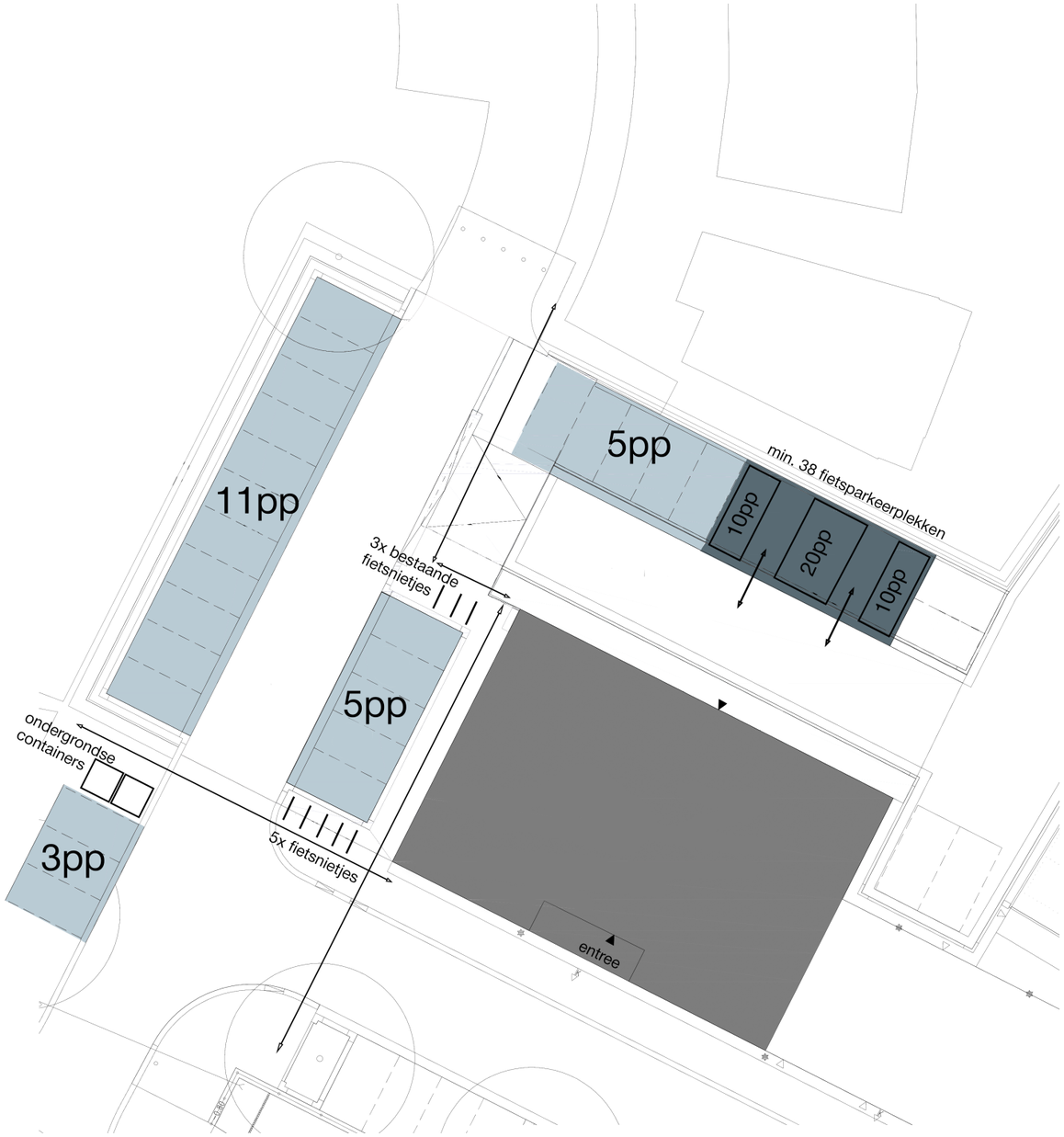
In de nieuwe situatie zal er een fietsberging gecreëerd worden om de fietsen van de bewoners te bergen. Er zullen 3 van de bestaande fietsnietjes behouden worden en er zullen er extra geplaatst worden aan de voorgevelzijde voor het parkeren voor bezoekers. Zie afbeelding op de volgende pagina.



bestaande fietsnietjes

gebruiks-oppervlakte woning	aantal fietsparkeer-plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m^2	2	n.v.t.
>50 m^2 - < 75 m^2	3	2,7 m^2
>75 m^2 - <100 m^2	4	2,7 m^2
>100 m^2 - <125 m^2	5	2,7 m^2
>125 m^2	6	2,7 m^2

4.4| beoogd terreinindeling



beoogde structuur indeling

Terreinindeling
Na het transformeren van het kantoorpand naar appartementen zal het terrein aangepast worden om aan te sluiten bij de nieuwe functie en de veranderde parkeereisen.

Autoparkeren
Voor het parkeren van auto's zullen er 24 parkeerplekken beschikbaar zijn. Elke woning heeft een parkeerplek, conform de Nota *Parkeernormen Auto* van Gemeente Amsterdam. Dit zijn 18 parkeerplekken voor de 18 woningen. Wij zullen minimaal 1 parkeerplek per woning realiseren.

Fietsparkeren
Om de bewoners te voorzien van een plek waar ze veilig en droog de fiets kunnen stallen zal er een fietsenberging gerealiseerd worden op het terrein. We maken minimaal (16 x 2) + (2 x 3) = 38 fietsparkeerplekken in pandig.

Daarnaast zullen er op het terrein fietsnietjes komen om fietsen van bezoekers te stallen. Dit gaat om (18 x 0,5) = 9 fietsparkeerplekken. Hierbij zullen 3 bestaande nietjes behouden worden en zullen er 5 extra geplaatst worden, een totaal van 16 plekken. Hier zullen de 9 berekende + extra fietsen voor bezoekers gemakkelijk geparkeerd kunnen worden.

Afval
Op het terrein is er de mogelijkheid om twee ondergrondse afvalcontainers te plaatsen waar de bewoners en omwoners hun afval kwijt kunnen.