

omgevingsvergunning  
Schimmelstraat 69-79,  
Amsterdam  
Gemeente Amsterdam



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0363.ROBSchimmelstraat-OW01

*Datum:* 31 januari 2022

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H. van Arendonk | dhr. R. van den Heuvel

*Kenmerk Buro SRO:* SR210132

*Opdrachtgever:* Woningstichting Rochdale

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

# Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                          | 4  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 4  |
| 1.2 Ligging plangebied en plangrens .....  | 4  |
| 1.3 Geldende bestemmingplannen .....       | 5  |
| 1.4 Leeswijzer .....                       | 6  |
| 2 Planbeschrijving .....                   | 7  |
| 2.1 Bestaande situatie .....               | 7  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....             | 8  |
| 3 Ruimtelijk beleidskader .....            | 11 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                      | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 12 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....              | 14 |
| 4 Milieu- en omgevingsaspecten .....       | 20 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....           | 20 |
| 4.2 Waterhuishouding .....                 | 22 |
| 4.3 Bodem .....                            | 25 |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                   | 25 |
| 4.5 Geluid .....                           | 26 |
| 4.6 Ecologie .....                         | 27 |
| 4.7 Archeologie .....                      | 29 |
| 4.8 Bedrijven en milieuzonering .....      | 29 |
| 4.9 Externe veiligheid .....               | 30 |
| 4.10 Verkeer en parkeren .....             | 31 |
| 5 Uitvoerbaarheid .....                    | 33 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 33 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 33 |

# 1 Inleiding

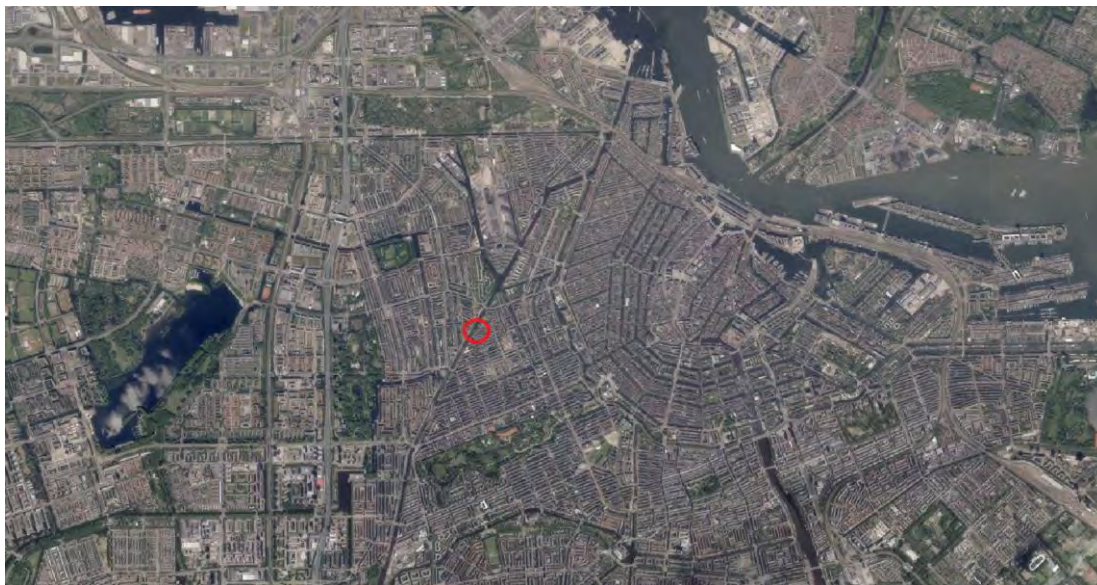
## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een nieuw appartementencomplex te realiseren op een locatie aan de Schimmelstraat 69-79 in Oud-West te Amsterdam. De ontwikkeling betreft de sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw met 38 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. De beoogde nieuwbouw past niet geheel binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' en de latere herzieningen. Derhalve wordt hiervoor een uitgebreide Wabo-procedure gevolgd. In dat verband is een Ruimtelijke onderbouwing nodig.

Door middel van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Er dient in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden waar een Ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Voorliggende Ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

## 1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied is gesitueerd aan de Schimmelstraat 69-79 is onderdeel van de Bellamybuurt in de wijk Oud-West in Amsterdam. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam, sectie T, perceelnummers 1615 en 1616, 1617, en een gedeelte van 6144. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 555 m<sup>2</sup>. De navolgende afbeeldingen tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldende bestemmingplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' (vastgesteld op 7 november 2019). Tevens zijn er inmiddels twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Dit zijn 'Oud West 2018 2e herziening' (vastgesteld op 10 november 2020) en 'Oud West 2018 1e herziening' (vastgesteld op 15 februari 2021). Daarbij heeft de 2e herziening geen invloed op het plangebied maar wordt in de 1e herziening de tuin van de bestaande bebouwing voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Oud West 2018' en herzieningen (plangebied is rood omkaderd)

In de geldende bestemmingsplannen heeft het plangebied meerdere bestemmingen in de vorm van de bestemming 'Wonen', 'Gemengd - 3', 'Verkeer' en 'Tuin'.

De met de bestemming 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 3' zijn meerdere soorten dienstverlening, kantoren, voorzieningen, bedrijven en woningen toegestaan. In de beide bestemmingen wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte (4 bouwlagen).

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor het verkeersareaal (rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen), alsmede groen- en speelvoorzieningen e.d.

Ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn tuinen, parkeervoorzieningen, kelders en souterrains en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast geldt voor de tuin van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' welke de gronden mede bestemt voor de bescherming en veiligstelling van landschappelijke waarden.

In het bestemmingsplan wordt aandacht gevraagd voor de gevoeligheid van Oud West voor extreme neerslag. Perceeleigenaren hebben de zorgplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken. Derhalve wordt geadviseerd niet uit te bouwen. Als er wel wordt uitgebouwd, dan wordt geadviseerd zorg te dragen voor compenserende maatregelen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een groen dak. Hiertoe is in de regels de volgende bepaling opgenomen: *'het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegeerd met een snelheid van 2,5 mm/uur.'*

Deze regel is echter niet meer leidend sinds de 'Hemelwaterverordening Amsterdam' is vastgesteld. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan. Tevens is het wenselijk om het waterbergend vermogen van de tuinen op peil te houden en waar mogelijk te versterken.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', welke de gronden mede bestemt voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De buitenruimte van onderhavig pand is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap', gericht op de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwateraandachtsgebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen of uitbreiden van een kelder of souterrain onder hoofdgebouwen.

Het initiatief past niet volledig binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor wat betreft de functie en locatie. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zullen de geldende bestemmingsplan(nen) voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden. Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan de ontwikkeling mogelijk gemaakt worden.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader (rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 4 wordt het voornemen getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot komen in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn in het plangebied een woongebouw, verharding en tuinen aanwezig. Het woongebouw is omstreeks 1909 gebouwd en is in zeer slechte bouwkundige staat. In 1948 is de begane grond verbouwd. In het woongebouw bevinden zich 3 bedrijfseenheden op de begane grond en 21 verhuurbare eenheden.

Het gebouw, dat bestaat uit vier bouwlagen, is georiënteerd op de Schimmelstraat en heeft een gesloten kopgevel richting de Kostverlorenvaart. Deze watergang loopt vlak langs het gebouw. De Tweede Kostverlorenkade loopt voor het autoverkeer dood tegen deze kopgevel. Wel is er een smalle doorgang voor voetgangers tussen de Schimmelstraat en de Tweede Kostverlorenkade.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en enkele kleine bedrijven. Op het binnenterrein is een moskee aanwezig. Ten noorden van het plangebied is het Zimmerterrein gelegen, een park met kinderboerderij en speeltuin.

Op navolgende afbeeldingen is een impressie van de locatie weergegeven.



*Impressie plangebied, gezien vanaf het westen (bron: Google Maps)*





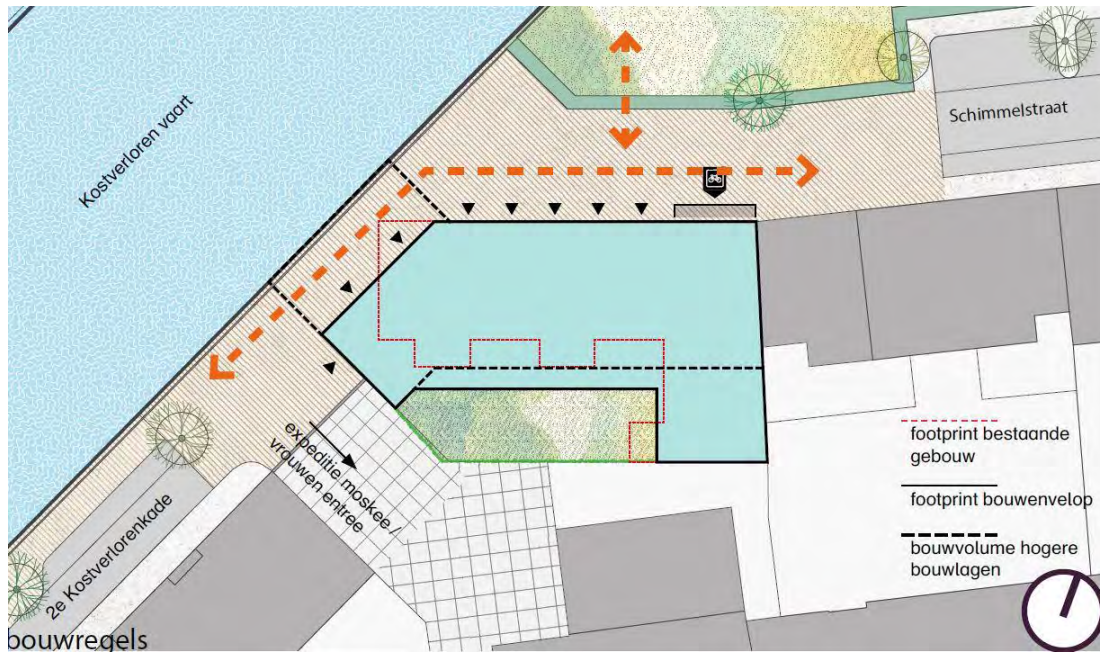
Bestaande situatie (bron: Inbo, 14 april 2021)

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan maakt het mogelijk in het plangebied een nieuw appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen met een gemeenschappelijke ruimte te realiseren. Hiervoor is in opdracht van Rochdale door Inbo een voorstel vervaardigd (definitief ontwerp, d.d. 30 november 2021).

In dit ontwerp is er voor gekozen om de relatie met het water te versterken en een zichtlijn naar de overkant van de Kostverlorenvaart te creëren. Daarom wordt de gesloten kopgevel vervangen door een alzijdige kop aan het water. Daarnaast is er voor gekozen om de Schimmelstraat en de Tweede Kostverlorenkade met elkaar te verbinden. om die reden wordt een onderdoorgang onder de kopgevel van het gebouw voorgesteld. Tevens wordt hier een openbaar autovrij plein gerealiseerd. De onderdoorgang is twee bouwlagen hoog, terwijl de kop zes bouwlagen hoog wordt. Richting de aangrenzende bebouwing wordt aangesloten op de bestaande vier bouwlagen. Het hoogste deel van het gebouw wordt ca. 20 meter hoog. Het initiatief is ook 'akkoord op hoofdlijnen' bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie ook toelichting paragraaf 3.3.6).



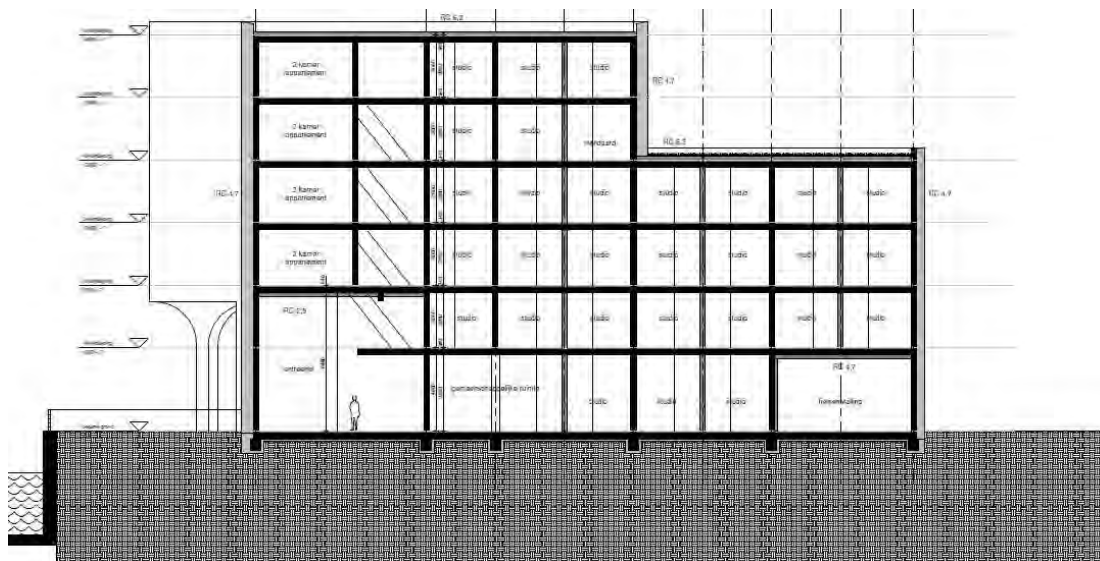


Bestaande en toekomstige situatie (bron: Inbo, 14 april 2021)

Op de navolgende afbeeldingen worden een impressie en doorsnede van dit ontwerp gegeven.



Impressie toekomstige situatie (bron: Inbo, 30 november 2021)



Doorsnede toekomstige situatie (bron: Inbo, 30 november 2021)

### Programma

Het gebouw omvat 38 appartementen (29 eenpersoonsunits en 9 tweekamerwoningen) die samen een woongroep gaan vormen. Het betreft 100% sociale huurwoningen, specifiek voor de doelgroep 55+. Op de begane grond wordt ruimte geboden aan een gemeenschappelijke ruimte voor de woongroep. Deze ruimte wordt casco opgeleverd, zodat de toekomstige woongroep zelf haar eigen invulling hieraan kan geven. Hierbij kan gedacht worden aan een invulling met een grote keuken, woonkamer of logeerkamer. Tevens is sprake van een gemeenschappelijke tuin.

### Duurzaamheid

Er worden duurzaamheidsmaatregelen genomen door het gebouw van groen/blauwe daken te voorzien en vleermuis- en zwaluwkasten aan te brengen. De nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op het gas en zal middels luchtwarmtepompen worden voorzien van verwarming en warmwater. Ook blijft 100 m<sup>2</sup> tuin behouden, wat ook bijdraagt aan de bescherming en veiligstelling van landschappelijke waarden.

### Parkeren

Er zijn geen parkeerplaatsen benodigd, zie voor een verdere toelichting paragraaf 4.10.2.

### Bezonnning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op omliggende gebouwen.

## 3 Ruimtelijk beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Het initiatief draagt bij aan een sterke en gezonde stad. Verder is de NOVI niet specifiek van toepassing op het onderhavige initiatief.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Onderhavig plan raakt niet aan één van de veertien nationale belangen; het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het plan moet daarom aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

#### **Behoefte**

In toelichting paragraaf 3.3.4 is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid. Het voorliggende initiatief voorziet in 100% sociale huurwoningen, wat prima aansluit bij het feit dat in Amsterdam behoefte is aan de realisatie van sociale huurwoningen.

#### **Bestaand stedelijk gebied**

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De wijk Oud-West is als een dussdanig stedenbouwkundig samenstel aan te merken, waardoor het plangebied zich bevindt in bestaand stedelijk gebied.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:



### *Gebruik van de leefomgeving*

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

### *Energietransitie*

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

### **Planspecifiek**

De ambitie van de provincie is onder andere het streven naar een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken is een goed beheer van de bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten van belang. Er dient voldaan te worden aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving. Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel de waarden en karakteristieken van het landschap en de cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorie en wordt de leefomgevingskwaliteit sterk verbeterd.

Voorliggend plan draagt voornamelijk bij aan de beweging 'metropool in ontwikkeling'. In een metropoolregio is het immers van belang dat de kernstad (in dit geval Amsterdam) hoogstedelijk is, zodat hier economische functies kunnen clusteren. Tevens dient er voldoende woonruimte te zijn voor de inwoners.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met het beleid van de Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te

geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

#### **Planspecifiek**

Vanuit de verordening gelden er geen specifieke randvoorwaarden met betrekking tot voorliggend plan. Het plan is daarmee in lijn met de bepalingen van de PRV.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 2050**

Met de Omgevingsvisie 2050 (vastgesteld op 8 juli 2021) zet de gemeente Amsterdam de lijnen uit naar 2050. De Omgevingsvisie 2050 vervangt de 'Structuurvisie Amsterdam 2040', welke in 2011 was geschreven voor de periode tot 2040. De groeiambities die toen gemaakt zijn meer dan waargemaakt, de voorziene toename van het aantal inwoners en banen voor 2040 is nu al bijna bereikt.

Met de Omgevingsvisie 2050 geeft de gemeente Amsterdam een zelfbindend kader voor projecten, beleid en programma's die betrekking hebben op die fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie geeft richting, maar is geen concreet investeringsplan waarvoor de middelen nu al beschikbaar zijn of moeten komen. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een driedelige functie: Richting geven aan groei; Versnellen van transities; en Ruimte bieden aan initiatieven. De omgevingsvisie is opgebouwd uit vier delen, die weer bestaan uit hoofdstukken. De delen kennen een eigen interne logica en structuur, maar staan inhoudelijk in nauw verband met elkaar. Dit zijn: Visie, Waar, Wat en Hoe.

Met vijf strategische keuzes wordt er richting gegeven aan het bouwen aan een menselijke metropool: Amsterdam en de rest van de metropoolregio als plek waar mensen zich thuis kunnen voelen en zich kunnen ontwikkelen. De opgaven ten aanzien van woningbouw, economische vitaliteit, de energietransitie, de mobiliteitstransitie, verbeteren van het groen en de leefbaarheden meer ruimte voor maatschappelijk initiatief staan alle ten dienste van die ene ambitie. De strategische keuzes hangen met elkaar samen en geven samen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam als onderdeel van de metropoolregio. Deze vijf strategische keuzes zijn:

1. Meerkernige ontwikkeling;
2. Groeien binnen grenzen;
3. Duurzaam en gezond bewegen;
4. Rigoreus vergroenen;
5. Samen stadmaken.

In hoofdstuk 8 van de omgevingsvisie zijn per stadsdeel de gebiedspecifieke opgaven en richtingen uitgewerkt. De stadsdelen kennen elk unieke kwaliteiten die gekoesterd worden. In totaal worden in de omgevingsvisie acht stadsdelen beschreven.

#### **Planspecifiek**

Een van de strategische keuzes van de Omgevingsvisie 2050 is 'Groeien binnen grenzen'. De stad mikt op minimaal 150.000 extra woningen voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, dat is een voortzetting van het groeitempo van de afgelopen 10 jaar. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van appartementen binnen de stadsgrenzen van Amsterdam. Hiermee wordt aangesloten bij de vraag naar woningen in Amsterdam. Er wordt daarnaast ook aangesloten bij de strategische keuze 'Duurzaam en gezond bewegen'. Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd en het gebruik van bijvoorbeeld de fiets wordt daarmee gestimuleerd.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie 2050.

### **3.3.2 Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch Sterk en Duurzaam**

De Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De centrale ambitie van de Structuurvisie is de verdere ontwikkeling als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Om deze ambitie waar te maken en richting te geven aan de ruimtelijke visie voor de stad is een tiental doelstellingen (pijlers) geformuleerd. Voor het realiseren van de doelstellingen zijn er de volgende ontwikkelingsrichtingen opgesteld:

- Intensivering grondgebruik;
- Samenhangend OV-netwerk;
- Inrichting van het publieke domein;
- Aantrekkelijker groen en water;
- Transformatie;
- Het postfossiele brandstoftijdperk;
- Olympische Spelen Amsterdam 2028.

Daarnaast zijn in de structuurvisie ruimtelijke ingrepen benoemd die bepalend zijn voor de richting waarin Amsterdam zich verder ontwikkelt. Een van deze opgaven is 'meer woonkwaliteit in de stad en verdichten'. Een van de doelen daarbij is het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen. Intensivering van het grondgebruik speelt een grote rol bij het bieden van woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen, efficiënter omgaan met energie en vervoer zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. Een andere opgave is 'verbeteren kwaliteit openbare ruimte' met als doel meer ruimte en veiligheid voor voetgangers en fietsers.

#### **Planspecifiek**

Er wordt voornamelijk aangesloten bij de opgaven 'meer woonkwaliteit in de stad en verdichten' en 'verbeteren kwaliteit openbare ruimte'. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor meer woonkwaliteit door het slopen en bouwen van nieuwe woningen. Tevens worden er daardoor nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. De openbare ruimte aan de kop van het gebouw wordt kwalitatief verbeterd. Dit plein wordt autoluw en biedt een nieuwe doorgang en verblijfsruimte voor voetgangers en fietsers.

Het plangebied in Oud-West valt binnen de 2km-zone van het Unesco gebied binnenstad, waardoor hier geen hoogbouw is toegestaan. De bouwhoogte van het complex valt binnen deze beperking die daarmee geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende planontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie Amsterdam 2040.

### 3.3.3 Koers 2025

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (2011) schetst in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie woningen toe te willen voegen door 'verdichting' en 'transformatie'. Amsterdam groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Om deze groei mogelijk maken en de druk op de woningmarkt te verlichten is in het actieplan Woningbouw de ambitie geformuleerd om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken, grotendeels door nieuwbouw en voor een gedeelte door transformatie. Koers 2025 is vastgesteld door college van B&W in juni 2016 en operationaliseert de Structuurvisie en het actieplan Woningbouw in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Koers 2025 gaat in op welke locaties en onder welke condities en voorwaarden gebiedsontwikkeling en woningbouw wenselijk zijn.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke locatie waar een bestaand pand gesloopt en herbouwd zal worden. Er wordt daarmee aangesloten bij de ambities voor verdichting en het toevoegen van (sociale) woningen door nieuwbouw. Het plan past in het beleid zoals geformuleerd in Koers 2025.

### 3.3.4 Woonagenda 2025

Op 20 juli 2017 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld. Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Er is in algemene zin behoefte aan huurwoningen. De Woonagenda 2025 zet concreet in op de betaalbaarheid van woningen in Amsterdam, waarbij de komende jaren substantieel wordt ingezet op de bouw van sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Amsterdam wil een inhaalslag maken en vooral bouwen voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 maal modaal. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is: 40% sociale huur 40% middelduur en 20% dure huur en koop. Aan de hand van spelregels voor woningbouwprogrammering wordt per plangebied bepaald welk programma gerealiseerd wordt.

#### Planspecifiek

Voor deze locatie is gekozen voor 100% sociale huurwoningen. Het voorgenomen plan draagt daarmee in sterke mate bij aan de betaalbaarheid van woningen in Amsterdam. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Woonagenda 2025.

### 3.3.5 Agenda duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. Hiervoor is de 'Agenda Duurzaamheid' (vastgesteld op 11 maart 2015) opgesteld. Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van duurzaamheid. Dit doen we in goede samenwerking met partners uit de stad (bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen), niet alleen voor het creëren van breed maatschappelijk draagvlak, maar ook om de energie en doorzettingskracht die al aanwezig zijn in de samenleving te versterken. De Agenda Duurzaamheid is uitgewerkt met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, langs vijf transitiepaden, met als rode draad de filosofie van de circulaire economie: innovatie, meer doen met minder, slimmer en hernieuwbaar. In de agenda zijn de volgende kwantitatieve doelen opgenomen:

- Duurzame energie: in 2020 wordt per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt dan in 2013;
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie stikstofdioxide 35% lager dan in 2015;
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie roet 30% lager dan in 2015;
- Scheiden van afval: in 2020 wordt 65% van het huishoudelijk afval gescheiden;
- In 2025 is de CO2-uitstoot van de gemeente 45 procent minder dan in 2012.



### **Planspecifiek**

Met onderhavig bouwplan worden positieve bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsopgaven van Amsterdam. Voldaan zal worden aan de BENG-normen. Zo wordt het gebouw van groen/blauwe daken voorzien. Tevens wordt de nieuwbouw niet meer aangesloten op het gas. Middels luchtwarmtepompen wordt het gebouw voorzien van verwarming en warmwater.

### **3.3.6 Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam**

Op 14 september 2016 heeft de gemeenteraad de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' vastgesteld. Dit is een geactualiseerde versie van de eerder vastgestelde versie op 9 september 2013. Na de fusie van de stadsdelen in 2010 hebben de centrale stad en de stadsdelen gezamenlijk een nieuwe, vereenvoudigde welstandsnota gemaakt. Niet alleen is de nota zelf sterk vereenvoudigd, ook de procedure van de welstandstoets is simpeler geworden. Niet elk plan hoeft meer langs de welstandscommissie voor een advies. Bepaalde kleine bouwplannen worden voortaan ambtelijk getoetst. Aanvragen voor wijzigingen aan monumenten worden altijd voorgelegd aan de welstandscommissie.

Amsterdam is onderverdeeld in 'ruimtelijke systemen': gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals de binnenstad, de negentiende-eeuwse ring, de gordel '20-'40 of de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert. Vanaf nu worden alle plannen binnen zo'n ruimtelijk systeem aan dezelfde uitgangspunten getoetst.

### **Planspecifiek**

Voorliggend perceel maakt onderdeel uit van 'Historische kernen, linten en fragmenten'. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van criteria over ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur. Voorliggend initiatief is besproken met welstand.

Op 26 mei 2021 is het initiatief voor de eerste keer besproken in Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierbij merkt de commissie het volgende op:

Met de gekozen massa-opbouw wordt op deze locatie een bijzondere invulling aangebracht, met een overkragende kop richting de Kostverlorenvaart. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aangegeven dat deze oplossing inpasbaar is, mede vanwege de verbeterde verbinding tussen de Schimmelstraat en de Tweede Kostverlorenkade. Het initiatief is op 10 juni 2020 beoordeeld in het kader van een haalbaarheidsonderzoek. In plaats van de toen gepresenteerde monumentale architectonische opzet is nu ingezet op een meer industriële vormgeving. Dit past beter bij het historisch DNA van dit bijzondere gebied dat een sterke relatie had met de vaart. Het gebouw heeft in hoofdopzet een robuust gevelgrid gematerialiseerd in baksteen en gevuld met royale puien. De commissie merkt op voorhand op dat de afgeschuinde pilasterstructuur alleen goed tot uitdrukking komt met vormstenen. De kopgevel van het uitkragende volume vormt nog geen overtuigend onderdeel van het geheel. Debet daaraan zijn de afgeronde hoeken, de introductie van een stalen gevelvlak dat zich als schijf verzelfstandigt van de hoofdmassa en de kolommen die te veel als losse elementen zijn vormgegeven. Daardoor valt het ontwerp uit elkaar. Op deze gebouwonderdelen wordt geadviseerd om in te zetten op meer consistentie, zodat een overtuigend totaalbeeld ontstaat. Tot slot wordt opgemerkt dat installaties integraal onderdeel van de ontwerpopgave vormen.

Concluderend merkt de commissie op dat er waardering is voor de hoofdopzet van het industrieel vormgegeven woongebouw. De kopgevel verdient echter nog een ontwerpslag om tot een consistent architectuurbeeld te komen.

Op 20 september 2021 is een aangepast bebouwingsvoorstel besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, met als advies: akkoord op hoofdlijnen. Hierbij merkt de commissie het volgende op:

Met de ontwerpslag is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de commissie. Wel merkt de commissie op dat de gemetselde kolommen beter zouden aansluiten op de historische referentie indien die als liggend metselwerk zou worden vormgegeven in plaats van staand. De afronding van de hoeken is vanuit de stedenbouwkundige geleiding langs de Kostverlorenkade begrijpelijk, maar vanuit de consistentie in de architectonische opzet minder. Dit moet als een collegiale opmerking worden beschouwd. Wel vormt de overgang naar de dakrand tussen zijgevel en voorgevel een aandachtspunt.

De groenambitie wordt ondersteund. Gezien de oriëntatie van het gebouw moet wel worden bekeken wat realistisch is qua groeipotentie en dus ook naar het beeld op langere termijn. De commissie geeft als suggestie mee om de perceelafscheiding, nu vormgegeven als dicht hekwerk, mee te nemen als onderdeel van het groenontwerp. Die is pal op het zuiden gericht, waarbij de groeikansen optimaal zijn en er bovendien een vriendelijker aanblik ontstaat. De crux in de uitwerkingen zit vooral in het detail waarbij de verticale gevelstructuur de horizontale banden ontmoet. Ten aanzien van de uitwerkingen wordt tevens verwezen naar de eerdere opmerkingen van de commissie.

### **3.3.7 Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam**

Op 5 augustus 2020 is het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte in werking getreden, met daarin regels voor het beoordelen van Wabo-aanvragen voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte naar een andere functie.

De insteek is dat kleinschalige bedrijfsruimten die zich bevinden op een ruimtelijk economisch 'structuurbepalende' plek beschermd dienen te worden. Bij solitaire bedrijfsruimten kan afhankelijk van de plek, meegewerkt worden met een wijziging naar een andere economische functie. In woonwijken kan, bij aangetoonde onverhuurbaarheid als bedrijfspand, meegewerkt worden aan een wijziging naar wonen.

De belangrijkste afwegingen hierin zijn:

1. of de kleinschalige bedrijfsruimte in een structuurbepalend pand zit;
2. in welk type straat of buurt de kleinschalige bedrijfsruimte zit;
3. en naar welke bestemming/functie de aanvrager de bedrijfsruimte wil omzetten;

De tweede afweging benoemt het type straat of buurt waar de kleinschalige bedrijfsruimte zit. In woonstraten en woonbuurten is omzetting naar wonen niet toegestaan tenzij voldaan is aan de volgende 6 condities:

- De bedrijfsruimte tenminste 100 meter (over de openbare weg) van de stadstraat of winkelstraat ligt;
- Gedurende twee jaar te huur heeft gestaan tegen een marktconforme prijs voor kleinschalige bedrijfsruimte;
- De eigenaar heeft aantoonbaar inspanningen verricht om het pand marktconform te verhuren;
- Er bij de Stadsloods geen partijen bekend zijn die deze ruimte willen huren;
- Er geen vraag naar deze ruimte is vanuit maatschappelijk vastgoed, vastgesteld door het gemeentelijk vastgoedoverleg 'Panden en Programmering (PeP-overleg);
- Er geen andere niet-woonfuncties zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing inclusief de bestaande kleinschalige bedrijfsruimten. In het nieuwe appartementengebouw wordt in principe geen kleinschalige bedrijfsruimte gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling is daarom strijdig met het afwegingskader. Op grond van art. 4:84 Awb is het mogelijk om af te wijken van eigen, gemeentelijk, beleid. In de onderbouwing van deze afwijking moet worden uitgelegd dat sprake is van bijzondere omstandigheden die dwingen tot afwijking. De wens om ouderenhuisvesting te realiseren dwingt tot een afwijking van het beleid om kleine bedrijfsruimte te handhaven. Hiernavolgend wordt gemotiveerd waarom er hiervan afgeweken kan worden.

Het programma voor deze ontwikkeling is uitgebreid besproken tussen de gemeente en Rochdale. Het project voorziet in woningen voor de doelgroep 55+, waar een grote behoefte aan is. De 29 studio's van 30 m<sup>2</sup> vindt de gemeente in beginsel te klein volgens het woonbeleid, maar de gemeente wil meewerken als er ook een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond gerealiseerd wordt. Deze gemeenschappelijke ruimte dient tenminste circa 77 m<sup>2</sup> groot te zijn voor de doelgroep 55+. De gemeenschappelijke ruimte dient op de begane grond te worden gerealiseerd i.v.m. het gebruik van de aanliggende gemeenschappelijke tuin, de relatie met de omliggende straat en om in een goede bereikbaarheid voor de

bewoners te voorzien. De exacte invulling van de gemeenschappelijk ruimte is onderdeel van de woonchallenge. Hierbij is het doel een woongroep op te richten welke dan gezamenlijk invulling kan geven aan de gemeenschappelijke ruimte.

Mocht onverhoopt de huisvesting voor ouderen niet kunnen worden gerealiseerd (omdat de woonchallenge niet slaagt) dan is privaatrechtelijk overeen gekomen dat de initiatiefnemer een nieuwe vergunning zal aanvragen om de bestemming van de gemeenschappelijke ruimte te wijzigen van 'Wonen' naar bestemming 'Gemengd 3' waarmee wordt bereikt dat in het nieuwe woongebouw kleinschalige bedrijfsruimte aanwezig blijft. Er zijn dan dezelfde functies mogelijk als in de huidige situatie.

#### *Conclusie*

Er is sprake van bijzondere omstandigheden die 'dwingen' tot afwijking. Daarnaast worden er meerdere maatregelen genomen ten aanzien van het omzetten van de kleinschalige bedrijfsruimten. Gezien het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat er afgeweken kan worden van het beleid behoud kleinschalige bedrijfsruimte.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet aantoonbaar zijn dat de voorgestelde ontwikkeling inpasbaar en uitvoerbaar is. Hiervoor moeten ruimtelijke en milieutechnische gevolgen in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk worden per aspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken, die zo nodig zijn uitgevoerd, toegelicht.

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen.

De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk 38 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, stikstof en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Tevens dient er in een aanmeldingsnotitie te worden gezien dat er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten, zo vereist paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. Voor onderhavige gewenste ontwikkeling geldt dat er geen directe relatie tot andere ontwikkelingen is in de nabijheid van het plangebied waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden genomen. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is van relatief bescheiden schaal, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt is. Doordat de ontwikkeling slechts woningen mogelijk maakt, zijn de aard en de complexiteit van het project klein. Daarmee zijn de effecten beperkt en komt de kwaliteit van de omgeving van het plangebied niet in het geding.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### *Conclusie*

Voor het voorliggende plan is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing, derhalve wordt er geconcludeerd dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.



## 4.2 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is echter onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Amsterdam Rainproof*

In het kader van Amsterdam Rainproof is bekeken waar de stad kwetsbaar is voor extreme neerslag. Hiervoor is een fictieve bui van 60mm/uur gesimuleerd die twee uur aanhoudt. Eén van de maatregelen om deze gevoeligheid te reduceren is het toevoegen van groen aan de buurt. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, waardoor het risico op schade afneemt. Daarnaast hebben perceeleigenaren de zorgplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken. Als wordt uitgebouwd, dan wordt geadviseerd zorg te dragen voor compenserende maatregelen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein.

### *Hemelwaterverordening Amsterdam*

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. In deze verordening is een verplichting opgenomen voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid. Deze verplichting betekent dat per m<sup>2</sup> minimaal 60 liter hemelwater geborgen dient te worden en dat dit hemelwater over de opvolgende 60 uur afgevoerd dient te worden. Het doel van deze

verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Het Waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd, te weten:

##### **1. Waterveiligheid**

Bij waterveiligheid gaat het over bescherming tegen overstroming vanuit buitenwater of boezemstelsels. Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. In 2050 moeten alle primaire keringen aan de normen voldoen.

##### **2. Voldoende water**

Voldoende water gaat over de inrichting en het beheer van het watersysteem, zodanig dat het optimaal functioneert. Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

##### **3. Schoon water**

Schoon water betekent voor het waterschap een goede waterkwaliteit, zowel chemisch als ecologisch. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn hierbij leidend. Maatregelen liggen op waterzuivering, samenwerking met de agrarische sector en het toekennen van een extra beschermde status aan innamepunten voor drinkwater. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.

##### **4. Waterketen**

Binnen de waterketen zorgt het waterschap voor het transporteren en zuiveren van stedelijk afvalwater. Om te zorgen dat het gezuiverde water blijft voldoen aan de lozingseisen werkt het waterschap in de planperiode aan het onderhouden, vernieuwen en optimaliseren van de zuiveringsinstallaties en -processen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de microverontreinigingen zoals microplastics en medicijnresten. Het waterschap richt zich ook op het terugwinnen van grondstoffen en energie uit afvalwater. Tevens wil het waterschap innoveren en nieuwe technologische mogelijkheden doelmatig toepassen in de praktijk. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen.

##### **5. Op en om het water**

Het waterschap vindt het belangrijk dat inwoners en bezoekers van het gebied volop kunnen genieten van water, als onlosmakelijk onderdeel van het landschap. Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is AGV als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

De Keur kent een flink aantal bepalingen die bedoeld zijn om het goed functioneren van de waterkeringen te beschermen. Ook de bepalingen die betrekking hebben op het beschermen van de aan- en afvoer van water zijn van belang om droge voeten te houden én van betekenis in tijden van waterschaarste. Maar ook

de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem neemt een belangrijke plaats in. Het hoogheemraadschap streeft een goede ecologische toestand na van de watersystemen in zijn beheergebied, conform de Europese Kaderrichtlijn Water en conform nationaal en provinciaal beleid. Een goede ecologische toestand betekent dat water, oever en waterbodem voldoende leefmogelijkheden bieden aan de daar van nature thuis horende planten en dieren.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld water wil lozen, moet een watervergunning aanvragen bij AGV. Vergunningaanvragen worden getoetst aan beleidsregels. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Planspecifiek**

In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

#### *Wateroverlast*

De Hemelwaterverordening Amsterdam heeft een aanvullende werking op het beleid van het waterschap, hieraan dient daarom voldaan te worden. In het kader van Amsterdam Rainproof is aangegeven dat het onderhavige gebied gevoelig is voor extreme neerslag. Hierbij is het in de voorliggende situatie wenselijk om het waterbergend vermogen van de tuinen op peil te houden en waar mogelijk te versterken. De bestaande tuin wordt grotendeels in stand gehouden. Daarnaast geldt de zorgplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken, zonodig met compenserende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van een groen dak. Het voorliggende plan voorziet in een dergelijk dak, waarmee het water vertraagd wordt afgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning zal het aspect water verder berekend en beredeneerd worden. Er zal daarmee worden voldaan aan de Hemelwaterverordening Amsterdam en worden voorzien in een waterberging van ten minste 60 liter (mm) per vierkante meter, die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 1,0 mm/uur.

#### *Watercompensatie*

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard met bebouwing en bestrating, waardoor de toename van het verhard oppervlak niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, wat in stedelijk gebied als ondergrens geldt voor de compensatieplicht. Compensatie van de werkelijke verhardingstoename is daarmee niet aan de orde.

#### *Waterkering*

Op de legger van het Waterschap AGV is het onderhavige gebied aan de Kostverlorenvaart niet als waterkering aangegeven.

Wel worden eisen gesteld aan het bouwen nabij de Kostverlorenvaart. Afdeling Waterplannen en Besturing van Waternet heeft bij mail van 25 maart 2021 aangegeven: 'De hoogte van het bouwwerk boven de kruin van de beschermende gronden is akkoord bevonden door onze waterkeringbeheerder.' Aanvullend mogen er geen onderdelen van het bouwwerk binnen 3 meter vanaf het water (zone beschermende gronden) worden geplaatst. Met het onderhavige initiatief wordt hiermee rekening gehouden.

#### *Waterafvoer*

Naar verwachting wordt de riolering van het gebouw aangesloten op het gemeentelijk riool. Hemelwater zal zoveel mogelijk afgekoppeld worden om bodemverdroging tegen te gaan. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens zal dit aspect nader worden berekend en toegelicht in het kader van de omgevingsvergunning.

### **4.3 Bodem**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient normaliter aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### **Planspecifiek**

In de huidige situatie heeft het plangebied een woonbestemming en een gemengde bestemming. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen wijziging naar een strenger bodemgebruik. In het kader van een omgevingsvergunning is het evenwel nodig om een bodemonderzoek uit te voeren. Dat houdt verband met het feit dat de gezondheid en veiligheid gegarandeerd moet worden van personen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BK Ingenieurs, kenmerk: 192030, 7 augustus 2019), zie bijlagen bij toelichting bijlage 1.

De vooraf gestelde hypothese 'verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met koper, nikkel, lood, zink en PAK' is juist gebleken. Er is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien het verontreinigingen in de oudstedelijke ophooglaag betreft kan gesteld worden dat de locatie diffuus heterogeen verontreinigd is. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet nuttig geacht.

Vooruitlopend aan de werkzaamheden, na de sloop van de bebouwing, moet in pandig aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Wanneer er tuinen worden gerealiseerd geldt er een saneringsverplichting vanwege de gemeten loodgehalten. Vooruitlopend op de werkzaamheden ter plaatse van sterke verontreinigingen zal een BUS-melding, danwel een(deel)saneringsplan opgesteld moeten worden en bij bevoegd gezag worden ingediend. Er mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de sterk verontreinigde grond worden gegraven. Bij saneringswerkzaamheden in verontreinigde grond geldt de Kwalibo-regeling uit het Besluit bodemkwaliteit. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider.

De grond op de planlocatie dient dus gesaneerd te worden om geschikt te zijn voor bewoning. Wanneer hier aan is voldaan vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote

projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) ( $1,2 \mu g/m^3$ ) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk  $PM_{2,5}$ . De grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  bedraagt  $25 \mu g/m^3$ . Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor  $PM_{10}$  niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### **Planspecifiek**

De bestemmingswijziging naar een gemengde bestemming kan gezien worden als een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, met behulp van de Atlas Leefomgeving (van het RIVM), wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de Atlas blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden van  $25 \mu g/m^3$  voor  $PM_{2,5}$  en  $40 \mu g/m^3$  voor zowel fijnstof  $PM_{10}$  als stikstofdioxide  $NO_2$ . De specifieke waarden zijn  $12 \mu g/m^3$   $PM_{2,5}$ ,  $21 \mu g/m^3$   $PM_{10}$  en  $24 \mu g/m^3$   $NO_2$ .

De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.5 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### **Planspecifiek**

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). In het voorgenomen plan neemt het aantal geluidgehinderden toe, dus de bepalingen van de Wgh zijn van toepassing. Echter, het

initiatief bevindt zich buiten de wettelijke onderzoekszone (200 meter) van de De Clerckstraat, terwijl alle andere omliggende wegen 30 km-wegen zijn waarop de Wgh niet van toepassing is. Er is uit die optiek dan ook geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Aangezien de Schimmelstraat een voor het autoverkeer doodlopende straat betreft, is er ook uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen aanleiding voor akoestisch onderzoek.

Er is eveneens geen onderzoek naar spoorweglawaai benodigd omdat er geen spoorwegen nabij het plangebied gelegen zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### Planspecifiek

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Omdat er bebouwing wordt gesaneerd is er in het kader van soorten- en gebiedsbescherming een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Ecogroen, kenmerk: 19-252, 25 november 2019) zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2. Hieruit is gebleken dat het gebouw meerdere verblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuis herbergt. Daarom is een activiteitenplan opgesteld voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming ten behoeve van de sloop van het gebouw (Ecogroen, kenmerk: 19-621, 8 mei 2020), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3.

### Soortenbescherming

De planlocatie herbergt twee verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen gaan als gevolg van sloopwerkzaamheden verloren. Het plan leidt niet tot schade aan onmisbaar foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen.

Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn en vaste verblijfplaatsen van overige nationaal beschermde zoogdieren zonder provinciale vrijstelling, zijn niet in het plangebied aanwezig. Wel kunnen vaste verblijfplaatsen van enkele algemene, nationaal beschermde zoogdiersoorten voorkomen waarvoor in Noord-Holland bij ruimtelijke ingrepen een provinciale vrijstelling geldt.

Tijdens gericht aanvullend onderzoek is vastgesteld dat er geen jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw aanwezig zijn in het plangebied. Ook nesten van andere broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen of te verwachten. Met de tuin in het plangebied is een geschikt broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten broedvogels.

In het plangebied zijn geen beschermde planten, vissen, reptielen, amfibieën of ongewervelden aangetroffen of te verwachten.



Voor de soorten gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Deze ontheffing is verleend door de omgevingsdienst en is bijgevoegd in [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4. Daarnaast moet voorkomen worden dat broedbiotopen van alle aanwezige vogels wezenlijk verstoord of beschadigd worden (algemene zorgplicht). Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of door het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. In het plangebied zijn geen andere beschermde natuurwaarden aanwezig of te verwachten die niet vallen onder een provinciale vrijstelling. Het nemen van andere dan voornoemde maatregelen is daarom niet aan de orde.

Bij de sloopwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode voor vleermuizen. Er wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen. Tevens wordt de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. In de nieuwbouw worden 12 inpandige permanente vleermuisverblijfplaatsen gerealiseerd. Deze komen in ieder geval op de plaatsen waar verblijfplaatsen zijn aangetroffen.

### **Gebiedsbescherming**

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van ca. 7,6 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden mogelijk sprake. Daarom wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening noodzakelijk geacht. Voor de Natuurnetwerk Nederland gebieden geldt dat geen rekening gehouden dient te worden met externe effecten bij ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt niet nabij gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 3,6 kilometer van het plangebied. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen het NNN, waardoor geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van dit NNN. Bij het NNN is externe werking geen toetsingskader. Er is dus geen vervolgonderzoek noodzakelijk voor de Natuurnetwerk Nederland gebieden.

### **Stikstofdepositie**

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt. In de gebruiksfase zorgen verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers voor uitstoot van stikstof. Uit de berekening met de Aeriusscalculator versie 2021 (Buro SRO, 31 januari 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5) blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

### **Houtopstanden**

Op de planlocatie zijn verder geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat er met de uitvoering van voorliggend plan geen beschermde gebieden of natuurwaarden worden aangetast. Wel is vanwege de aangetroffen verblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuis een activiteitenplan opgesteld voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is reeds verleend. Er moeten 12 inpandige permanente vleermuisverblijfplaatsen gerealiseerd worden. Het plan is daarmee uitvoerbaar. Tevens moet tijdens de werkzaamheden voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

## 4.7 Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

### Planspecifiek

Het plangebied beschikt in het geldende bestemmingsplan over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze dubbelbestemming bepaalt dat bij grondroerende werkzaamheden van 100 m<sup>2</sup> of meer en dieper dan 0,5 meter onder peil een archeologisch Programma van Eisen overlegd dient te worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Echter, dit is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Ter plaatse van de liftschacht vinden grondroerende werkzaamheden plaats tot dieper dan 0,5 meter onder peil. Een archeologisch onderzoek wordt daarom mogelijk noodzakelijk geacht. Hierbij is de werkwijze van de gemeente Amsterdam om eerst een plantoets aan te vragen bij Monumenten en Archeologie. Zij bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja in welke vorm.

Door de gemeente Amsterdam is een archeologische waardestelling opgesteld (Gemeente Amsterdam, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6). Hieruit blijkt dat ontgraving dieper dan de 20e-eeuwse zandophoging beperkt blijft tot 10 m<sup>2</sup>. Er hoeft daarom geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt volgens de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht. Als tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat die van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg maatregelen worden getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven

komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

De appartementen worden gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie bevindt zich in een gebied waar zich zowel woningen als bedrijven bevinden. Daarmee kan gesteld worden dat het plangebied in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap, behalve voor het aspect gevaar. De werkelijke afstand is gemeten tot aan de gevel van de beoogde woningen. In de huidige situatie zijn op deze locatie reeds woningen aanwezig. Hieruit kan afgeleid worden dat er in de huidige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woningen worden niet op een kortere afstand tot omliggende bedrijven geplaatst. De dichtstbijzijnde milieugezoneerde locatie is de moskee aan de Jan Hanzenstraat 114. Deze moskee valt, gebaseerd op de VNG-brochure (categorie kerkgebouwen e.d.), in categorie 2 en heeft daarom een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De werkelijke afstand tot de woningen is 10 meter. Daarom kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

## **4.9 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van in totaal 38 appartementen en betreft daarmee het toevoegen van een kwetsbaar object. Aan de hand van de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten invloedsgebieden van deze transportroutes is gelegen.

#### *Buisleidingen*

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

#### *Inrichtingen*

Er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie niet is gelegen in de nabijheid van transportroutes, buisleidingen of risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en parkeerstructuur in en rondom het plangebied.

### **4.10.1 Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Met de bestemmingswijziging wordt geen functie gemaakt die een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan onder het geldende planologische regime mogelijk is. Er zijn in de bestemming 'Gemengd - 3' immers functies mogelijk die ook een verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. Verwacht wordt dat de verkeersaantrekkende functie van sociale huurwoningen zonder parkeerplaatsen laag zal zijn. De reële verwachting is dan ook dat de omliggende wegen de verkeersgeneratie van de beoogde functie op kunnen vangen.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

#### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

##### *Gemeentelijk beleid*

De Nota Parkeernormen Auto, vastgesteld op 8 juni 2017, vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Amsterdam en bevat de gemeentelijke parkeernormen. De gemeentelijke eisen met betrekking tot fietsparkeren zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, vastgesteld op 19 maart 2018.

##### **Planspecifiek**

De planlocatie ligt ingevolge de Nota Parkeernormen Auto van de gemeente Amsterdam in het gebiedstype B-locaties (grijze zone). In dit beleid geldt voor sociale huurwoningen geen minimale parkeernorm. Wel geldt een maximale parkeernorm van één parkeerplaats per woning. In het voorgenomen plan is ervoor gekozen om geen parkeerplaatsen te realiseren. Tevens worden de sociale huur nieuwbouwwoningen door de gemeente Amsterdam uitgesloten van een parkeervergunning.

Voor het parkeren van fietsen wordt wel een minimum aantal parkeerplekken gegeven. Omdat de woningen kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> volstaat een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen. Voor dit formaat woningen dienen twee fietsparkeerplekken per woning aanwezig te zijn. Dat resulteert in een totaal van 76 fietsparkeerplaatsen. Voor scooterparkeren is de norm 0,13 per woning wat resulteert in 5 scooterparkeerplaatsen. In het plan zal een gemeenschappelijke berging met voldoende fiets- en scooterparkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer de afspraken vastleggen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaald specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

#### 5.2.1 Participatie

Ten behoeve van het voorliggende initiatief is het 'Plan van Aanpak Omgevingsparticipatie' (d.d. 29 april 2019) opgesteld, waarin is weergegeven hoe de participatie hier gestalte krijgt: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7.

Het participatietraject met de buurt is erop gericht om direct belanghebbenden, omwonenden en buurtbewoners te informeren en te consulteren over de sloop/nieuwbouwplannen aan de Schimmelstraat. Door dit in een vroeg stadium te doen, kan in het concept-ontwerp rekening gehouden worden met wensen, zorgen en ideeën uit de buurt.

Op 9 juli 2019 is de eerste buurtbijeenkomst gehouden, waarin het initiatief nader is toegelicht. Hierbij waren 25 buurtbewoners aanwezig. Het verslag van die bijeenkomst is als bijlagen bij toelichting, bijlage 8 bijgevoegd.

Vervolgens is er op 5 maart 2020 een tweede buurtbijeenkomst georganiseerd. Het verslag van die inloopbijeenkomst is bijgevoegd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9.

Op 23 juni 2021 is de derde buurtbijeenkomst gehouden waarin het initiatief nader is toegelicht en de veranderingen ten opzichte van de ontwerpstudie van 5 maart 2020. Het verslag van die inloopbijeenkomst is al bijlage 10 bijgevoegd (zie bijlagen bij toelichting).

Op 13 januari 2022 was er de vierde buurtbijeenkomst waarin het door de gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp en op hoofdlijnen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geaccordeerde plan aan de buurtbewoners is gepresenteerd. Verder is het indienen van een omgevingsvergunning aangekondigd: zie verslag bijlagen bij toelichting, bijlage 11.