



**Ruimtelijke onderbouwing voor een
functiewijziging van het koopcentrum
Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te
Amsterdam**

*Vestiging van een kinderspeelparadijs, trampolinepark
en een wereldkeuken*



**Ruimtelijke onderbouwing voor een
functiewijziging van het koopcentrum
Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te
Amsterdam**

*Vestiging van een kinderspeelparadijs, trampolinepark
en een wereldkeuken*

opdrachtgever	Akerpoort Koopcentrum Amsterdam
rapportnummer	FG 18785-3-RA-002
datum	17 december 2018
referentie	KvdN/IKa/DP/FG 18785-3-RA-002
verantwoordelijke	ir. K.V. van der Nat
opsteller	MSc I.H. Kalverboer +31 79 3470358 i.kalverboer@peutz.nl

peutz bv, postbus 696, 2700 ar zoetermeer, +31 79 347 03 47, zoetermeer@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – nürnberg – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Locatie beoogde ontwikkeling	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Afwijkingen van het bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planomschrijving	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	9
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Luchtverkeer	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Geluid	23
4.6	Verkeer en parkeren	25
4.7	Duurzame verstedelijking	30
4.8	Overige milieuaspecten	32
5	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Economische uitvoerbaarheid	34
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Liberty Real Estate B.V. is eigenaresse van koopcentrum Akerpoort, gelegen op het Bedrijvencentrum Osdorp (hierna: BCO). In Akerpoort zijn grootschalige winkels gevestigd, met ondersteunende horeca. Op de 2^e etage van Akerpoort bevonden zich aan de Zuidermolenweg 32 voorheen twee winkels, te weten de Fashionmarkt en de Monte Napoleone. Deze twee winkels zijn hier inmiddels niet meer gevestigd.

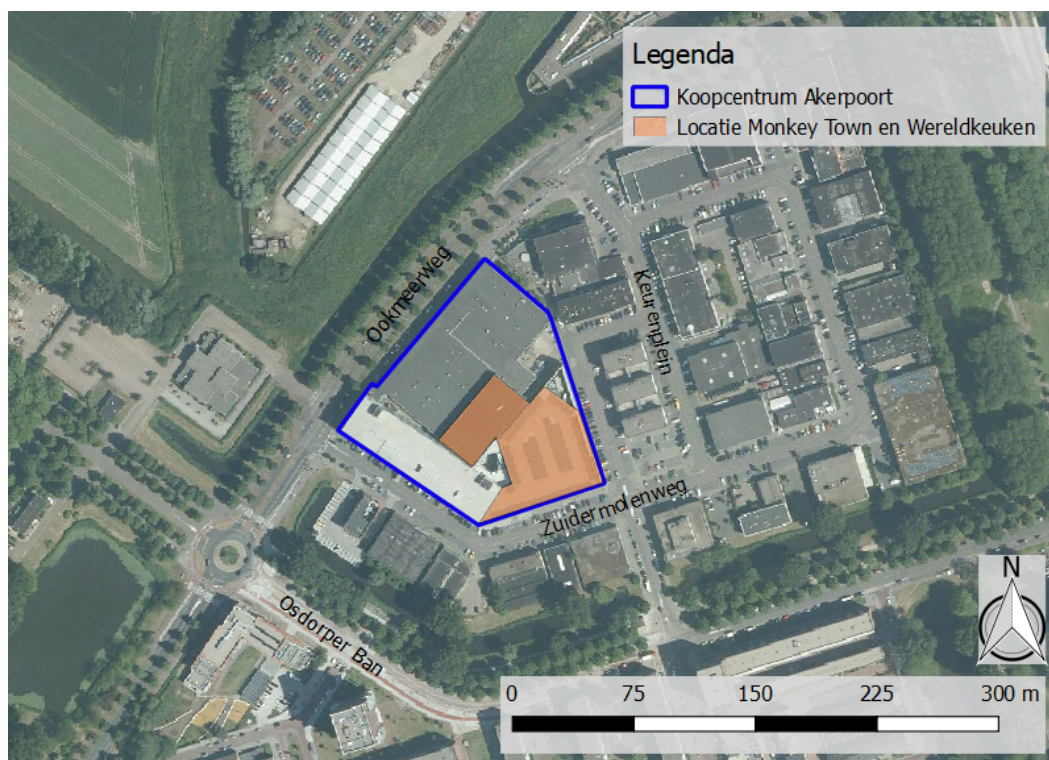
De gunstige ligging van Akerpoort, met voldoende eigen parkeergelegenheid, en de aanwezigheid van grootschalige ruimtes, trekken ondernemers aan. Het voornemen bestaat om ter plaatse van de twee voornoemde panden het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een wereldkeuken te vestigen. Amsterdam Nieuw-West is een van de meest kinderrijke gebieden van Amsterdam, alwaar dan ook zeker een behoefte aan een kinderspeelparadijs en trampolinepark bestaat. De wereldkeuken is een horecagelegenheid waar grote gezelschappen (families, vrienden, collega's) voor een vast bedrag (rond €30,-) onbeperkt kunnen eten en drinken, gedurende 2 uur. Hier worden gerechten uit vele landen aangeboden, tot uit wel 20 verschillende keukens, van Sushi uit Japan tot Vlaamse frites. Ten behoeve van de functiewijziging zullen interne verbouwingen moeten worden uitgevoerd. Het trampolinepark vraagt om een verhoging van het dak en voor de wereldkeuken is het noodzakelijk dat er ramen worden aangebracht in de buitengevel.

De beoogde functiewijziging en de beperkte verhoging van het dak passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp', dat op 26 juni 2013 is vastgesteld en op 19 juli 2017 is herzien door gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Locatie beoogde ontwikkeling

In figuur 1.1 wordt de ligging van het koopcentrum Akerpoort weergegeven. Het gedeelte waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft is eveneens weergegeven. Akerpoort is gelegen op het Bedrijvencentrum Osdorp (BCO). Het BCO ligt in het noordwestelijke deel van Osdorp en wordt begrensd door de Ookmeerweg, de Baden Powellweg en de Osdorper Ban. Door de gunstige ligging nabij woonwijken en uitvalswegen, de goede bereikbaarheid en de parkeergelegenheid trekt het BCO steeds meer publieksvoorzieningen. Detailhandel, horeca en zalencentra nemen nu een vooraanstaande plaats in op het BCO en trekken een toenemend aantal bezoekers.

f1.1 Ligging plangebied (Bron luchtfoto: Google Earth)

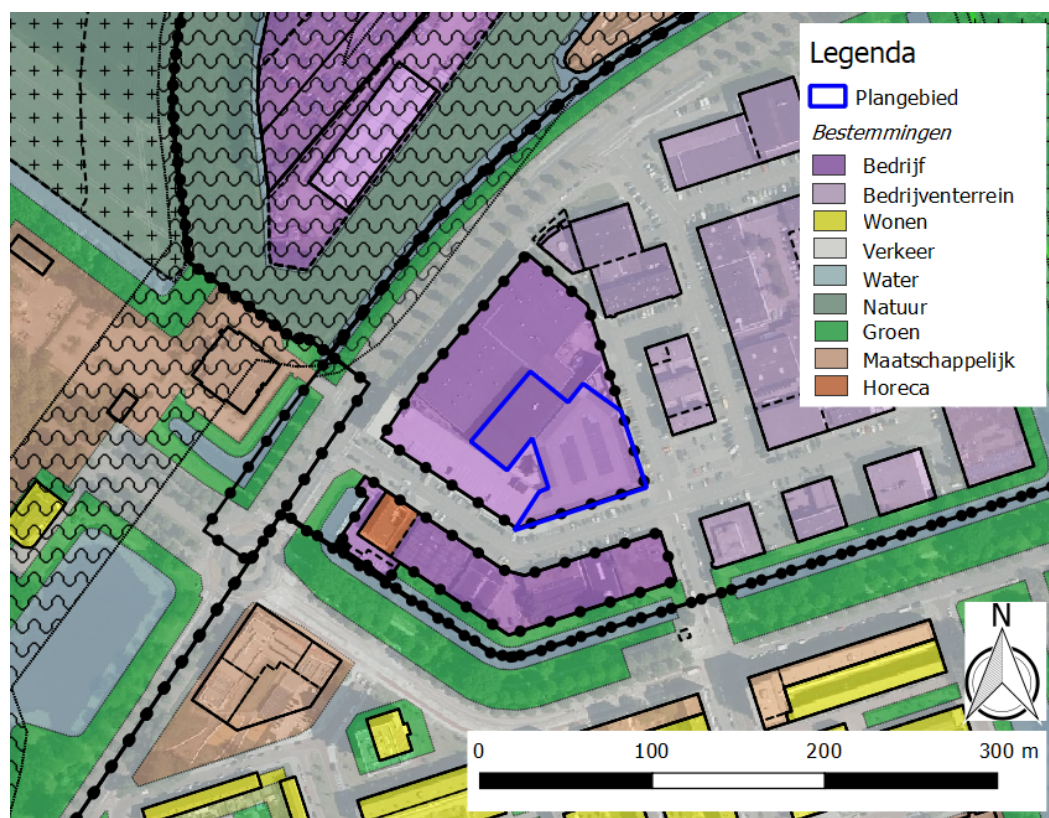


De locatie 'Akerpoort' is kadastraal bekend als Sloten G 1403 (11.208 m²), Sloten G 1971 (2.615 m²) en Sloten G 4993 (1.860 m²). De kavels hebben een gezamenlijke oppervlakte van 15.683 m², die met circa 23.650 m² aan grootschalige winkelruimtes is bebouwd en met een parkeergebouw van circa 13.800 m² waar 531 auto's kunnen parkeren. In Akerpoort zijn grootschalige winkels gevestigd, met ondersteunende horeca. Het koopcentrum Akerpoort is goed bereikbaar per auto. Bezoekers kunnen door de aanwezigheid van het parkeergebouw makkelijk parkeren. Er zijn grootschalige winkels waar de bezoekers meestal doelgericht naar toe gaan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijvencentrum Osdorp', dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de stadsdeelraad Amsterdam Nieuw-West. Op 19 juli 2017 is dit bestemmingsplan herzien; '1^e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp'. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van het bestemmingsplan.

f1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



Het plangebied kent conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, perifere detailhandel, nutsvoorzieningen, grootschalige detailhandel en zakelijke dienstverlening. Alsmede zijn daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Ter plaatse van het plangebied mag de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 14 meter bedragen.

1.4 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Aangezien een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken aldus niet zijn toegestaan ter plaatse van het plangebied, en de maximale bouwhoogte middels de beoogde ontwikkeling zal worden overschreden, past de beoogde ontwikkeling niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komen de aanleiding, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Planomschrijving' wordt het plan verder toegelicht, waarin zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt besproken. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 'Beleidskader' een overzicht van het relevante beleid betreffende deze ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier worden behandeld. Tot slot zal hoofdstuk 5 ingaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planomschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

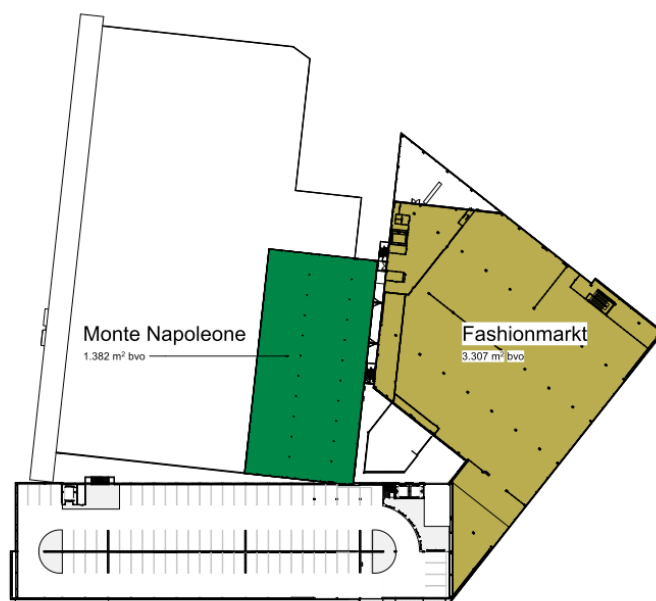
Op de 2^e etage van het koopcentrum Akerpoort (zie figuur 2.1) bevinden zich twee panden aan de Zuidermolenweg 32 waar voorheen sprake was van een tweetal winkels. De beide huurders, Fashionmarkt en Monte Napoleone, functioneerden echter niet optimaal.

f2.1 Koopcentrum Akerpoort (Bron: Google Earth)



In figuur 2.2 wordt de lay-out van de 2^e verdieping van het koopcentrum Akerpoort weergegeven. Het pand waar de Fashionmarkt was gevestigd heeft een oppervlakte van 3.307 m² bvo. Het pand waar Monte Napoleone was gevestigd heeft een oppervlakte van 1.382 m² bvo.

f2.2 Lay-out voormalige situatie Zuidermolenweg 32



2.2 Toekomstige situatie plangebied

De gunstige ligging van het koopcentrum Akerpoort, met voldoende parkeergelegenheid en de aanwezigheid van grootschalige ruimtes, maakt deze panden aantrekkelijk voor een andere invulling. In deze panden zullen zich een indoor kinderspeelparadijs, een trampolinepark en een Wereldkeuken vestigen. In figuur 2.3 wordt weergegeven op welke wijze de panden aan de Zuidermolenweg 32 ingericht worden.

Deze beoogde functies vragen om grote ruimtes. Deze ruimte is elders, zoals in kernwinkelgebieden, niet beschikbaar. Voor deze functies is deze locatie in Akerpoort aldus uitermate geschikt: ze bieden de benodigde grootschalige ruimtes, ze zijn goed bereikbaar en er is voldoende parkeergelegenheid.

f2.3 Lay-out toekomstige situatie Zuidermolenweg 32



Indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark

Kinderen kunnen in deze gelegenheden springen, klimmen, klauteren, ravotten, glijden etc. in een veilige binnenomgeving. Ouders kunnen hun jonge kinderen met vriendjes/vriendinnetjes hier laten spelen, bijvoorbeeld ter gelegenheid van hun verjaardag. Er zijn speciale ruimtes om verjaardagen en andere feestjes te vieren. In het indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark kunnen de kinderen naar hartenlust met elkaar spelen in een vertrouwde omgeving. De auto is hierbij het aangewezen vervoermiddel om kinderen gemakkelijk en veilig op de bestemming te brengen.

Het indoor kinderspeelparadijs, Monkey Town, zal gesitueerd worden in het pand van de Fashionmarkt en zal circa 1.620 m² bvo in beslag nemen. Deze gelegenheid biedt ook horeca aan, evenals Wifi, zodat de ouders zich ook kunnen vermaken als hun kinderen spelen. Amsterdam Nieuw-West is een van de meest kinderrijke gebieden van Amsterdam. Een dergelijke voorziening voorziet dan ook in een grote behoefte.

Het trampolinepark zal gesitueerd worden in het oude pand van Monte Napoleone en zal een oppervlakte van 1.382 m² bvo kennen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal het dak worden opgehoogd. Het dak van het trampolinepark zal circa 2 meter boven het niveau van de naastliggende vloer van het parkeerdak uitkomen. Aangezien de ruimte alwaar het trampolinepark gesitueerd wordt in het hart van koopcentrum Akerpoort is gelegen, zal de verhoging niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

Bij maximale bezetting heeft het indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark 300 tot 600 bezoekers. Deze bezoekers komen zeven dagen per week; de hoogste bezetting is in het weekend en in de vakanties. Om 18:00 of 19:00 uur sluit de zaak; de kinderen zijn dan moe en uitgespeeld.

Wereldkeuken

Een wereldkeuken is een nieuw fenomeen in de horeca: grote gezelschappen (families, vrienden, collega's) kunnen er voor een vast bedrag (rond € 30,-) gedurende 2 uur onbeperkt eten en drinken. Al dan niet met familie, vrienden of collega's bestelt men tafels voor 1 tot en met zeer veel personen. Er is keuze uit gerechten uit vele landen, tot wel 20 verschillende keukens, van Sushi uit Japan tot Vlaamse frites. De Wereldkeuken richt zich op een breed publiek. Ook hier is de auto het meest aangewezen vervoermiddel om iedereen bij elkaar te brengen.

De wereldkeuken zal gesitueerd worden in het pand van de Fashionmarkt en zal een oppervlakte van circa 1.600 m² bvo kennen. In de buitengevel van dit pand zullen ramen worden aangebracht. Deze gelegenheid trekt bij maximale bezetting 600 bezoekers. De zaak is tussen 12:00 en 14:00 uur open voor de lunch. Tussen 16:30 en 22:30 uur is de wereldkeuken open voor het diner. De drukste tijden zijn in de avonden en dan met name in het weekend. In het weekend sluiten de meeste winkels in het koopcentrum om 18:00 uur. De piekmomenten qua drukte vallen dan dus niet samen.

3 **Beleidskader**

3.1 **Algemeen**

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien de schaal en het perceelgebonden karakter van de beoogde ontwikkeling wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2013)**

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte', welke op 13 maart 2012 is vastgesteld door de minister van Infrastructuur & Milieu, geeft een totaalbeeld van beleid op gebied van infrastructuur en ruimte op rijksniveau. In lijn met deze structuurvisie dient bestaand en nieuw rijksbeleid afgestemd te worden. Het Rijk beperkt zich daarbij tot de hoofdlijnen. Het Rijk wil zich minder bezighouden met de ruimtelijke ordening van Nederland. De inrichting van ons land moet plaatsvinden door de overheden die dicht bij de burger en het bedrijfsleven staan. De rol voor provincies en gemeenten zou hierdoor groter moeten worden. Veel bevoegdheden zijn daarom gedelegeerd naar de provincies, gemeenten en waterschappen.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR vertaalt het rijk deze doelen in 13 nationale belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en resultaten wil boeken. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen worden aldus algemene regels ingezet, veel van de Rijkstaken zijn gedecentraliseerd en worden dus overgelaten aan lagere overheden. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats middels het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is opgenomen dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd moeten worden in de lijn van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De ladder

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De (per 1 juli 2017 herziene) ladder voor duurzame verstedelijking (vanaf heden 'Ladder') werkt volgens twee stappen:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de Ladder dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven. Dit neemt echter niet weg dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, de behoefte aan een ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid gemotiveerd zal moeten worden. Uiteindelijk draagt deze 'Ladder' bij aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging van nieuwe ontwikkelingen. Het bevoegd gezag heeft de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging van een nieuwe ontwikkeling.

Het voorliggende initiatief betreft een geheel binnen de gemeente Amsterdam gelegen ontwikkeling, zonder grote nationale belangen. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Opgemerkt dient te worden dat de optelsom van alle grote en kleine vormen van bedrijvigheid direct of indirect meerdere nationale belangen dienen, waardoor de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijk-economische structuur.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de voorliggende situatie is sprake van een functiewijziging. Ter plaatse van het plangebied wordt een indoorspeeltuin, trampolinepark en een wereldkeuken mogelijk gemaakt. Hierbij is geen sprake van nieuwbouw, er wordt aldus niet meer bruto-vloeroppervlakte toegevoegd dan reeds mogelijk is in de maximaal planologische invulling van het plangebied.

Aangezien ter plaatse van het bedrijventerrein alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen thans nog geen dergelijke functies zijn gesitueerd is het naar aard en omvang een dusdanige functiewijziging die als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangewezen kan worden. Voor de beoogde ontwikkeling zal derhalve de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen moeten worden. Echter, ook wanneer de 'Ladder' niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet hiertoe aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. In paragraaf 4.7 zal de 'Ladder' worden doorlopen voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015)

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Deze Structuurvisie schetst de visie op de ruimtelijke ordening in de provincie op lange termijn. Maar op korte termijn verandert er van alles, vandaar dat deze is 2015 is geactualiseerd. In de Structuurvisie staat op welke manier de provincie de ruimte in Noord-Holland tot 2040 wil gebruiken en ontwikkelen. Gemeenten moeten rekening houden met deze toekomstvisie bij het maken van ruimtelijk plannen. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) waarin de regels staan opgenomen waaraan bestemmingsplannen zich in de provincie Noord-Holland moeten voldoen.

De hoofdlijnen van de door de provincie beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn in de Structuurvisie aangegeven. De drie hoofdbelangen binnen de Structuurvisie zijn: klimaatbestendigheid, het behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteiten en duurzaam ruimtegebruik. Deze belangen zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening. Globalisering en klimaatveranderingen zullen een grote ruimtelijke impact hebben. Net zoals bij overige ontwikkelingen en trends zal hier op moeten worden ingespeeld. Noord-Holland moet immers aantrekkelijk blijven.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd om bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw en knooppunten van openbaar vervoer (OV-knooppunten). Op deze wijze vindt duurzaam ruimtegebruik plaats en behoeven er geen natuurlijke landschappen aangetast te worden. Hiervoor zijn in de Structuurvisie gebieden aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), welke verder verdicht kunnen worden. Goede ontsluiting van openbaar vervoer is hierbij eveneens van belang bij het zo goed mogelijk benutten van de stedelijke gebieden.

In de PRV is bovendien opgenomen dat uitsluitend kan worden voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit sluit aan op de wettelijke verplichting vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om de 'Ladder' te doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. De regionale afstemming is echter niet geregeld in de 'Ladder', terwijl dit wel als een belangrijk uitgangspunt van de Ladder en een goede ruimtelijke ordening wordt gezien. In de PRV wordt opgenomen dat de gemeenten in de regio het eens moeten zijn over gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' wordt hiertoe over overige stedelijke voorzieningen, niet zijnde woningbouw, bedrijventerreinen, kantorenlocaties of detailhandel, opgemerkt dat regionale afspraken kunnen worden beperkt tot werkafspraken over de wijze van afstemming bij overige stedelijke voorzieningen. Voor de overige stedelijke voorzieningen zijn aldus geen specifieke afspraken vastgelegd. De beoogde ontwikkeling zal passend zijn binnen de regio, aangezien er degelijk vraag naar de beoogde ontwikkeling is. Dit is verder uitgewerkt in een behoefteonderzoek. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling een marktgebied kent wat verder reikt dan Amsterdam Nieuw-West bevindt het overgrote gedeelte zich binnen de regio Amsterdam. In de Structuurvisie van Amsterdam wordt hierbij eveneens nader ingegaan op de wenselijkheid van een dergelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.4.1).

Het beoogde plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Noord-Holland 2040, aangezien er gebruik wordt gemaakt van het bestaand bebouwd gebied en er derhalve sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011)

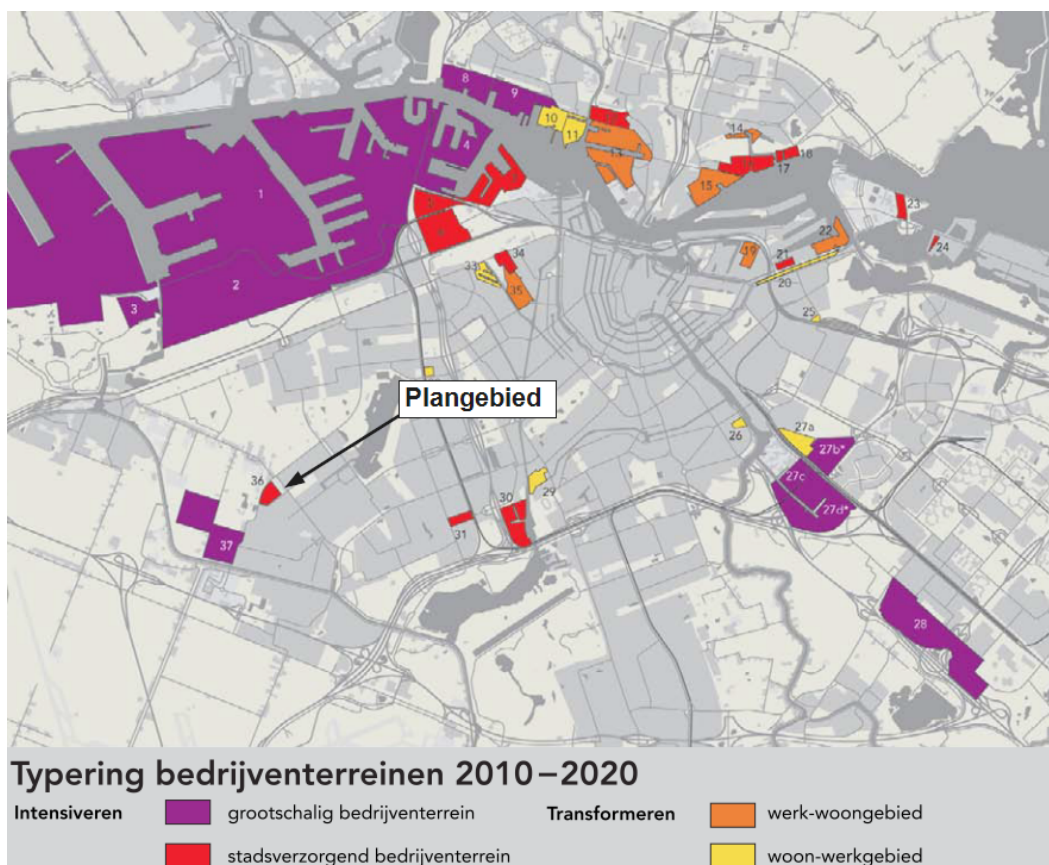
De Structuurvisie Amsterdam 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 17 februari 2011. Uit dit visiedocument volgt de centrale ambitie van de stad Amsterdam, namelijk dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In deze Structuurvisie zijn een aantal pijlers opgenomen:

- Intensivering grondgebruik
- Samenhangend OV-netwerk
- Inrichting van het publieke domein
- Aantrekkelijker groen en water
- Transformatie
- Het postfossiel brandstoftijdperk
- Mogelijke Olympische spelen

Aan voornoemde pijlers heeft de gemeente Amsterdam haar doelstellingen verbonden. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op het intensief gebruik maken van grondgebruik.

Door in een tweetal niet goed functionerende panden een tweetal nieuwe functies te realiseren wordt de levendigheid bevordert. Door nieuwe functies toe te staan verkrijgt het koopcentrum Akerpoort een kwaliteitsimpuls. De beoogde functiewijziging zal de dynamiek in de stad ten goede komen.

f3.1 Uitsnede Structuurvisie Amsterdam



In de Structuurvisie wordt het BCO aangewezen als een binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein. Deze bedrijventerreinen zijn speciaal bedoeld voor stadsverzorgende bedrijven. Deze functie dient het terrein te behouden. In de Structuurvisie wordt aangekaart dat voor een viertal (bestaande) locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) transformatie naar grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) wordt toegestaan. Het BCO is één van deze gebieden.

Bovendien is bij de vaststelling van de Structuurvisie de nota 'Locatiebeleid Amsterdam' (2008) geïntegreerd in de Structuurvisie. Het locatiebeleid had als doel om de juiste functie op de juiste plek te situeren. Op deze wijze wordt de ruimte optimaal benut en wordt ingezet op een goede bereikbaarheid. Hierbij is per type gebied aangegeven welke functies passend zijn. De beoogde ontwikkeling is gelegen op een bedrijventerrein, waar voor gebouwde leisure met veel publiek wordt aangegeven dat dit passend is afhankelijk van de functie en plek.

De beoogde ontwikkeling van een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken laat de functie van een binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein onaangetast en wordt daarom passend geacht. Resumerend kan aldus gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke Structuurvisie.

3.4.2 Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017

Voor het stadsdeel Amsterdam Nieuw-West is de nota 'Horeca- en leisurevisie Nieuw-West 2013-2017' opgesteld. Het beleid is echter niet geactualiseerd voor de navolgende jaren, desondanks kan dit beleid alsnog als leidraad worden gebruikt. Het beleid geeft richting aan de ontwikkelingen op het gebied van horeca en leisure. Horeca en leisure kunnen een positief effect hebben op het woon- en vestigingsklimaat van het stadsdeel. Het biedt vertier en een ontmoetingsplek aan bewoners en bedrijven, het zorgt voor reuring op straat, het verlengt de verblijfsduur van het winkelend publiek en brengt werkgelegenheid.

Het stadsdeel beoogt in het horecabeleid de markt te faciliteren met inachtneming van het woon- en leefklimaat. In de visie wordt daarom ingezet op een gerichte verruiming van de vestigingsmogelijkheden horeca en leisure. Einddoel is een gedifferentieerde horeca- en leisuresector die aansluit bij de behoeften van de inwoners en bedrijven uit Nieuw-West, de sterke punten van het stadsdeel optimaal benut, en zich goed verhoudt met de (woon-)omgeving.

In de nota wordt aangekaart dat er vraag is naar meer (kwaliteits) horeca bij bewoners die zijn ingestroomd via de stedelijke vernieuwing en bij de nieuwe Amsterdammers. Daarnaast is Nieuw-West een stadsdeel dat steeds meer jongeren en studenten aantrekt. Een Wereldkeuken is een faciliteit die een breed publiek trekt, zowel nieuwe Amsterdammers als studenten zullen gebruik kunnen maken van de beoogde Wereldkeuken.

Tevens wordt in de nota opgemerkt dat in verhouding tot het Amsterdamse gemiddelde Nieuw-West een jong stadsdeel is met veel gezinnen. Tezamen met het feit dat er thans in het stadsdeel geen aanbod aan familie entertainment (indoor speeltuin, midgetgolf) is brengt dit kansen met zich mee voor de vestiging van een dergelijke functie. In de nota wordt dan ook aangegeven dat het stadsdeel zich inzet op de vestiging van een familie georiënteerde attractie. Aangegeven wordt dat er ruimte is voor de vestiging van familie georiënteerde attracties, zoals een overdekte speeltuin en functies in de buitenlucht, zoals een speeltuin, midgetgolf, etc. Bij voorkeur heeft dit een schaal en kwaliteit die doelgroepen van buiten de wijk trekt. Een indoorspeeltuin heeft vooral een grote maar betaalbare locatie nodig. Ook moet de functie goed bereikbaar zijn. In de nota wordt het BCO onder andere reeds als geschikte locatie aangekaart. Tevens wordt aangegeven dat de Toevoeging van horeca en leisure aan het BCO de vitaliteit van het gebied kan vergroten. Ook kan op een bedrijventerrein horeca worden gehuisvest die elders moeilijk een plek vindt, zoals zalenverhuur. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee goed aan op het opgestelde beleid.

Daarnaast wordt opgemerkt dat op zowel de horeca als leisure markt een trend tot schaalvergroting, professionalisering en ketenvorming zichtbaar is. Alsmede groeien horeca, recreatie en retail naar elkaar toe, en worden ook steeds geclusterd aangeboden. Deze trends zijn ook terug te vinden in de beoogde ontwikkeling. Het gaat om grootschalige activiteiten van professionele partijen, waarbij het indoor kinderspeelparadijs ook horeca aanbiedt.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling aansluit op het beleid van Amsterdam Nieuw-West inzake leisure en horeca. De beoogde ontwikkeling bevordert de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het gebied.

3.4.3 Nota Parkeernormen Auto

Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat en stelt parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto. In paragraaf 4.6 'Verkeer en parkeren' wordt dit nader toegelicht.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde transformatie op de van toepassing zijnde milieuaspecten. Eventuele effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

4.2 Luchtverkeer

4.2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. In de voorliggende paragraaf wordt ingegaan op de beperkingen ten gevolge van het vliegverkeer van Schiphol ter plaatse van het plangebied en worden de relevante randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

4.2.2 Wettelijk kader

Het wettelijke toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de nabijheid van luchthaven Schiphol is opgenomen in het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Kortweg is in dit besluit een aantal bijlagen opgenomen waarin beperkingen voor ontwikkelingen gelden.

In deze bijlagen wordt aangegeven waar welke beperkingen gelden. Per zone gelden andere beperkingen. De beoogde ontwikkeling is binnen het beperkingengebied van Schiphol gelegen, conform bijlage 2 van het LIB. De beperkingen kunnen te maken hebben met geluidhinder, externe veiligheid of vliegveiligheid (vanwege de hoogte of vogelaantrekkende werking).

4.2.3 Beoordeling

De panden aan de Zuidermolenweg 32 zijn gelegen binnen een gebied waar beperkingen voor bebouwing gelden, conform bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In het LIB worden vijf beperkingengebieden onderscheiden, waar beperkingen gelden voor bebouwing en het gebruik van gronden voor zover die beperkingen nodig zijn met het oog op risico en geluidhinder door de nabijheid van de luchthaven Schiphol. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het beperkingengebied 'Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Hier zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Hier dient bovendien de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen gemotiveerd te worden. Aangezien in voorliggende situatie geen sprake is van een nieuwe woningbouwlocatie, gelden er voor de beoogde ontwikkeling geen beperkingen conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Bovendien is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk gevolgen kan hebben voor een vliegtuigongeval, er is immers slechts sprake van een functiewijziging.

Op de gronden alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen gelden tevens beperkingen ten aanzien van de maximale bouwhoogte, voor windturbines en vaste laserinstallaties en voor functies met een vogelaantrekkende werking. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt 41/42 meter. Aangezien de beoogde ontwikkeling in hoofdzaak een functiewijziging betreft waarbij het dak slechts deels wordt opgehoogd en verder niet gepaard gaat met grote ruimtelijke wijzigingen, zijn de overige beperkingen niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Conclusie

De beperkingen die gelden vanuit het Luchthavenindelingbesluit vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er is immers geen sprake van de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie en er vinden bovendien geen grote wijzigingen aan de panden plaats waardoor de overige beperkingen die ter plaatse van het plangebied gelden (o.a. maximale bouwhoogte en beperkingen voor windturbines) niet relevant zijn.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een verandering van de verkeersgeneratie, doordat de beoogde functies meer verkeer generen dan de huidige invulling. Als gevolg van motorvoertuigbewegingen vindt emissie van de verbrandingsproducten fijn stof ($PM_{10}/PM_{2,5}$) en stikstofoxiden (NO_2). De uitstoot van deze stoffen heeft een negatieve invloed op de lokale luchtkwaliteit. In deze paragraaf wordt het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt.

4.3.2 Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In tabel 4.1 zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijnstof (PM_{10}), ultrafijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

t4.1 Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in $\mu g/m^3$
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dag 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dag 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen geen probleem meer in Nederland. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag, dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

Niet in betekenende mate

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat ze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.3 **Beoordeling**

Door ingenieursbureau Peutz is de impact van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit nader onderzocht (bijlage 2). Uit dit onderzoek volgt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de luchtkwaliteit bepalende verbindingen in de omgeving van het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de heersende generieke achtergrond- concentraties van PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ inzichtelijk gemaakt. Ter hoogte van het plangebied was in 2016 (conform de NSL¹-monitoringstool) sprake van een concentratie van 11,5 µg/m³ voor PM_{2,5}, 19,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 24,1 µg/m³ voor NO₂. Ter plaatse van het plangebied wordt aldus ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan.

4.3.4 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, aangezien de beoogde ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

4.4.2 **Wettelijk kader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer.

¹ Het Nederlands Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor omschreven) en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke 'activiteit'.

Met betrekking tot de risico's voor de externe veiligheid zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) richtafstanden en grenswaarden opgesteld betreffende de afstand tot kwetsbare objecten.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing en de bijbehorende Regeling (Revb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt rekening gehouden met een grenswaarde van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Indien dit de vestiging van een beperkt kwetsbaar object betreft geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als richtwaarde.

4.4.3 Beoordeling

Aangezien de beoogde ontwikkeling conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid als kwetsbaar object moet worden beschouwd en het vigerende bestemmingsplan niet in deze functie voorziet vergt het aspect externe veiligheid een nadere beschouwing. Hiertoe is door ingenieursbureau Peutz een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's (bijlage 3). De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. In het kader van de externe veiligheid is vooral het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen relevant. Het plangebied bevindt zich binnen de inventarisatieafstand van een aardgasbuisleiding. Voor de beoogde ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten is om deze reden een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

4.4.4 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op een dusdanig grote afstand van risicobronnen af is gelegen dat er ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Bovendien volgt uit de QRA voor de hogedruk aardgasbuisleiding dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bestaat er geen noodzaak om het groepsrisico te verantwoorden.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Aangezien sprake is van de realisatie van bedrijvigheid dient het aspect industrielawaai nader beschouwd te worden. Ook na de realisatie van de beoogde ontwikkeling moet immers sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen. Alsmede heeft de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling gevolgen voor het geluid in de omgeving. In de voorliggende paragraaf wordt ingegaan op het geluid in de omgeving ten gevolge van de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Wettelijk kader

Activiteitenbesluit

De regelgeving die van toepassing is op de beoogde ontwikkeling van een kinderspeelhal en wereldkeuken is opgenomen in het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn de navolgende, voorschriften met betrekking tot geluid opgenomen.

Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
 - a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden.

t4.2 Tabel 2.17 a conform het Activiteitenbesluit

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voordat de beoogde ontwikkeling echter wordt getoetst aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit kan de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling beoordeeld worden in het licht van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Per milieucategorie worden hier richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) gegeven van de perceelgrens van de bedrijfsactiviteiten tot de gevels van gevoelige bestemmingen. Deze afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving; een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gemengd gebied.

Indirecte hinder

Verkeer van personen en goederen van en naar de bedrijven kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties ter plaatse van de bedrijven zelf, maar die wel aan de bedrijven is toe te rekenen. In het kader van de zorgplicht van het Activiteitenbesluit worden de gevolgen beschouwd die verband houden met het verkeer van personen en goederen van en naar bedrijven (dat wil zeggen rijdend op de openbare weg), ook wel verkeersaantrekkende werking genoemd. In het algemeen is de verkeersaantrekkende werking uitsluitend van belang bij woningen op relatief korte afstand. Op grotere afstand wordt het verkeer van en naar de inrichting geacht te zijn opgenomen in het reeds heersende wegverkeersbeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het effect van de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op het aspect geluid nader beschouwd.

4.5.3 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich echter een woonwijk. De meest nabijgelegen geluidgevoelige objecten, woningen zijnde, zijn aan de Osdorper Ban gelegen op circa 120 meter afstand. Door ingenieursbureau Peutz is onderzoek uitgevoerd naar het effect van de beoogde ontwikkeling op het geluid in de omgeving van het plangebied (bijlage 1). In dit onderzoek wordt voor de indoorspeeltuin en het trampolinepark een richtafstand van 30 meter en voor het restaurant een richtafstand van 10 meter gehanteerd. Deze voornoemde richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk, de beoogde ontwikkeling is echter gelegen in een gemengd gebied. Er is immers sprake van functiemenging in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. Daarom kan een extra afstandsstep worden toegepast, waardoor er in de onderhavige situatie een richtafstand van 10 meter voor Monkey Town en het trampolinepark geldt en er een richtafstand van 0 meter voor de Wereldkeuken geldt.

De meest nabijgelegen woningen, aan de Osdorp Ban, zijn op circa 120 meter afstand van de beoogde ontwikkeling gelegen, en zijn daarmee ruimschoots buiten de geldende richtafstanden gelegen. De beoogde ontwikkeling bevindt zich op een passende afstand ten opzichte van de nabijgelegen woningen, waardoor er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. De te realiseren bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, waar bij een dermate ruime afstand tot woningen kan worden aangenomen dat deze bedrijvigheid aan de geluidgrenswaarden, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, voldoet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens het effect van de beoogde ontwikkeling op het geluid in de omgeving ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling nader beschouwd. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling naar verwachting tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen leidt, waardoor dit eveneens niet tot hinder zal leiden ter plaatse van geluidgevoelige objecten.

4.5.4 Conclusie

Gezien de ruime afstand van de beoogde ontwikkeling tot woningen en de beperkte toename van de verkeersgeneratie zal de beoogde ontwikkeling niet tot geluidhinder ter plaatse van woningen leiden. Het aspect geluid zal aldus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormen.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De beoogde ontwikkeling heeft een eigen parkeervraag die opgevangen dient te worden. In deze paragraaf wordt de impact van de ontwikkeling op het aspect verkeer en parkeren nader inzichtelijk gemaakt.

4.6.2 Toetsingskader

In de nieuwe Nota Parkeernormen Auto (2017) van de gemeente Amsterdam worden de geldende parkeernormen voor nieuwbouw en transformatieprojecten opgenomen. Per functie wordt een minimum- en maximumparkeernorm aangegeven. De minimumparkeernorm betreft het minimum aantal parkeerplaatsen dat verplicht gerealiseerd moet worden. In deze nota wordt aangegeven dat voor de parkeernormen voor commerciële functies wordt aangesloten op CROW-kencijfers. Aan de hand van deze normen wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid voorziet. De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) van gemeente Amsterdam vormt het beleidskader op basis waarvan bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen worden gesteld aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. De verkeersaantrekkende werking wordt tevens beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.6.3 Beoordeling

Het BCO, waar de beoogde ontwikkeling is voorzien, is niet alleen per auto maar ook per fiets, scooter en openbaar vervoer goed bereikbaar. Op de hoek van de Ookmeerweg en de Zuidermolenweg bevinden zich bushaltes, waar bussen van buslijn 63 stoppen. Tramlijn 17 ligt op circa 10 minuten loopafstand.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en een wereldkeuken. In tabel 4.3 wordt de berekening van de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie opgenomen. Hierbij is uitgegaan van kencijfers voor een locatie gelegen in de rest van de bebouwde kom in een zeer stedelijke gemeente. In de berekening wordt bovendien uitgegaan van een indoorspeeltuin, van een gemiddeld formaat². Opgemerkt wordt dat er voor een trampolinepark geen kencijfers beschikbaar zijn, daarom wordt voor deze functie tevens aangesloten op de kencijfers voor een indoorspeeltuin.

t4.3 Berekening parkeerbehoefte toekomstige situatie

Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark	1,9	Per 100 m ²	3.002 m ²	57,0
Wereldkeuken	12	Per 100 m ²	1.600 m ²	192,0
Totaal				249,0

Uit tabel 4.3 volgt dat de totale parkeervraag 249 parkeerplaatsen bedraagt. De winkelfunctie van de twee panden vervalt echter in de toekomstige situatie. De parkeervraag ten gevolge van de voormalige invulling kan daarom in mindering worden gebracht. Hierbij is voor de winkels uitgegaan van een parkeernorm van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m².

t4.4 Berekening parkeerbehoefte voormalige situatie

Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Winkelboulevard	2,9	Per 100 m ²	4.689 m ²	135,98
Totaal				135,98

Uit tabel 4.4 volgt dat de parkeervraag voor de voormalige situatie 136 parkeerplaatsen bedraagt. Deze parkeervraag zal na de realisatie van de beoogde ontwikkeling aldus met 113 parkeerplaatsen toenemen (249-136 = 113). Echter zal de parkeervraag in de feitelijke situatie naar verwachting sterker toenemen, aangezien de winkels in de panden aan de Zuidermolenweg 32 niet optimaal functioneerden, en derhalve gepaard gingen met een lagere parkeervraag. Er dient in voorliggende situatie beoordeeld te worden of de feitelijke toename van de parkeervraag kan worden opgevangen. Koopcentrum Akerpoort beschikt op eigen terrein over 531 parkeerplaatsen en 25 parkeerplaatsen op eigen terrein bij KFC, Zuidermolenweg 27. In totaal zijn ter plaatse van het koopcentrum Akerpoort 556 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. De parkeervraag van de beoogde ontwikkeling zal deels worden opgevangen op eigen terrein en deels in openbaar gebied. Langs de openbare weg zijn tevens een groot aantal parkeerplaatsen beschikbaar.

2 Een indoorspeeltuin van gemiddeld formaat kent een oppervlakte van 1.500 m² bvo tot 3.500 m² bvo.

Hierbij wordt opgemerkt dat de bezoekers van Akerpoort vaak meerdere functies binnen het centrum aandoen, en er aldus geen scherp onderscheid kan worden gemaakt tussen de parkeervraag ten gevolge van de verschillende functies.

In 2015, 2016 en 2017 zijn er parkeertellingen verricht ten einde het bepalen van het feitelijk gebruik van de parkeergarage van koopcentrum Akerpoort. Zowel op weekdays als in het weekend is de bezetting van de parkeergarage gemeten. Hierbij is ervan uitgegaan dat een auto gemiddeld 45 minuten in het parkeergebouw verblijft. Tabel 4.5 laat de dagen zien in de periode 2015-2017 met de hoogste bezetting van het parkeergebouw. In de tabel is de maximale bezetting opgenomen voor het drukst moment van de dag. Het drukste moment van de dag is tussen 13.00 en 15.00 uur. Na sluitingstijd van de winkels in Akerpoort zijn er over het algemeen veel parkeerplaatsen beschikbaar. In de avonden zijn er aldus veel parkeerplaatsen beschikbaar.

t4.5 Bezetting parkeergarage Akerpoort tijdens meest drukke dagen

	2015				2016				2017							
	31 jan.	21 feb.	28 mrt.	23 mei	28 nov.	2 jan.	30 jan.	1 okt.	25 nov.	26 nov.	3 dec.	27 dec.	28 jan.	25 mrt.	1 apr.	24 nov.
Maximale bezetting	341	332	326	311	341	340	339	323	251	300	307	314	311	278	329	237
Capaciteit	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531	531
Resterend	191	200	205	220	190	191	192	209	280	231	224	217	220	253	203	294

Uit tabel 4.5 volgt dat zelfs op de meest drukke dagen er nog veel parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de parkeergarage van Akerpoort. Deze parkeerplaatsen kunnen daarom worden gebruikt voor bezoekers van de Monkey Town, het trampolinepark of de wereldkeuken. Aangezien er op de meest drukke dag zelfs nog 190 parkeerplaatsen over zijn in de parkeergarage wordt aangenomen dat er voldoende capaciteit is om de parkeervraag ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Fietsparkeren

Tevens is het benodigde aantal fiets- en scooterparkeerplaatsen bepaald voor de beoogde ontwikkeling. Aan de hand van de normen uit de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018 is het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. In deze nota wordt Amsterdam in verschillende zones opgedeeld waarvoor verschillende parkeernormen gelden. De beoogde ontwikkeling bevindt zich in zone 3, een zone waarin sprake is van laag fietsgebruik. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en een wereldkeuken. In tabel 4.6 wordt de berekening van de parkeerbehoefte opgenomen. De parkeervraag ten gevolge van de voormalige invulling kan hierbij tevens in mindering worden gebracht. Opgemerkt wordt dat voor een indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark geen parkeernormen opgenomen zijn in het gemeentelijk beleid. Aangesloten is op parkeernormen voor een sporthal, aangezien deze functie qua aard het meest overeen komt en eveneens het maatgevend moment in het weekend overdag is.

t4.6 Berekening parkeerbehoefte fiets

Situatie	Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Toekomstige situatie	Indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark	2	Per 100 m ²	3.002 m ²	60,0
	Wereldkeuken (restaurant)	10	Per 100 m ²	1.600 m ²	160,0
Voormalige situatie	Winkels	2	Per 100 m ²	4.689 m ²	93,8
Totaal					126,2

In totaal zal het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen voor de toekomstige situatie 220 bedragen. Indien de fietsparkeerplaatsen die nodig zijn voor de voormalige functie hierbij in mindering wordt gebracht zijn er nog maar 127 parkeerplaatsen nodig. Er zijn aldus meer parkeerplaatsen voor fietsen nodig in de toekomstige situatie. Het maatgevend moment van de diverse functies binnen het koopcentrum Akerpoort verschilt echter, waardoor er gebruik kan worden gemaakt van dubbelgebruik. De wereldkeuken zal juist gedurende de avonden (in het weekend) het drukstbezocht zijn, waar de winkels in Akerpoort juist overdag geopend zijn. Hierdoor zal de parkeervraag die ontstaat door de beoogde ontwikkeling niet tot problemen leiden, aangezien juist op verschillende momenten gebruik gemaakt zal worden van de fietsparkeergelegenheid. Op het eigen terrein zijn meerdere fietsenrekken aanwezig om de fietsparkeervraag op te vangen. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het merendeel van de bezoekers van het indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken naar verwachting met de auto het koopcentrum zal bezoeken, waardoor geen sprake zal zijn van een onwenselijke parkeerdruk voor fietsen.

Scooterparkeerplaatsen

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter neemt tevens parkeernormen op voor scooters. Deze parkeernormen zijn echter niet bindend, maar vormen een richtlijn. In tabel 4.7 wordt de berekening van de parkeerbehoefte van scooters opgenomen.

t4.7 Berekening parkeerbehoefte scooter

Situatie	Functie	Parkeernorm	Eenheid	Aantal	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Toekomstige situatie	Indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark	0,2	Per 100 m ²	3.002 m ²	6,0
	Wereldkeuken (restaurant)	1	Per 100 m ²	1.600 m ²	16,0
Voormalige situatie	Winkels	0,25	Per 100 m ²	4.689 m ²	11,7
Totaal					10,3

Uit tabel 4.7 volgt dat de parkeerbehoefte voor scooters met 10 parkeerplaatsen toeneemt. Hier kan tevens, zoals bij het fietsparkeren, gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik. De parkeervraag van scooters zal hierdoor niet tot onwenselijke situaties leiden. Daarnaast is overal voldoende ruimte voor het stallen van scooters en motorfietsen.

Verkeersgeneratie

Om het effect van de beoogde ontwikkeling te bepalen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een Monkey Town en een Wereldkeuken. In totaal zullen deze bedrijven een oppervlakte van 4.689 m² bvo kennen.

Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald. Deze kencijfers gelden voor een locatie in de schil van het centrum, in een zeer stedelijke gemeente. In de berekening van de verkeersgeneratie wordt voor het kinderspeelparadijs en het trampolinepark uitgegaan van kencijfers voor een indoorspeeltuin, van een gemiddeld formaat³. Opgemerkt dient te worden dat de CROW geen kencijfers beschikbaar heeft voor de verkeersgeneratie van een restaurant.

Aangegeven is dat de Monkey Town (inclusief trampolinepark) maximaal 300 tot 600 bezoekers aantrekt, en de Wereldkeuken maximaal 600 bezoekers trekt. Aangezien wordt aangegeven dat de Wereldkeuken aldus maximaal evenveel bezoekers als Monkey Town aantrekt wordt aangenomen dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de Wereldkeuken net zo hoog is.

Opgemerkt dient te worden dat de de Fashionmarkt en de Monte Napoleone ook een verkeersaantrekkende werking met zich mee brachten. De verkeersgeneratie ten gevolge van deze functies zijn komen te vervallen en kunnen derhalve in mindering worden gebracht op de verkeersgeneratie. Zowel in de voormalige als toekomstige situatie is het weekend het moment waarop het het drukst zal zijn. In tabel 4.8 wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

t4.8 Berekening van de verkeersgeneratie

Situatie	Functie	Verkeersgeneratie	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/weekdag)*
Toekomstige situatie	Monkey Town en trampolinepark (indoorspeeltuin)	11,7	Per 100 m ²	3.002 m ²	351,2
	Wereldkeuken	11,7	per 100 m ²	1.600 m ²	187,2
Voormalige situatie	Winkelboulevard	15,1 ⁴	per 100 m ²	4.689 m ²	708,0
Totale verkeersgeneratie:					-169,7

* mvt = motorvoertuigbeweging per weekdag

3 Een indoorspeeltuin van gemiddeld formaat kent een oppervlakte van 1.500 m² bvo tot 3.500 m² bvo.

4 Aangezien de twee winkels niet optimaal functioneerden is hierbij uitgegaan van het minimale kencijfer voor de verkeersgeneratie.

Uit tabel 4.8 volgt dat de afname van de verkeersgeneratie circa 170 motorvoertuigbewegingen per weekdag bedraagt. Deze afname van het aantal verkeersbewegingen op de openbare weg is als beperkt aan te merken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het voormalige gebruik in werkelijkheid lager zal uitvallen, aangezien de winkels in de twee panden aan de Zuidermolenweg 32 in de voormalige situatie niet optimaal functioneerden. In de feitelijke situatie is daarom naar verwachting wel sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Desondanks zal na de realisatie van de beoogde ontwikkeling alsnog sprake zijn van een verwaarloosbare invloed op de verkeersgeneratie, aangezien het verkeer wordt verspreid over de Osdorper Ban en de Ookmeerweg, waarover thans reeds relatief veel verkeer rijdt.

De Ookmeerweg vormt de hoofdontsluiting van het bedrijvencentrum. Deze weg maakt deel uit van het hoofdnet auto in Amsterdam en is daarmee een belangrijke Amsterdamse verkeersader. Via de Ookmeerweg wordt het BCO met de snelweg A9 verbonden. De beoogde ontwikkeling is gelegen aan en omringd door ruime, doorgaande wegen.

Het indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en de Wereldkeuken hebben naar alle verwachting een grotere verkeersaantrekkende werking dan de voormalige invulling van de panden aan de Zuidermolenweg 32. Deze toename is echter beperkt en de capaciteit van de wegen in de omgeving is groot genoeg om deze extra verkeersdruk op te vangen. Daarnaast is de extra verkeersdruk gespreid over de dag en het grootste in het weekend. In het weekend is sprake van veel minder werkverkeer, waardoor de beoogde ontwikkeling geen onwenselijke verkeerssituatie veroorzaakt.

4.6.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Duurzame verstedelijking

4.7.1 Algemeen

Om duurzame verstedelijking te ondersteunen is voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. In deze paragraaf zal dit nader inzichtelijk gemaakt worden voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2 Wettelijk kader

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling, oftewel de 'Ladder' dient te worden doorlopen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Voor situaties waarbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen de volgende twee stappen doorlopen te worden:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;

- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ook wanneer de 'Ladder' niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet hiertoe aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

4.7.3 Onderzoek

Voordat wordt getoetst aan de 'Ladder', dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken. Dit kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Er is in de voorliggende situatie echter geen sprake van een ontwikkeling die gepaard gaat met nieuw ruimtebeslag. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging is in beginsel geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien ter plaatse van het bedrijventerrein alwaar de beoogde ontwikkeling is gelegen nog geen sprake is van soortgelijke functies is het naar aard en omvang een dusdanige functiewijziging die als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangewezen kan worden. Om deze reden moet de 'Ladder' voor de beoogde ontwikkeling worden doorlopen. Onderstaand worden daarom de stappen van de 'Ladder' doorlopen voor de beoogde ontwikkeling.

Beschrijving behoefte

In het kader van de 'Ladder' dient de behoefte naar een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken beschreven te worden. Door Bureau Stedelijke Planning is hiertoe in 2018 een behoefteonderzoek uitgevoerd⁵. Uit dit onderzoek volgt dat er wel degelijk een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt is de vestiging van een wereldkeuken, kinderspeelparadijs en trampolinepark te onderbouwen. Uit het behoefteonderzoek volgt dat er in Osdorp een aanzienlijke uitbreidingsruimte is voor horeca. Er is een uitbreidingsruimte van 9.365 m² bvo oplopend tot 11.849 m² bvo in 2030. Horeca in het algemeen, en een wereldrestaurant in het bijzonder, zorgt in kwalitatief opzicht voor verbreding van het (horeca)aanbod (nu vooral fastservice), een langere verblijfstijd en een meer aangenaam verblijf. Het profiel van de inwoners van Nieuw West past bovendien goed bij het beoogde concept van een wereldkeuken.

Amsterdam Nieuw-West is een van de meest kinderrijke gebieden van Amsterdam. Uit het behoefteonderzoek volgt dat hier tenminste behoefte is aan één extra kinderspeelparadijs en één trampolinepark. De synergie tussen horeca, detailhandel en leisure is groot. Zo combineert de helft van de bezoekers met een leisuremotief dat met horecabezoek. Daarmee ontstaat een functionele versterking van koopcentrum Akerpoort en het BCO.

5 'Behoeftetoets wereldkeuken, kinderspeelparadijs en trampolinepark Akerpoort Amsterdam', Bureau Stedelijke Planning.

Het BCO is een logische locatie om een trampolinepark en indoor kinderspeelparadijs te situeren, vanwege de aanwezige ruimte, de ligging en bereikbaarheid, de synergie met andere functies en de stadsdeeloverschrijdende functie die het BCO reeds heeft.

Resumerend kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling van een wereldkeuken, indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark.

Ontwikkeling binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie in het koopcentrum Akerpoort. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Gezien voorgaande hoeft niet nader gemotiveerd te worden waarom de behoefte aan de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

4.7.4 Conclusie

Er kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling in Amsterdam Nieuw-West. Aangezien deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.8 Overige milieuaspecten

In een ruimtelijke onderbouwing dienen alle milieuaspecten beschouwd te worden die een impact kunnen hebben op de omgeving. Aangezien de beoogde ontwikkeling in hoofdzaak een functiewijziging betreft heeft de beoogde ontwikkeling op een groot aantal aspecten geen impact, aangezien er geen sprake zal zijn van nieuwbouw. Om deze reden wordt niet uitgebreid ingegaan op een aantal overige milieuaspecten. Dit betreft de aspecten bodem, ecologie, archeologie en water. Voor de volledigheid wordt dit hierna, beknopt, per milieu-aspect onderbouwd:

- Bodem: Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen relevante wijzigingen plaats met betrekking tot de bodemgesteldheid. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd ter plaatse van de 2^e verdieping van het koopcentrum Akerpoort. Gezien voorgaande is de bodemkwaliteit daarom passend voor de beoogde ontwikkeling.
- Ecologie: De beoogde ontwikkeling heeft geen impact op de lokale flora en fauna. Ten behoeve van het trampolinepark zal het dak deels worden opgehoogd. Het dak zal plaatselijk met circa 2 meter worden opgehoogd. Het dak wat opgehoogd gaat worden is een licht dak bestaande uit gegalvaniseerde profielplaten met bitumen afwerklaag. Op dit dak zijn in de huidige situatie circa 500 zonnepanelen gesitueerd. Het dak heeft in de huidige situatie hierdoor geen betekenis van lokale flora en fauna. De betekenis van het plangebied voor lokale flora en fauna wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Dit aspect vergt daarom geen nadere beschouwing.

- Archeologie en cultuurhistorie: De beoogde ontwikkeling betreft in hoofdzaak een functiewijziging. Ten behoeve van deze ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats en is er derhalve geen sprake van enige impact op het aspect archeologie en cultuurhistorie.
- Water: Er is geen sprake van een wijziging die gevolgen kan hebben voor het aspect water. De waterbergingscapaciteit van de gracht rondom het BCO blijft dan ook gelijk. Ten aanzien van het aspect water heeft de beoogde functiewijziging geen gevolgen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke gelijktijdig met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling behoeft er geen verdere actie te worden ondernomen ten behoeve van het creëren van maatschappelijk draagvlak. Gezien dat de beoogde ontwikkeling, om een aantal niet optimaal functionerende winkelpanden te wijzigen naar een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken, de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving voornamelijk zal vergroten wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.



Zoetermeer,

Dit rapport bevat 34 pagina's en 3 bijlagen.



Bijlage 1

Geluid in de omgeving

Notitie

betreft: Functiewijziging koopcentrum Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam
Onderzoek naar het geluid in de omgeving

datum: 17 december 2018

referentie: KvdN/IKa/CJ/FG 18785-1-NO-002

van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Aan orde is het voornemen ter plaatse van de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam, gelegen in het koopcentrum Akerpoort, het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een Wereldkeuken te vestigen.

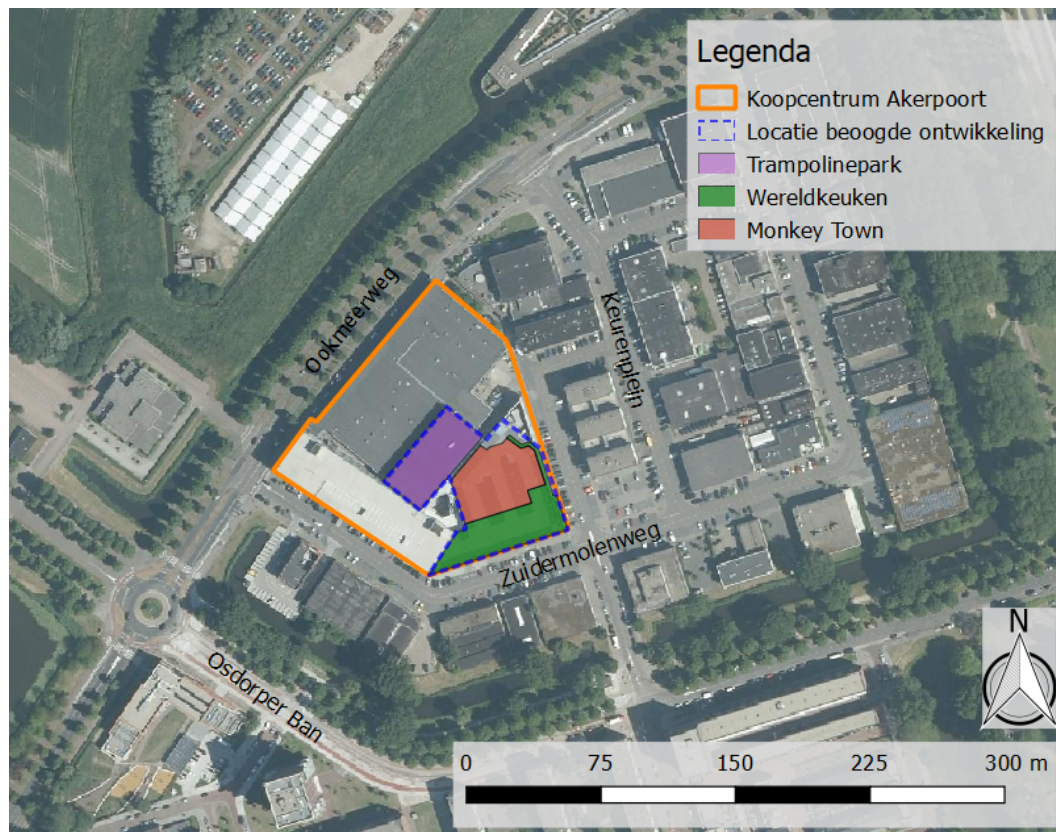
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp', dat op 19 juli 2017 is vastgesteld door gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In opdracht van Liberty Real Estate B.V. is hiertoe een onderzoek uitgevoerd waarmee het effect op het geluid in de omgeving ten gevolge van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt wordt.

Aangezien sprake is van de realisatie van bedrijvigheid dient het aspect industrielawaai nader beschouwd te worden. Ook na de realisatie van de beoogde ontwikkeling moet immers sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen. Tevens heeft de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling gevolgen voor het geluid in de omgeving.

2 De beoogde ontwikkeling

In het koopcentrum Akerpoort zijn diverse winkels en ondersteunende horeca gevestigd. In figuur 2.1 is de ligging van het koopcentrum weergegeven. Op de tweede verdieping van dit centrum bevinden zich twee panden waarin voorheen een tweetal winkels gevestigd waren. Hier waren Fashionmarkt (met een oppervlakte van 3.307 m² bvo) en Monte Napoleone (met een oppervlakte van 1.372 m² bvo) gevestigd. Op deze locatie zal zich het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een Wereldkeuken vestigen. Het kinderspeelparadijs Monkey Town, het trampolinepark en de Wereldkeuken zullen respectievelijk een oppervlakte van 1.620, 1.382 en 1.600 m² bvo kennen.

f2.1 Ligging koopcentrum Akerpoort (bron luchtfoto: Google Earth)



3 Industrielawaai

3.1 Toetsingskader

Activiteitenbesluit

De regelgeving die van toepassing is op de beoogde ontwikkeling van een kinderspeelparadijs, trampolinepark en Wereldkeuken is opgenomen in het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn de navolgende voorschriften met betrekking tot geluid opgenomen.

Artikel 2.17

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:
 - a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden.

t3.1 Tabel 2.17a conform het Activiteitenbesluit

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ae,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ae,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voordat de beoogde ontwikkeling echter wordt getoetst aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit kan de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling beoordeeld worden in het licht van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Per milieucategorie worden hier richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) gegeven van de perceelgrens van de bedrijfsactiviteiten tot de gevels van gevoelige bestemmingen. Deze afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving; een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gemengd gebied.

3.2 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich echter een woonwijk. De meest nabijgelegen geluidgevoelige objecten, woningen zijnde, zijn aan de Osdorper Ban gelegen op circa 120 meter afstand. Aangezien de beoogde ontwikkeling de realisatie van bedrijven betreft, dient er rekening mee gehouden te worden dat de beoogde ontwikkeling op een passende afstand ten opzichte van woningen wordt gesitueerd. Deze bedrijven kunnen immers van invloed zijn op het geluidniveau ter plaatse van de woningen. Hierbij is het van belang dat enerzijds de belangen van de bedrijven niet geschaad worden en anderzijds wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

In de onderhavige situatie is sprake van de vestiging van een indoorspeeltuin, een trampolinepark en een restaurant. In de VNG-publicatie wordt geen richtafstand voor een indoorspeeltuin of trampolinepark gegeven. Qua aard komt een indoorspeeltuin/trampolinepark echter het meest overeen met een gymnastiekzaal, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Derhalve is voor de indoorspeeltuin en het trampolinepark een richtafstand van 30 meter gehanteerd. Een restaurant kent conform de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter. Deze voornoemde richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk, de beoogde ontwikkeling is echter gelegen in een gemengd gebied. Er is immers sprake van functiemenging in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. Daarom kan een extra afstandsstep worden toegepast, waardoor er in de onderhavige situatie een richtafstand van 10 meter voor Monkey Town en het trampolinepark geldt en er een richtafstand van 0 meter voor de Wereldkeuken.

De meest nabijgelegen woningen, aan de Osdorp Ban, zijn op circa 120 meter afstand van de beoogde ontwikkeling gelegen en zijn daarmee ruimschoots buiten de geldende richtafstanden gelegen. De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de huidige situatie op een passende afstand ten opzichte van de nabijgelegen woningen, waardoor er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. De te realiseren bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, waar bij een dermate ruime afstand tot woningen kan worden aangenomen dat deze bedrijvigheid aan de geluidgrenswaarden, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, voldoet.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling, aangezien de beoogde ontwikkeling op een ruime afstand tot woningen is gelegen.

4 Geluid ten gevolge van verkeersgeneratie

Verkeer van personen en goederen van en naar de bedrijven kan ook indirecte hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties ter plaatse van de bedrijven zelf, maar die wel aan de bedrijven is toe te rekenen. In het kader van de zorgplicht van het Activiteitenbesluit worden de gevolgen beschouwd die verband houden met het verkeer van personen en goederen van en naar bedrijven (dat wil zeggen rijdend op de openbare weg), ook wel verkeersaantrekkende werking genoemd. In het algemeen is de verkeersaantrekkende werking uitsluitend van belang bij woningen op relatief korte afstand. Op grotere afstand wordt het verkeer van en naar de inrichting geacht te zijn opgenomen in het reeds heersende wegverkeersbeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het effect van de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling op het aspect geluid nader beschouwd.

Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Om het effect van de beoogde ontwikkeling te bepalen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van een Monkey Town, een trampolinepark en een Wereldkeuken.

Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald. Deze kencijfers gelden voor een locatie in de rest van de bebouwde kom, in een zeer stedelijke gemeente. In de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een indoorspeeltuin, van een gemiddeld formaat¹. Opgemerkt dient te worden dat de CROW geen kencijfers beschikbaar heeft voor de verkeersgeneratie van een restaurant.

Aangegeven is dat de Monkey Town en het trampolinepark maximaal 300 tot 600 bezoekers trekken, en de wereldkeuken maximaal 600 bezoekers. Aangezien wordt aangegeven dat de Wereldkeuken aldus evenveel bezoekers trekt als Monkey Town en het trampolinepark, wordt aangenomen dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de wereldkeuken net zo hoog is.

¹ Een indoorspeeltuin van gemiddeld formaat kent een oppervlakte van 1.500 m² bvo tot 3.500 m² bvo.

Opgemerkt dient te worden dat de Fashionmarkt en de Monte Napoleone ook een verkeersaantrekkende werking met zich mee brachten. De verkeersgeneratie ten gevolge van deze functies is komen te vervallen en kan derhalve in mindering worden gebracht op de verkeersgeneratie. Zowel in de voormalige als toekomstige situatie is het weekend het moment waarop het drukst zal zijn. In tabel 4.1 wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

t4.1 Berekening van de verkeersgeneratie

Situatie	Functie	Verkeersgeneratie	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/weekdag)*
Toekomstige situatie	Monkey Town en trampolinepark (indoorspeeltuin)	11,7	Per 100 m ²	3.002 m ²	351,2
	Wereldkeuken	11,7	per 100 m ²	1.600 m ²	187,2
Voormalige situatie	Winkelboulevard	15,1 ²	per 100 m ²	4.689 m ²	708,0
Totale verkeersgeneratie:					-169,7

* mvt = motorvoertuigbeweging per weekdag

Uit tabel 4.1 volgt dat de afname van de verkeersgeneratie circa 170 motorvoertuigbewegingen per weekdag bedraagt. Deze afname van het aantal verkeersbewegingen op de openbare weg is als beperkt aan te merken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het voormalige gebruik in werkelijkheid lager zal uitvallen, doordat deze winkels niet optimaal functioneerden. In de feitelijke situatie is daarom naar verwachting wel sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Aan de Zuidermolenweg, welke als ontsluitingsweg voor het koopcentrum Akerpoort functioneert, zijn geen woningen gelegen. Alle voertuigen van en naar het plangebied zullen hun route verder via de Osdorper Ban of de Ookmeerweg vervolgen waarna het verkeer in het heersende verkeersbeeld is opgenomen. Aan deze wegen zijn wel woningen gelegen. De mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal echter van verwaarloosbare invloed zijn op de geluidbelasting ter plaatse van woningen ten gevolge van het verkeer over deze wegen. Gezien voorgaande vraagt dit aspect niet om nader onderzoek.

De beoogde ontwikkeling heeft slechts een beperkt effect op de verkeersgeneratie en zal daarmee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling vormen. Ook als sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal na de realisatie van de beoogde ontwikkeling alsnog sprake zijn van een verwaarloosbare invloed op de geluidbelasting ter plaatse van woningen, aangezien het verkeer over de Osdorper Ban en de Ookmeerweg wordt verspreid, waarover thans reeds relatief veel verkeer rijdt.

2 Aangezien deze winkels niet optimaal functioneerden is hierbij uitgegaan van het minimale kencijfer voor de verkeersgeneratie.

5 Conclusie

Gezien de ruime afstand van de beoogde ontwikkeling tot woningen zal de beoogde ontwikkeling niet tot geluidhinder ter plaatse van woningen leiden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens het effect van de beoogde ontwikkeling op het geluid in de omgeving ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling nader beschouwd.

Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling slechts tot een beperkte wijziging van het aantal verkeersbewegingen leidt, waardoor dit eveneens niet tot hinder zal leiden ter plaatse van geluidgevoelige objecten.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 6 pagina's.



Bijlage 2

Luchtkwaliteit

Notitie

betreft: Functiewijziging koopcentrum Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam
Onderzoek naar luchtkwaliteit
datum: 17 december 2018
referentie: KvdN/IKa/JMa/FG 18785-2-NO-002
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

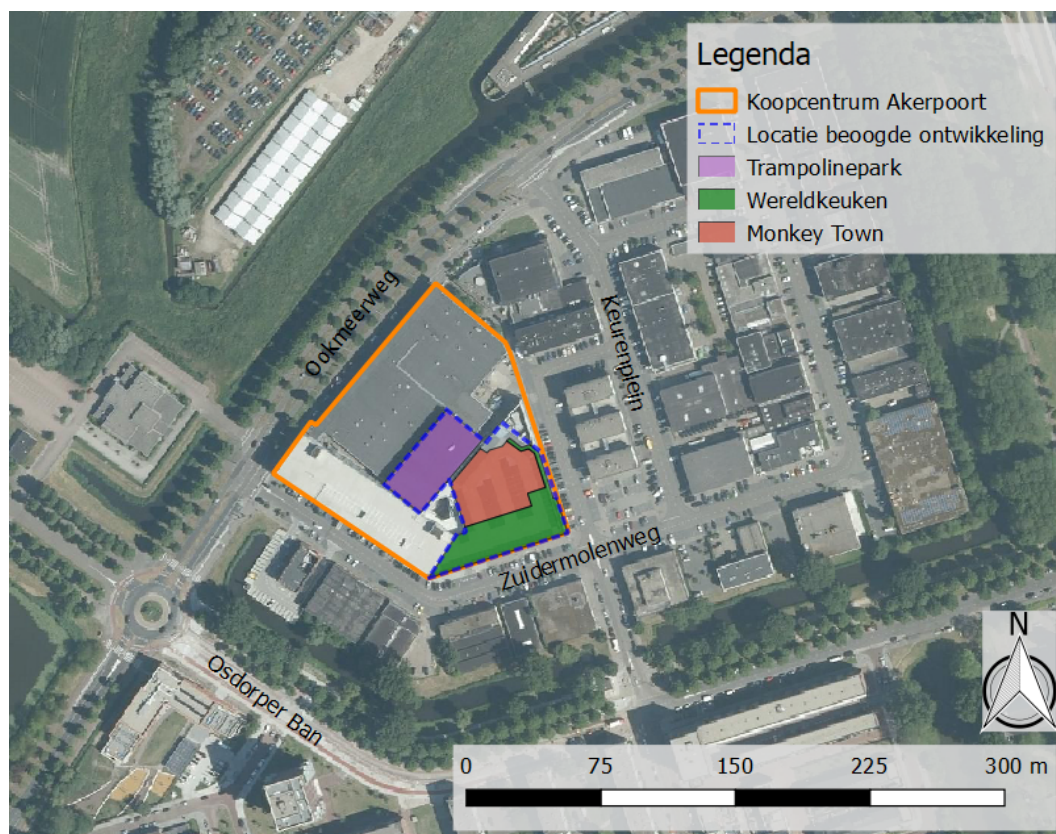
Aan de orde is het voornemen het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een Wereldkeuken te vestigen ter plaatse van de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam, gelegen in het koopcentrum Akerpoort.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp', dat op 19 juli 2017 is vastgesteld door gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader vraagt het aspect luchtkwaliteit om aandacht. In voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de concentraties van fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofoxide (NO_x) waarna deze worden beoordeeld in het licht van de van toepassing zijnde luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteit). De impact van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving van de beoogde ontwikkeling wordt inzichtelijk gemaakt.

2 De beoogde ontwikkeling

In het koopcentrum Akerpoort zijn diverse winkels en ondersteunende horeca gevestigd. In figuur 1 is de ligging van het koopcentrum weergegeven. Op de 2^e verdieping van dit centrum bevinden zich twee panden waarin voorheen een tweetal winkels waren gevestigd. Hier waren Fashionmarkt (met een oppervlakte van 3.307 m² bvo) en Monte Napoleone (met een oppervlakte van 1.372 m² bvo) gevestigd. Op deze locatie zullen zich het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een Wereldkeuken vestigen. Het kinderspeelparadijs Monkey Town, het trampolinepark en de Wereldkeuken zullen respectievelijk een oppervlakte kennen van 1.620, 1.382 en 1.600 m² bvo.

f1 Ligging koopcentrum Akerpoort (bron luchtfoto: Google Earth)



3 Wettelijk kader

3.1 Wet milieubeheer

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In tabel 3.1 zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

t3.1 Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dag 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dag 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen in Nederland geen probleem meer. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

3.2 Niet in betekenende mate

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ leiden.

4 Uitgangspunten

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit te bepalen dient de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies binnen het plangebied bepaald te worden. De beoogde ontwikkeling betreft de vestiging van de indoorspeeltuin Monkey Town en een Wereldkeuken.

Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald. Deze kencijfers gelden voor een locatie in de rest van de bebouwde kom, in een zeer stedelijke gemeente. In de berekening van de verkeersgeneratie voor het indoor kinderspeelparadijs en trampolinepark wordt uitgegaan van kencijfers voor een indoorspeeltuin van een gemiddeld formaat¹. Opgemerkt dient te worden dat de CROW geen kencijfers beschikbaar heeft voor de verkeersgeneratie van een restaurant. Aangegeven is dat Monkey Town en het trampolinepark maximaal 300 tot 600 bezoekers trekken en de Wereldkeuken maximaal 600 bezoekers. Aangezien de Wereldkeuken aldus maximaal evenveel bezoekers trekt als Monkey Town en het trampolinepark, wordt aangenomen dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de Wereldkeuken net zo hoog is.

Opgemerkt dient te worden dat de Fashionmarkt en de Monte Napoleone ook een verkeersaantrekkende werking met zich mee brachten. De verkeersgeneratie ten gevolge van deze functies is komen te vervallen en kunnen derhalve in mindering worden gebracht op de verkeersgeneratie. In tabel 4.1 wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

¹ Een indoorspeeltuin van gemiddeld formaat kent een oppervlakte van 1.500 m² bvo tot 3.500 m² bvo.

t4.1 Berekening van de verkeersgeneratie

Situatie	Functie	Verkeersgeneratie	Eenheid	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/weekdag)*
Toekomstige situatie	Monkey Town en trampolinedpark (indoorspeeltuin)	11,7	per 100 m ²	3.002 m ²	351,2
	Wereldkeuken	11,7	per 100 m ²	1.600 m ²	187,2
Voormalige situatie	Winkelboulevard	15,1 ²	per 100 m ²	4.679 m ²	708,0
Totale verkeersgeneratie:					-169,7

* mvt = motorvoertuigbeweging per weekdag

5 Beoordeling

Voor plannen waarbij, naast woningen en/of kantoren, tevens overige voorzieningen gerealiseerd zullen worden (zoals bijvoorbeeld winkels), kan met behulp van de zogenaamde NIBM-tool eenvoudig worden berekend of de bijdrage van (het verkeer van en naar) het plan als NIBM kan worden aangemerkt (d.w.z. minder dan 3% van de grenswaarde bijdraagt, dus minder dan 1,2 µg/m³). Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling tot een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit leidt. Worst-case is hierbij de voormalige situatie buiten beschouwing gelaten, aangezien de winkels die gesitueerd waren ter plaatse van het plangebied niet optimaal functioneerden en derhalve naar verwachting een lagere verkeersaantrekkende werking kennen. Figuur 2 geeft de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weer, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

f2 Uitsnede NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		539
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,39
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties van de luchtkwaliteit bepalende verbindingen in de omgeving van het plangebied. Zoals aangegeven is bovendien sprake van een worst-case benadering. De werkelijke impact zal lager liggen vanwege het wegvallen van de huidige verkeersgeneratie.

- 2 Aangezien de twee winkels niet optimaal functioneerden is hierbij uitgegaan van het minimale kencijfer voor de verkeersgeneratie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van $PM_{2,5}$, PM_{10} en NO_2 inzichtelijk gemaakt. Ter hoogte van het plangebied was in 2016 (conform de NSL³-monitoringstool) sprake van een concentratie van $11,5 \mu g/m^3$ voor $PM_{2,5}$, $19,6 \mu g/m^3$ voor PM_{10} en $24,1 \mu g/m^3$ voor NO_2 . Ter plaatse van het plangebied wordt aldus ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan.

6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Toetsing aan wettelijke grenswaarden is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 5 pagina's.



Bijlage 3

Externe veiligheid



Functiewijziging koopcentrum Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam

Externe veiligheid



Functiewijziging koopcentrum Akerpoort aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam

Externe veiligheid

opdrachtgever	Liberty Real Estate B.V.
rapportnummer	FG 18785-1-RA-002
datum	17 december 2018
referentie	KvdN/IKa/DP/FG 18785-1-RA-002
verantwoordelijke	ir. K.V. van der Nat
opsteller	MSc I.H. Kalverboer +31 79 3470358 i.kalverboer@peutz.nl

peutz bv, postbus 696, 2700 ar zoetermeer, +31 79 347 03 47, zoetermeer@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Wettelijk kader	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Relevante begrippen	5
2.3	Besluit externe veiligheid buisleidingen	6
2.4	Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb)	6
3	Plangebied en beoogde ontwikkeling	7
3.1	Locatie plangebied	7
3.2	Beoogde ontwikkeling	7
4	Risicobronnen in de omgeving	9
5	QRA hogedruk aardgasbuisleiding	11
5.1	Uitgangspunten	11
5.2	Rekenresultaten	13
5.3	Beoordeling	16
6	Conclusie	17

1 Inleiding

In opdracht van Liberty Real Estate B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ter plaatste van de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam, gelegen in het koopcentrum Akerpoort. Aan de orde is de vestiging van het kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinepark en een wereldkeuken.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Bedrijvencentrum Osdorp', dat op 19 juli 2017 is vastgesteld door gemeente Amsterdam. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader vraagt het aspect externe veiligheid om aandacht.

De beoogde ontwikkeling is een kwetsbaar object conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied is sprake van diverse risicobronnen waarvan de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk moeten worden gemaakt. In voorliggende rapportage wordt nader ingegaan op het vervoer van gevaarlijk stoffen via aardgasbuisleidingen, alsmede op eventueel overige aanwezige risicobronnen.

2 Wettelijk kader

2.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke "activiteit".

Met betrekking tot de risico's voor de externe veiligheid zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) richtafstanden en grenswaarden opgesteld betreffende de afstand tot kwetsbare objecten.

2.2 Relevante begrippen

Relevant voor toetsing van de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van objecten waar mensen aanwezig zijn, zijn onder andere de begrippen plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

– Plaatsgebonden risico (PR)

Het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

– Groepsrisico (GR)

De cumulatieve kansen per jaar dat een groep mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit.

Bij het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR per definitie gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval kunnen vallen hoe lager (strenger) de oriëntatiewaarde is. Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

– Invloedsgebied

Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied rondom een risicovolle activiteit waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn en waar een onbeschermd persoon een kans van 1% op overlijden heeft, gegeven het risicoscenario en de weerklassse. Het invloedsgebied van een activiteit met gevaarlijke stoffen of het vervoer van gevaarlijke stoffen is normaliter de afstand tot de 1%-letaliteitsgrens.

2.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing en de bijbehorende Regeling (Revb). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt rekening gehouden met een grenswaarde van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Indien dit de vestiging van een beperkt kwetsbaar object betreft geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als richtwaarde.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding wordt vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar (oriëntatiewaarde).

Indien het groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde is, of minder dan 10% toeneemt, mits de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel dienen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied beschouwd te worden.

Ten behoeve van het onderhoud van de buisleidingen geldt (afhankelijk van de werkdruk) een belemmeringenstrook van ten minste 4 of 5 meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

2.4 Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb)

In artikel 6 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt het toepassen van de rekenmethodiek Bevb aangewezen. Deze rekenmethodiek bestaat uit het toepassen van de door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu Centrum Externe veiligheid (RIVM CEV) opgestelde "Handleiding risicoberekeningen Bevb", versie nr. 2 d.d. 1 juli 2014 (handleiding). In deze handleiding worden de uitgangspunten van de berekeningen met het rekenpakket CAROLA versie nr. 1.0.0¹ beschreven. Tevens is beschreven hoe een risicoanalyse uitgevoerd dient te worden.

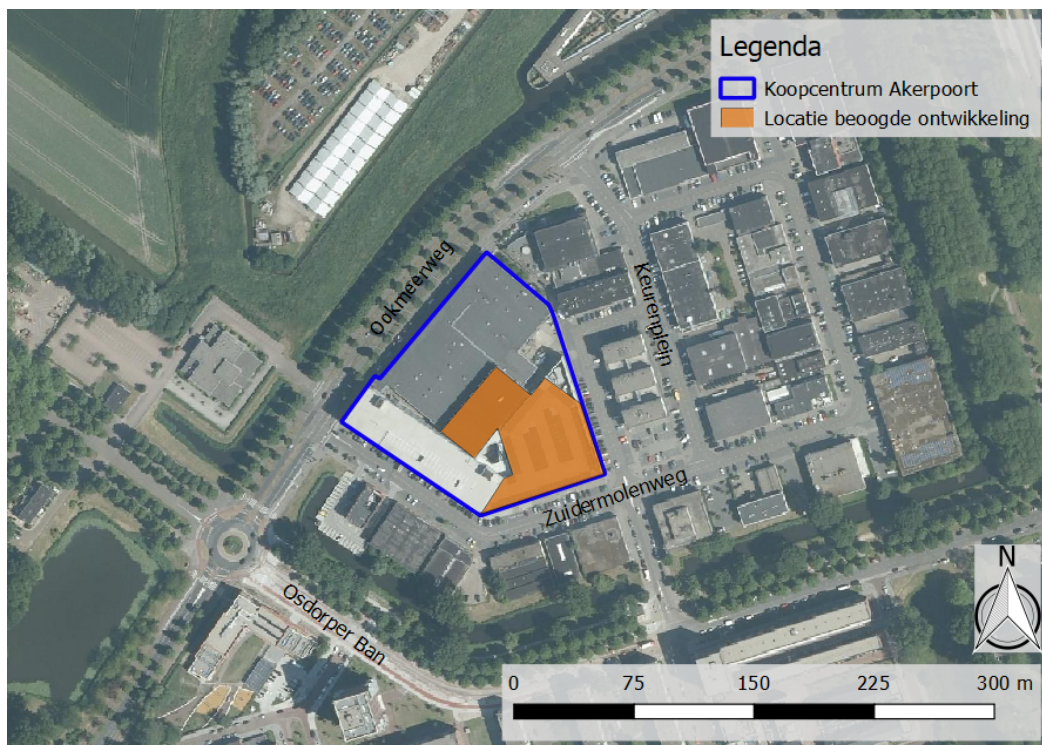
1 CAROLA = computer applicatie voor risicoberekeningen aan ondergrondse leidingen met aardgas.

3 Plangebied en beoogde ontwikkeling

3.1 Locatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam. Hier is het koopcentrum Akerpoort gesitueerd. Dit is een centrum waarin diverse winkels en horeca-ondernemingen zijn gevestigd. In figuur 3.1 is de ligging van het koopcentrum weergegeven.

f3.1 Ligging koopcentrum Akerpoort (bron luchtfoto: Google Earth)



3.2 Beoogde ontwikkeling

Op de tweede verdieping van het koopcentrum Akerpoort bevinden zich twee ruimtes waarin een tweetal winkels gevestigd was. Hier waren Fashionmarkt (met een oppervlakte van 3.307 m² bvo) en Monte Napoleone (met een oppervlakte van 1.372 m² bvo) gevestigd. Op deze locatie zullen zich het indoor kinderspeelparadijs Monkey Town, een trampolinedierentuin en een Wereldkeuken vestigen. Het kinderspeelparadijs Monkey Town, het trampolinedierentuin en de Wereldkeuken zullen respectievelijk een oppervlakte van 1.620, 1.382 en 1.600 m² bvo kennen.

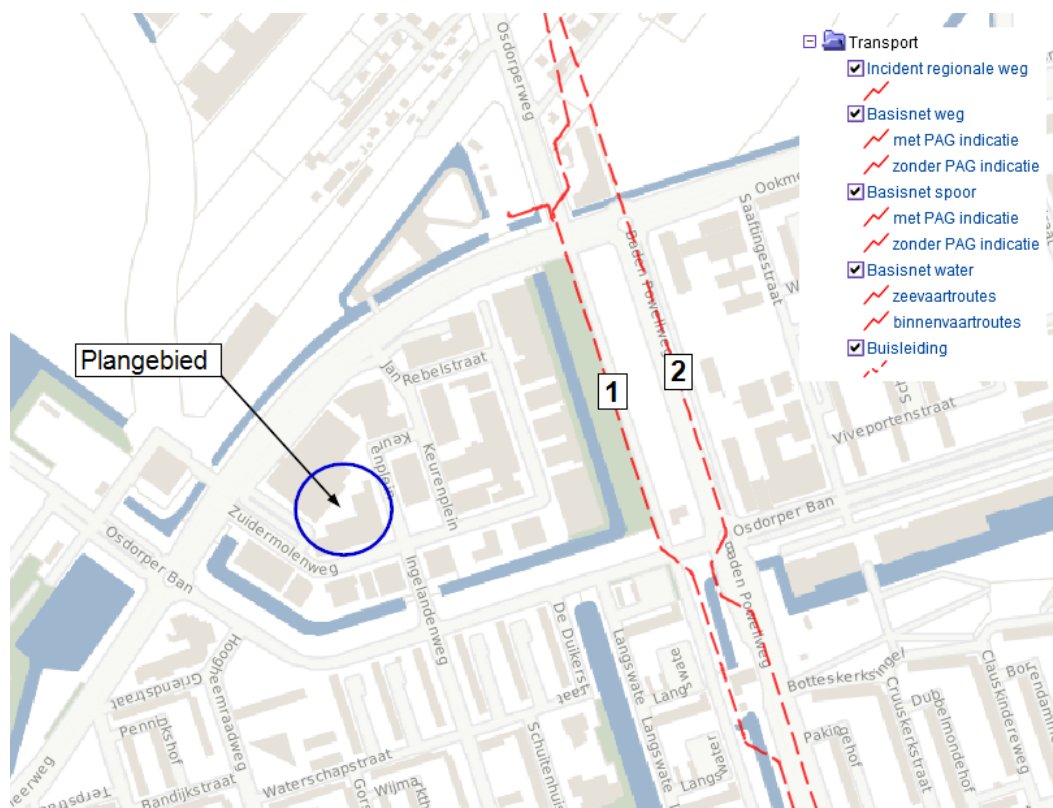


In het kader van de externe veiligheid worden een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en restaurant als beperkt kwetsbaar objecten gezien, derhalve vergt deze ruimtelijke ontwikkeling aandacht. Opgemerkt dient te worden dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake van (beperkt) kwetsbare objecten ter plaatse van het plangebied, aangezien winkels ook als (beperkt) kwetsbaar object worden aangemerkt. Wel zal in de toekomstige situatie sprake zijn van de aanwezigheid van een groter aantal personen ter plaatse van het plangebied.

4 Risicobronnen in de omgeving

De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. Op basis van gegevens van de risicokaart (www.risicokaart.nl) kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle inrichtingen nabij het plangebied zijn gelegen. Alsmede is de meest nabijgelegen route waar transport van gevaarlijke stoffen over de weg, te weten over de A9, plaatsvindt op circa 2.000 meter afstand gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor of water vindt op nog grotere afstand tot het plangebied plaats en vraagt daarom niet om aandacht. In het kader van de externe veiligheid is enkel het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen relevant. In figuur 4.1 wordt een uitsnede van de risicokaart weergegeven, waarop het plangebied en de buisleidingen worden weergegeven.

f4.1 Uitsnede risicokaart (risicokaart.nl)



Nabij het plangebied is een tweetal aardgasbuisleidingen gesitueerd waar gevaarlijke stoffen door worden getransporteerd. Voor de voornoemde aardgasbuisleidingen gelden de in tabel 4.1 genoemde inventarisatieafstanden. In deze tabel wordt eveneens de afstand van de aardgasbuisleiding tot het plangebied weergegeven.

t4.1 Hogedruk aardgasbuisleidingen in de omgeving van het plangebied en diens inventarisatieafstand

Nummer (zie figuur 4.1)	Kenmerk	Inventarisatieafstand	Afstand tot plangebied
1	W-534	170 m	265 m
2	A-561	380 m	340 m

Hieruit volgt dat het plangebied binnen de inventarisatieafstand van één van de aardgasbuisleidingen, te weten buisleiding A-561, is gelegen. Voor de beoogde ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten is om deze reden een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) benodigd. Volledigheidshalve wordt aardbuisleiding W-534 eveneens beschouwd in voorliggend onderzoek.

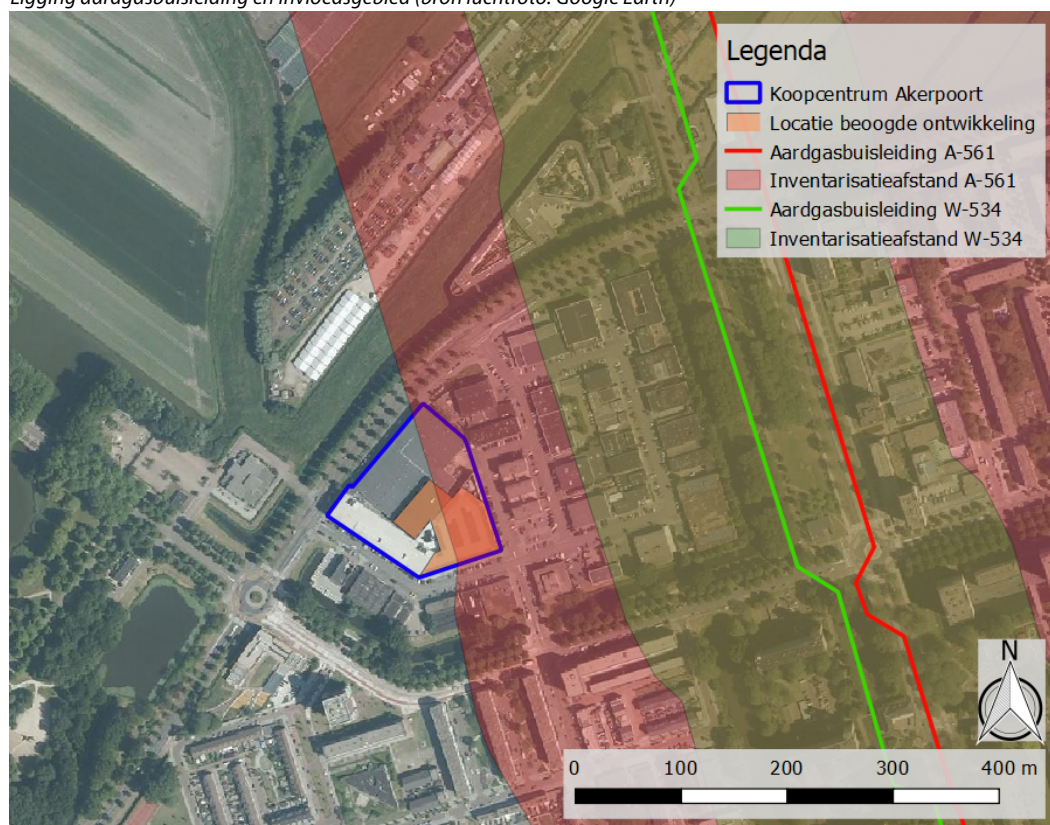
5 QRA hogedruk aardgasbuisleiding

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Hogedruk aardgasbuisleiding

Nabij het plangebied zijn hogedruk aardgasbuisleidingen van de Gasunie gelegen. In figuur 5.1 is de ligging van deze hogedruk aardgasbuisleidingen weergegeven. In de figuur is tevens de inventarisatieafstand van de nabijgelegen hogedruk aardgasbuisleidingen weergegeven, welke is gedefinieerd als de 1% letaliteit contour².

f5.1 Ligging aardgasbuisleiding en invloedsgebied (bron luchtfoto: Google Earth)



Opgemerkt dient te worden dat het plangebied enkel binnen de inventarisatieafstand van aardbuisleiding A-561 is gelegen, het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand van aardbuisleiding W-534. Volledigheidshalve worden beide buisleidingen beschouwd. De eigenschappen van de betreffende hogedruk aardgasbuisleidingen zijn gegeven in tabel 5.1.

² De 1% letaliteit contour geeft het gebied aan waarbinnen 1% van de bevolking komt te overlijden ten gevolge van een incident met de hogedruk aardgastransportleiding (fakkelfbrand). Dit gebied wordt ook uitgedrukt als het invloedsgebied.

t5.1 Kenmerken hogedruk aardgastransportleidingen

Naam	Uitwendige diameter [inch]	Inwendige druk [bar]
A-561	30	66,2
W-534	16	40

Voor de modellering is gebruik gemaakt van de software CAROLA, versie 1.0.0.51. De leidinggegevens zijn verstrekt door de beheerder Gasunie. Deze gegevens zijn aangeleverd als een versleuteld leidingbestand. Hierdoor is geborgd dat de leidinggegevens afkomstig zijn van de leidingexploitant.

5.1.2 Beschouwde scenario's

Om de verandering van het groepsrisico ten gevolge van de realisatie van de beoogde ontwikkeling in beeld te brengen is het groepsrisico berekend voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

5.1.3 Populatiegegevens

Voor de bepaling van het groepsrisico is het noodzakelijk dat de bevolking binnen het invloedsgebied van de transportleiding geïnventariseerd wordt. Voor een juiste inventarisatie van de populatie van het invloedsgebied is gebruik gemaakt van de methodiek uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Voor de populatiegegevens van de omgeving is tevens gebruik gemaakt van de populatieservice³. Deze tool is gebaseerd op de basisadministratie en gebouwen (BAG) en aanwezigheidskentallen conform de Hart.

Om de toekomstige situatie met betrekking tot de externe veiligheid te kunnen beoordelen is het van belang om de populatieaantallen van de beoogde ontwikkeling in het rekenmodel op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het aantal bezoekers tijdens de maximale bezetting, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Aangegeven is dat tijdens de maximale bezetting 600 personen aanwezig zijn bij Monkey Town en het trampolinepark en tevens maximaal 600 personen aanwezig zijn bij de wereldkeuken. In onderstaande tabel 5.2 zijn de populatieaantallen per bedrijf opgenomen. Monkey Town en het trampolinepark zijn enkel gedurende de dagperiode geopend, waarbij aangenomen wordt dat 100% van de personen overdag aanwezig zijn. Voor de wereldkeuken is aangenomen dat deze personen voor 100% overdag en voor 100% in de avond/nachtperiode aanwezig zijn (worst-case uitgangspunt).

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een tweetal winkels, welke niet optimaal functioneren. Naar verwachting zijn er daarom minder personen aanwezig dan voor een reguliere winkelfunctie. Om deze reden zijn de populatieaantallen voor de toekomstige situatie worst-case in het rekenmodel toegevoegd aan de reeds aanwezige populatie ter plaatse van het plangebied.

³ <http://populatieservice.demis.nl/#/>

t5.2 Populatieaantallen per bedrijf

Omschrijving	Aanwezigheidsgegevens			
	Dag (%)	Nacht (%)	Dag (-)	Nacht (-)
Monkey Town en trampolinepark	100	0	600	0
Wereldkeuken	100	100	600	600

5.2 Rekenresultaten

5.2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgastransportleidingen A-561 en W-534 is weergegeven in respectievelijk figuur 5.2 en 5.3.

f5.2 Plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-8} (paarse lijn) per jaar voor de gasleiding A-561, de nieuwe bebouwing is in het gele kader gelegen



f5.3 Plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-8} (paarse lijn) 10^{-7} (blauwe lijn) per jaar voor de gasleiding W-534, de nieuwe bebouwing is in het gele kader gelegen



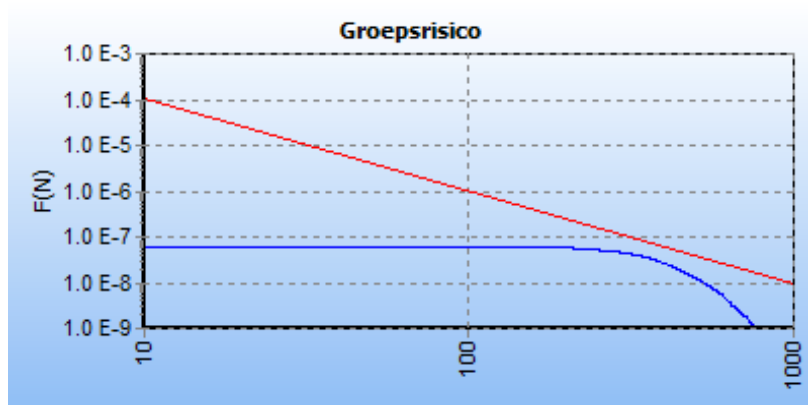
Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar nabij de beoogde bebouwing. Conform artikel 5 van de Revb is sprake van een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding gemeten vanaf het hart van de buisleiding. De beoogde ontwikkeling is ruimschoots gelegen buiten deze strook.

5.2.2 Groepsrisico

In figuren 5.4 en 5.5 is het berekende groepsrisico voor aardgasleiding A-561 weergegeven voor respectievelijk de huidige situatie en toekomstige situatie. De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt voor beide situaties 0.445. In dit geval is dat te verklaren, doordat het plangebied op enige afstand van de buisleiding is gelegen en het groepsrisico wordt bepaald door de overige bebouwing in de omgeving.

In figuren 5.6 en 5.7 is volledigheidshalve tevens het berekende groepsrisico voor de huidige en toekomstige situatie voor aardgasbuisleiding W-534 weergegeven. Ook hier is geen sprake van een relevante wijziging van het groepsrisico. De maximale overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt voor beide situatie 0.205.

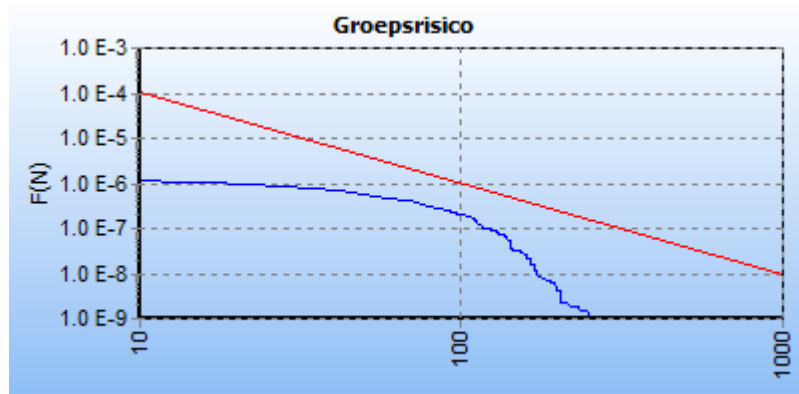
f5.4 fN-curve voor de huidige situatie voor gasleiding A-651 (stationing 3310.00 en stationing 4310.00)



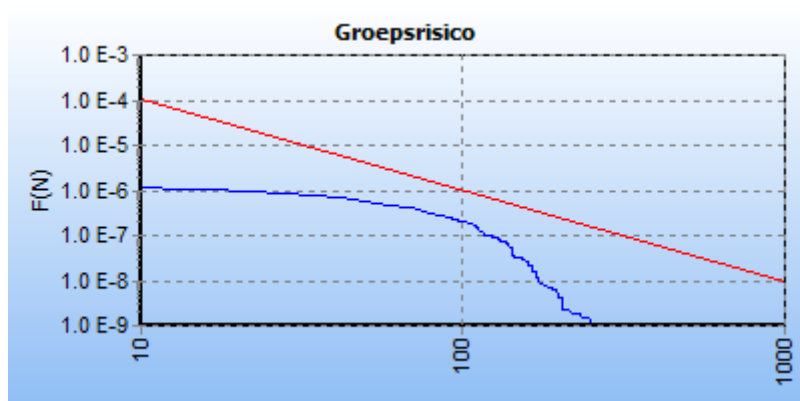
f5.5 fN-curve voor de toekomstige situatie voor gasleiding A-651 (stationing 3310.00 en stationing 4310.00)



f5.6 fN-curve voor de huidige situatie voor W-534 (stationing 3650.00 en stationing 4650.00)



f5.7 fN-curve voor de toekomstige situatie voor W-534 (stationing 3650.00 en stationing 4650.00)



5.3 Beoordeling

Het koopcentrum is gelegen buiten de risicocontour van 10^{-6} per jaar ten gevolge van de beschouwde buisleidingen. Aan de grenswaarde wordt aldus voldaan. Het groepsrisico van de beschouwde buisleiding overschrijdt na functiewijziging de oriëntatiewaarde niet. Er is geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico ($<10\%$). Een verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 12 derde lid onder b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) niet aan de orde.

6 Conclusie

In opdracht van Liberty Real Estate B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's die een rol kunnen spelen bij de beoogde functiewijziging van de winkelpanden aan de Zuidermolenweg 32 te Amsterdam naar een indoor kinderspeelparadijs, trampolinepark en wereldkeuken.

Aangezien de beoogde ontwikkeling conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid als kwetsbaar object moet worden beschouwd en het vigerende bestemmingsplan niet in deze functie voorziet, vergt het aspect externe veiligheid een nadere beschouwing. De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. In het kader van de externe veiligheid is vooral het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen relevant. Het plangebied bevindt zich binnen de inventarisatieafstand van een aardgasbuisleiding. Voor de beoogde ontwikkeling van beperkt kwetsbare objecten is om deze reden een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Voor de beschouwde risicobronnen geldt dat het gebouw gelegen is op een dusdanig grote afstand dat er ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.
- Uit de QRA voor de hogedruk aardgasbuisleiding volgt dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Het groepsrisico bedraagt in beide situaties 0.445 x de oriëntatiewaarde.

Het koopcentrum ligt op grote afstand van de hogedruk aardgasbuisleiding. Dit brengt met zich mee dat het groepsrisico niet toeneemt. Ook wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Om deze reden is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de beoogde functiewijziging.



Zoetermeer,

Dit rapport bevat 17 pagina's.