



Burgemeester de Vlugtlaan

Gemeente Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester de Vlugtlaan

Gemeente Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Buro Boot
R Lubbers
Postbus 509
3900 AM VEENENDAAL



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21035
Datum: 7 april 2022
Titel: Amsterdam, Burgemeester de Vlugtlaan 208
Projectleider: L. Schölvinc MSc
Auteur: L. Schölvinc Msc, R.M. Hoekstra MA

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	17
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1	Omgevingsvisie Amsterdam 2050	18
3.3.2	Investeringsnota Nieuwenhuysbuurt.....	21
3.3.3	Woonagenda 2025.....	24
3.3.4	Omzetten kleinschalige bedrijfsruimten	25
4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Flora- en fauna.....	27
4.1.1	Wettelijk kader.....	27
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	27
4.1.3	Stikstof.....	29
4.1.4	Conclusie.....	30
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.2.1	Cultuurhistorie	30
4.2.2	Archeologie	30
4.3	Verkeer en parkeren	31
4.3.1	Verkeer.....	31
4.3.2	Parkeren.....	32
4.3.3	Nota Parkeernormen Fiets en Scooter	33
4.4	Luchtkwaliteit.....	34
4.4.1	Wettelijk kader.....	34
4.4.2	Beoordeling	35
4.4.3	Conclusie.....	35
4.5	Bodemkwaliteit.....	35
4.5.1	Wettelijk kader.....	35
4.5.2	Onderzoek.....	36
4.5.3	Conclusie.....	36

4.6	Geluidhinder	37
4.6.1	Wettelijk kader	37
4.6.2	Onderzoek	37
4.6.3	Conclusie	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering	38
4.7.1	Wettelijk kader	38
4.7.2	Beoordeling	39
4.7.3	Conclusie	39
4.8	Externe veiligheid	39
4.8.1	Wettelijk kader	39
4.8.2	Onderzoek	41
4.8.3	Beperkte verantwoording groepsrisico	42
4.9	Kabels en leidingen	43
4.10	Water	43
4.10.1	Inleiding	43
4.10.2	Beleidskader	44
4.10.3	Beoordeling	44
4.10.4	Conclusie	46
4.11	M.e.r.-beoordeling	46
4.11.1	Wettelijk kader	46
4.11.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling	47
4.11.3	Conclusie	47
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6	Eindconclusie	49

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2 – Quickscan flora en fauna
- Bijlage 3 – Aanvullend flora en fauna onderzoek
- Bijlage 4 – Rapportage stikstofdepositieberekening
- Bijlage 5 – AERIUS uitvoer nieuwe gebruiksfase – stikstofdepositieberekening
- Bijlage 6 – AERIUS uitvoer sloopfase – stikstofdepositieberekening
- Bijlage 7 – AERIUS uitvoer aanlegfase – stikstofdepositieberekening
- Bijlage 8 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeer en gezonde industrie-terrein
- Bijlage 10 – Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 11 – Watertoets
- Bijlage 12 – Omgevingsdienst NHN – Verlening ontheffing flora en fauna Kop Slotermeerlaan e.a.
- Bijlage 13 – Advies TAVGA (16 december 2021)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van Amsterdam, in de Nieuwenhuysenbuurt, bevinden zich enkele verouderde woongebouwen. De komende jaren zal een aantal van deze verouderde gebouwen gesloopt worden ten behoeve van nieuwbouw. Een van deze verouderde gebouwen betreft het woonblok Burgemeester de Vlughtlaan 194 – 210. Dit woonblok, wat ook bekend staat als het project/complex Kop Slotermeerlaan, is het eerste gebouw dat gesloopt zal worden en waar nieuwbouw voor in de plaats zal komen.

De te realiseren bebouwing bestaat uit vijf bouwlagen. De begane grond is ingedeeld in verschillende ruimtes ten behoeve van commerciële voorzieningen en woningen. De commerciële ruimtes zijn flexibel in te delen en met elkaar te combineren. Hierdoor kunnen grotere en kleinere commerciële ruimten worden gecreëerd, afhankelijk van wat nodig is. Daarnaast worden op de begane grond en op de eerste tot en met de vierde verdieping appartementen gerealiseerd. In totaal voorziet deze ontwikkeling daarmee in meerdere commerciële ruimten en 40 appartementen.

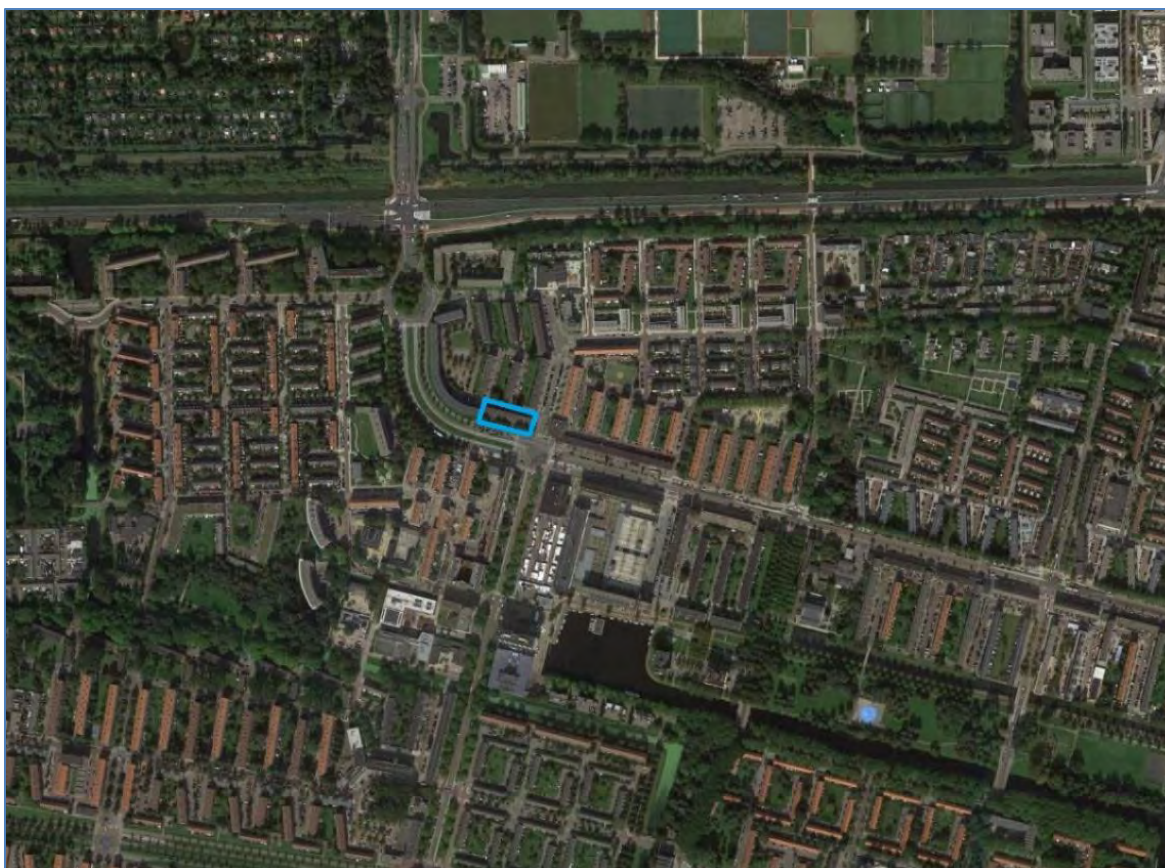
Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3° Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

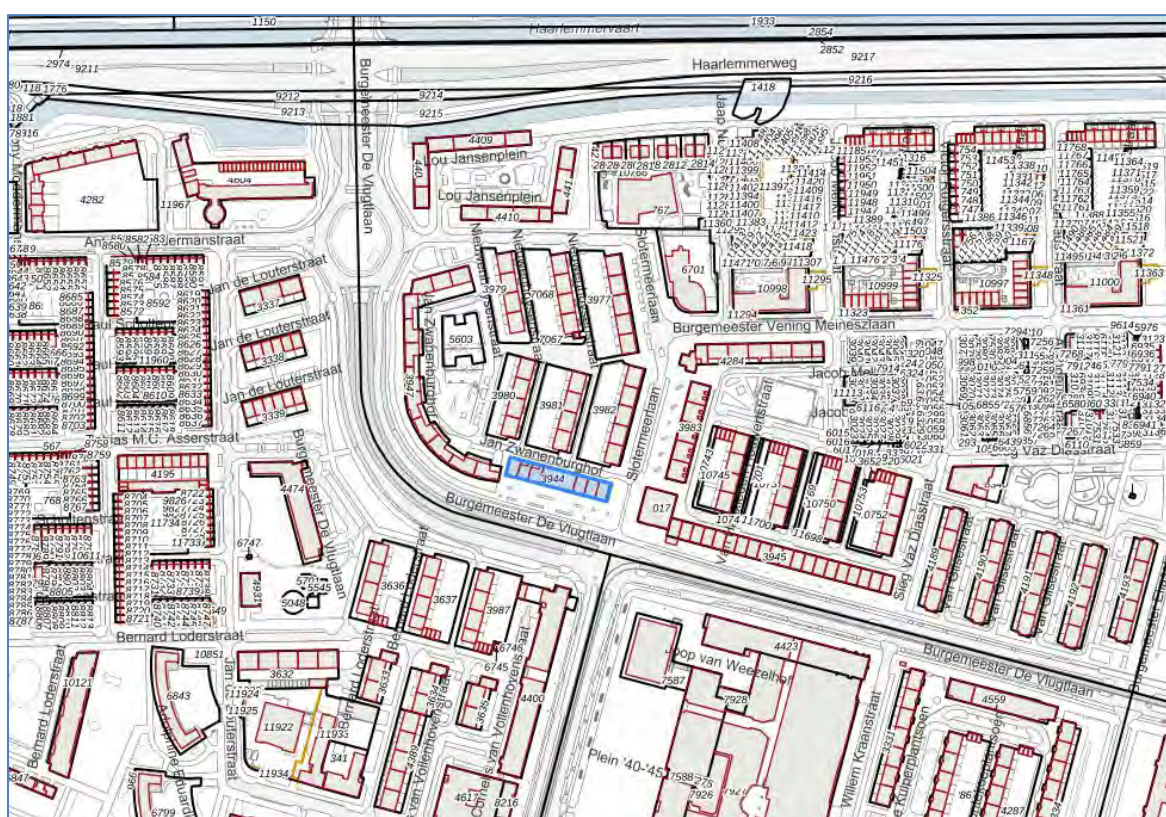
De projectlocatie is gelegen aan de Burgemeester de Vlughtlaan 194 - 210 te Amsterdam. De Burgemeester de Vlughtlaan is een doorgaande weg. Ten noorden van het plangebied, bevinden zich meerdere, soortgelijke bouwblokken met daarin appartementen. Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het plangebied Plein '40-'45. Hier zijn meerdere vormen van detailhandel gevestigd, waaronder supermarkten, kledingwinkels en een opticien.

De projectlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie D, perceel 3944. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 951 m². In de onderstaande figuren is de ligging van de projectlocatie aangegeven.





Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Slotermeer 2018'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 20 januari 2021.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd – 1'. Daarnaast geldt deels voor de projectlocatie de functieaanduiding 'horeca van categorie 3'. Voor de gehele projectlocatie geldt de maatvoering 'maximum bouwhoogte 7 meter'. Tenslotte ligt op de projectlocatie de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

Enkelbestemming – Gemengd – 1

De gronden met de bestemming 'Gemengd – 1' zijn onder andere bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag;
- b. dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- c. kantoren in de eerste bouwlaag;
- d. afhaalpunten ten behoeve van e-commerce in de eerste bouwlaag;
- e. culturele voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- f. vrijetijdsvoorzieningen in de eerste bouwlaag;
- g. maatschappelijke voorzieningen, met uitzonderingen van religieuze voorzieningen, in de eerste bouwlaag;
- h. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten – functie zijn aangeduid als categorie A in de eerste bouwlaag;
- i. woningen, waaronder mede begrepen huisgebonden beroepen, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen.
- j. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3'.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op en onder gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;

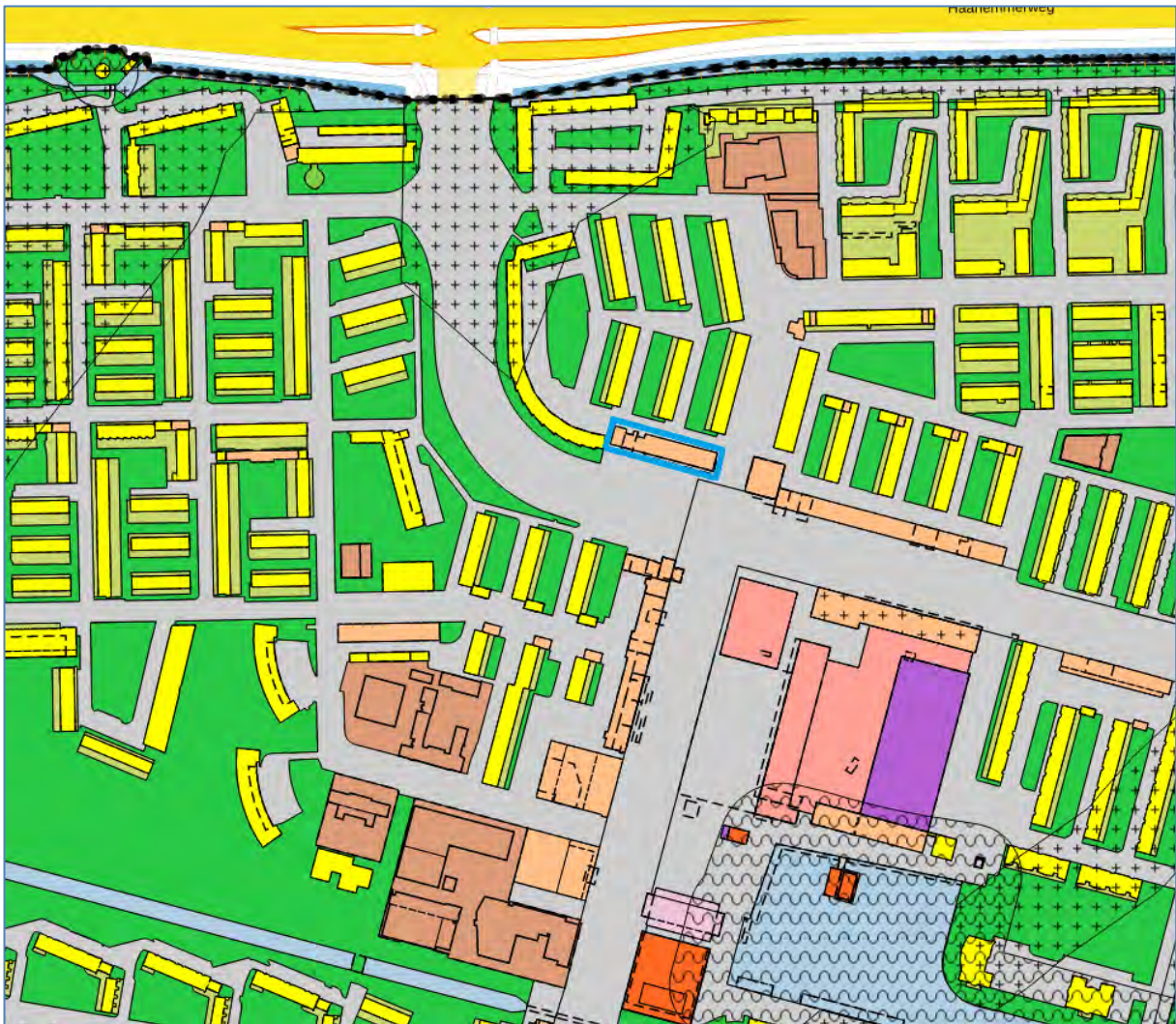
Gebiedsaanduiding – geluidzone – industrie

De gronden met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Westpoort' op geluidsgevoelige bestemmingen. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.



Conclusie

De nieuwbouw van het woongebouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op de planlocatie geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het te realiseren woongebouw wordt hoger gebouwd dan deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komt het gebouw deels op de bestemming 'Verkeer' te staan. Op deze gronden is het in gebruik nemen van commerciële ruimtes niet toegestaan. Tevens geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' een (uitbreiding van een) gebouw welke aangemerkt wordt als geluidsgevoelige bestemming, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Het voorgenomen initiatief betreft een geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek dient aan te tonen dat de geluidsbelasting op de gevels niet hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde of dat hogere waarden dienen te worden vastgesteld. Een omgevingsvergunning is nodig voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een verouderd woongebouw met commerciële plint. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn diverse kantoren en winkels gevestigd. Er zijn onder andere een kledingreparateur, -winkel en juwelier gevestigd. Daarnaast bevinden zich op de eerste verdieping appartementen. In totaal bevinden zich in het gebouw 9 appartementen. Dit betreffen 9 sociale huurwoningen.

Voor het gebouw bevindt zich een openbaar pleintje. Tevens loopt voor het gebouw de Burgemeester de Vlughtlaan. Langs deze weg en aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich (betaalde) openbare parkeerplaatsen.



Bouwblok aan de Burgemeester de Vlughtlaan (bron: Google Maps)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de huidige bebouwing gesloopt. Vervolgens wordt op dezelfde locatie een nieuw en groter woongebouw met commerciële plint gebouwd. Dit nieuwe gebouw is het eerste gebouw dat binnen de vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt wordt gerealiseerd. Het woongebouw bestaat uit vijf bouwlagen. Het gebouw biedt ruimte aan commerciële ruimten en 40 appartementen. Het zal hier gaan om 30 sociale huurwoningen en 10 middensegment woningen. In bijlage 1 is het stedenbouwkundig plan bijgevoegd.

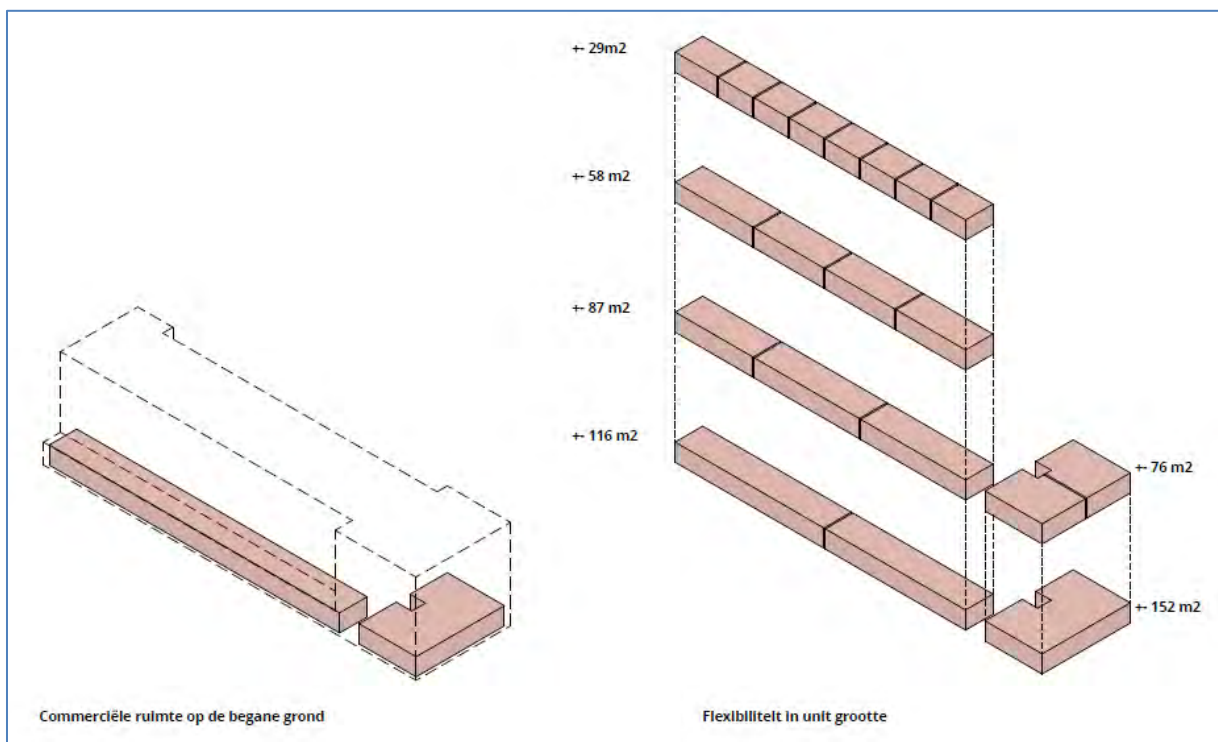
In de plint van het gebouw wordt 464 m² BVO ingericht ten behoeve van commerciële ruimten en enkele appartementen. In de huidige situatie is in de plint 884 m² BVO aan commerciële ruimtes gevestigd. Met de gemeente is afgesproken dat het tekort van 420 m² BVO aan bedrijfsruimte wordt gecompenseerd door Eigen Haard. De commerciële ruimtes zijn flexibel in te delen in verschillende units. Zo kan, afhankelijk van de behoefte, op eenvoudige wijze een grotere of juist kleinere ruimte gecreëerd worden. Hierbij wil men (lokale) ondernemers laten vestigen op een meer kleinschalig niveau. Hierbij wordt gedacht aan een vorm van dienstverlening in de plint en op de kop een horecafunctie van categorie 1 of 2. Tenslotte worden op de begane grond 40 individuele bergingen gerealiseerd.



Daarnaast wil de initiatiefnemer de huidige functieaanduiding 'horeca van categorie 3' afzwakken naar de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' en deze verplaatsen naar de oost kop van de bebouwing (zie onderstaande afbeeldingen). Deze horecagelegenheid zal een oppervlakte hebben van 157,2m².

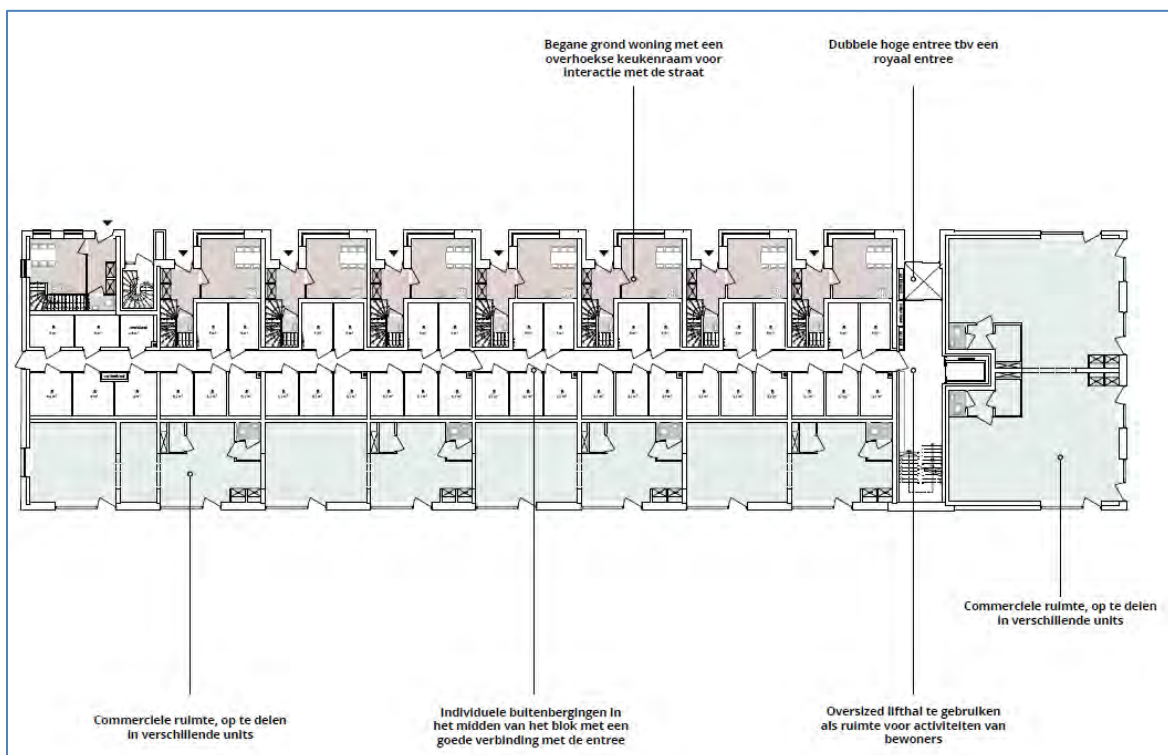


Bebouwing waarbij het geel gearceerde gedeelte is bedoeld voor horeca (bron: ANA architecten)



Flexibele commerciële ruimten op de begane grond (bron: ANA architecten)





Indeling begane grond (bron: ANA architecten)

De 40 te realiseren appartementen worden verdeeld over de vijf bouwlagen. Er worden acht begane grond woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee lagen. Deze acht begane grondwoningen hebben namelijk een trap naar de eerste verdieping waar de keuken, woon- en slaapkamer gepositioneerd zijn. Tenslotte bevinden zich op de eerste verdieping twee appartementen. De tweede, derde en vierde verdieping zien er allen hetzelfde uit. Op elke verdieping worden 10 appartementen gerealiseerd.

De appartementen bieden ruimte aan grote en kleine gezinnen. Er worden drie-, vier- en vijfkamerappartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen een oppervlakte van 60 m² tot 90 m². Een groot deel van de appartementen, 30 van de 40 appartementen, wordt uitgegeven als sociale huurwoningen. De overige appartementen worden gerealiseerd in het middensegment. Op die manier wordt gestreefd een gedifferentieerd en levendig gebouw te realiseren.

Het gehele complex is ingericht op het creëren van een gebouw met een open karakter, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar binnen- en buitenruimten elkaar versterken. Het gebouw krijgt onder andere een dubbelhoge entree. Daarnaast heeft de hal een royale omvang om het ontmoeten te stimuleren. Tevens krijgt het gebouw riante buitenruimtes en brede galerijen. De brede leefgalerij vormt een ideale plek voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten en samen te komen. Tevens is de galerij een plek waar kinderen kunnen spelen.



Aan de oost- en zuidzijde worden buitenruimten gerealiseerd. De buitenruimten van de woningen zijn hoofdzakelijk gepositioneerd aan de zuidzijde van het gebouw. Daarnaast liggen de buitenruimtes binnen de rooilijn van het bouwblok. Het terras van de woning op de eerste verdieping is dus het dak van de bedrijfsruimte daaronder.



Figuur: impressie entreehal nieuwbouwcomplex Kop Slotermeerlaan (bron: ANA architecten)

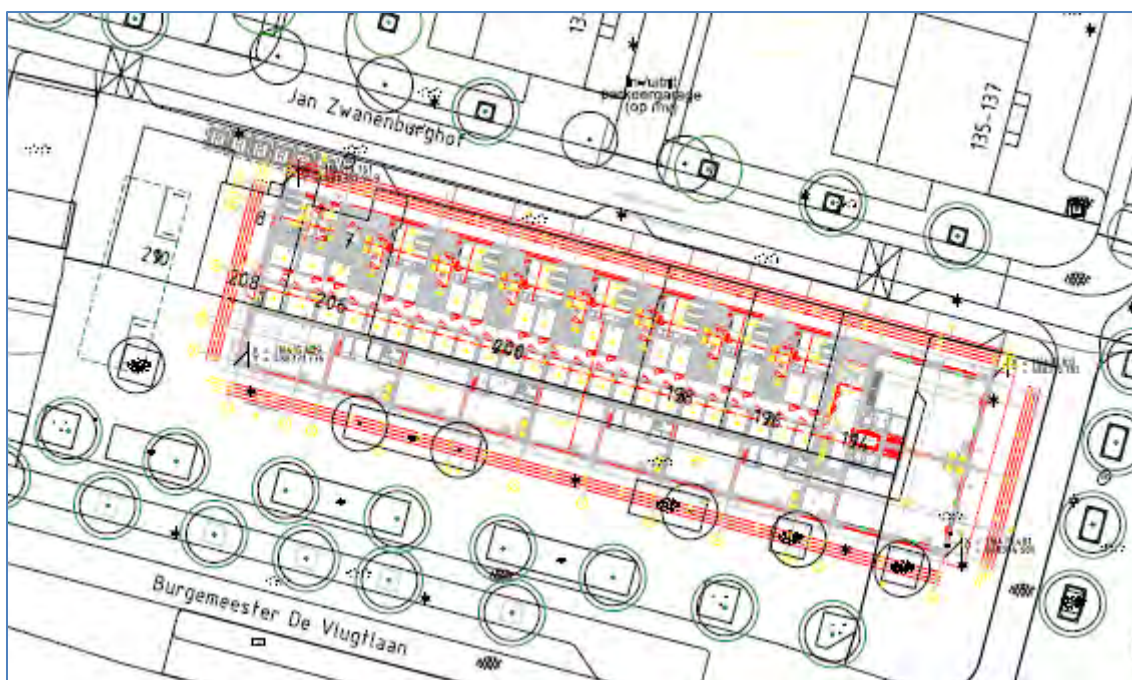


Figuur: impressie zuidgevel nieuwbouwcomplex Kop Slotermeerlaan (bron: ANA architecten)





Figuur: Ligging plangebied ten opzichte van de wijk (bron: ANA Architecten)



Figuur: Ligging bebouwing ten opzichte van plangebied (bron: ANA Architecten)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van 31 woningen. Er is daarom sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder van duurzame ontwikkeling is noodzakelijk.

Behoefte

In 2017 heeft het College van B&W de Woonagenda 2025 vastgesteld met de daarbij horende Spelregels voor Woningprogrammering. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het totale aantal sociale woningen dat gesloopt wordt, gecompenseerd moet worden. Voor de Nieuwenhuysenbuurt leidt dit tot een nieuwbouwprogramma van 55% sociale huur, 25% middeldure huur en 20% vrije sector huur.

In de huidige situatie is er sprake van 9 sociale huurwoningen. Met het beoogde programma zullen er 40 appartementen worden gerealiseerd waarvan 30 sociale huurwoningen, 10 middeldure huurwoningen en 0 vrije sector woningen. Dit betreft een percentuele verhouding van 75%-25%-0%. Gezien de huidige woningvraag zoals in de eerder beschreven Woonagenda 2025 naar voren kwam, kan deze verhouding worden gerechtvaardigd. De woningbehoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.2.3.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de woningen gerealiseerd worden, maken deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De gronden hebben binnen de geldende beheersverordening momenteel al een woonbestemming. Daarnaast wordt de planlocatie door de gemeente Amsterdam gezien als een inbreidingslocatie waarbij in de investeringsnota naar voren komt hoe de gemeente dit gebied voor zich ziet. Hierin is dit initiatief beschreven en aan welke randvoorwaarden het plan moet voldoen. Dit voldoet.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is doorlopen. Het voorgenomen initiatief past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Nu kijkt de provincie aan tegen een aantal urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland. Zo concentreren wonen, werken en recreëren zich steeds meer in de stad en stedelijke agglomeraties, met tot gevolg druk op de stad en het omliggende landschap. Voor de toekomst betekent dit dat er sprake moet zijn van duurzame verstedelijking, met vooral binnenstedelijk verdichten in de MRA (Metropool Regio Amsterdam). Daarnaast neemt de woningbehoefte voor Noord-Holland in de toekomst alleen maar toe. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is



er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken. Op korte termijn zal er veel vraag zijn naar woningen.

Voor onder anderen deze uitdagingen zijn door de provincie randvoorwaarden geformuleerd over hoe om te gaan met klimaatverandering, het behoud van (karakteristieke) landschappen en natuurinclusieve ontwikkelingen. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is met name het beleidspunt omtrent wonen en werken van belang. De provincie Noord-Holland zet in op het binnenstedelijk concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij wordt verder gefocust op het behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De beoogde ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herwaardering van de bestaande woningbouw. Het ontwerp van de beoogde ontwikkeling heeft als doelgroep gezinnen met kinderen. Daarom is er veel aandacht besteed aan de private buitenruimtes en de relatie tussen de woning en de collectieve verkeersruimtes in het gebouw. Door de toevoeging van groen en de relatie die wordt gezocht tussen buiten en binnen ontstaat er een hybride leefomgeving. Hiermee dragen de plannen bij aan de realisatie van de doelen die gesteld zijn in de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de provinciale ruimtelijke verordening wordt middels aanvullende regels en aanduidingen planologisch vorm gegeven aan de ruimtelijke doelstellingen zoals opgesteld in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening NH2020 is op 16 november 2020 vastgesteld. Inmiddels ligt de Omgevingsverordening NH2022 als ontwerp klaar. Omdat deze stukken ter ontwerp liggen zal hier niet aan worden getoetst. Het planvoornemen betreft het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen enkele geometrische bepalingen van de Omgevingsverordening. De geometrische bepaling die van toepassing is op het beoogde plan is artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. Hierin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid. Deze afspraken gaan over het feit dat wonen en werken op binnenstedelijk niveau worden geconcentreerd, waarbij dient te worden getransformeerd, gebundeld of verdicht. Voorliggend plan voldoet hier ruimschoots aan door de eerder genoemde facetten en het nader te raadplegen stedenbouwkundig ontwerp.

Conclusie

Het voorgenomen plan betreft de sloop van een verouderd woongebouw. In plaats van dit woongebouw wordt een nieuw woonblok gebouwd. Dit gebouw biedt ruimte aan meer appartementen welke geschikt zijn voor gezinnen. Het plan is niet in strijd met de provinciale regels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De omgevingsvisie van de gemeente Amsterdam is op 8 juli 2021 vastgesteld en dient als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Amsterdam is de kernstad van een snelgroeiende metropoolregio. Groei en transitieopgaven vragen in toenemende mate om samenwerking op regionale en landelijke schaal. Tegelijk is de kwaliteit van de directe leefomgeving juist belangrijker geworden. De opgestelde omgevingsvisie moet handvatten bieden voor het opereren in het spanningsveld tussen grote en kleine schaal, tussen beleid voor de korte termijn en keuzes en grote investeringen voor de



lange termijn, tussen de noodzaak ruimtelijk richting te geven en de wens tegelijk ruimte te bieden aan initiatief uit de samenleving. Dit is samengevat in de visiekaart.



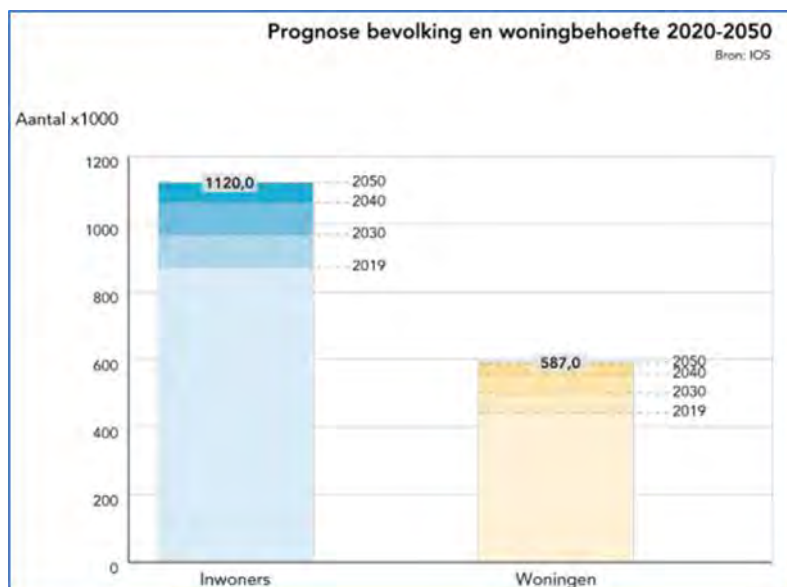
Visiekaart Amsterdam 2050 met globale aanduiding plangebied Nieuwenhuysenbuurt

Het plangebied wordt gezien als een luw stedelijk gebied waar ruimte is voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie. Daarnaast is de Burgermeester de Vlugtlaan aangeduid binnen het netwerk van stadsstraten en stadslanen. Daarnaast wordt een deel van de straat gezien als een hoogwaardige lijn voor openbaar vervoer die voornamelijk is gericht om een verbinding te maken met het stationsgebied Sloterdijk vanaf Schiphol. In de naoorlogse gebieden heeft de gemeente het voornemen om nieuwe stedelijke kwaliteit toe te voegen doormiddel van verdichting langs de doorgaande straten en lanen. Daarmee worden sociaal veilige straten en lanen met ruimte voor publieksfuncties en vormen deze straten en lanen vanzelfsprekende verbindingroutes in het gebied zelf en met omliggende gebieden. Tegenover verdichting staat behoud van bestaande luwe en groene kwaliteiten in andere delen van de buurt. In deze buurten staat de woonfunctie centraal en wordt werken beperkt en bevindt zich enkel in de stedelijke centra, langs enkele stadstraten, rondom kruisingen van grotere straten en in bestaande bedrijfsgebouwen en gebouwplinten. Met de beoogde ontwikkeling wordt er verdicht langs een doorgaande stadslaan. Door deze verdichting, wat hand in hand gaat met de ontwikkeling van de rest van de buurt, ontstaat er meer ruimte om luwe ruimtes in te richten met groen. In de plint is kleinschalige dienstverlening gepland. Dit is in lijn met wat in de visie is besproken, namelijk dat deze vormen van werken zich bevinden langs stadsstraten.

De wijze waarop groei van het aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers in de stad en in de regio als geheel neerslaan vraagt om structuur. Eén van de grote opgave waar de gemeente Amsterdam nu voor staat betreft de overspannen woningmarkt. De overspannen woningmarkt en de segregatie bedreigen de kansengelijkheid en uiteindelijk ook het succes van de stad. Tegelijkertijd is die overspannen woningmarkt deels ook een gevolg van het succes van de stad.

Door de werkgelegenheid en de grote aantrekkingskracht van de stad neemt de bevolking sterk toe en is de verwachting dat deze alleen maar toeneemt. Dit geldt ook voor de (verwachte) woningbehoefte. Om in deze woningbehoefte te voldoen heeft de gemeente Amsterdam de ambitie om de helft van deze behoefte op te lossen. Dit komt neer op een groeitempo van 5.000 woningen per jaar.





Figuur: prognose bevolking en woningbehoefte Amsterdam (bron: IOS)

Belangrijker nog dan het bouwtempo is de noodzaak die de gemeente ziet om de woningmarkt weer in balans te brengen zodat de stad toegankelijk blijft voor lage inkomens, middengroep en gezinnen. De gemeente Amsterdam zal daarom moeten inzetten op het beschermen van betaalbare woningen en doorstroming van de bestaande voorraad. Daarnaast zullen er woningen moeten worden gebouwd in alle segmenten. De behoefte aan blijvend betaalbare woningen (sociale en middeldure huur) is verreweg het grootst. De gemeente streeft naar gemengde wijken uit verschillende inkomensgroepen. Hierbij is opgenomen dat in naoorlogse gebieden waar stedelijke vernieuwing plaats vindt er een richtlijn geldt van 50 m² per nieuwe woning. Met de huidige planontwikkeling worden er veertig woningen ontwikkeld met een minimale oppervlakte van 60 m² en een maximale oppervlakte van 90 m². Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verbeteren van bestaande buurten, de leefbaarheid en ontwikkelkansen. Belangrijk daarbij zijn ook de verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad en versterken van het draagvlak voor voorzieningen.

Groeien binnen de stadsgrenzen betekent dat de ecologische voetafdruk beperkt zal moeten worden. Compacte verstedelijking is daar een belangrijk middel voor. Compact betekent immers dat landschappen buiten de stad open kunnen blijven, dat reisafstanden kort zijn en de gemeente efficiënt omgaat met infrastructuur en voorzieningen. Het vinden van ruimte om te groeien en voor benodigde voorzieningen en infrastructuur lukt alleen als de stad verder verdicht, met boven- en ondergrond als één opgave. Naast de bestaande stad te verdichten om zo meer inwoners te kunnen huisvesten zullen de ontwikkeling in bestaande buurten ook worden gebruikt ten behoeve van de energietransitie van de stad en verduurzaming van bestaande gebouwen te versnellen. Bij nieuwbouw en renovatie worden zoveel mogelijk duurzame bouwwijzen en materialen toegepast.

De gemeente Amsterdam wil extra inzetten op het toevoegen van stedelijke kwaliteit. Dit zal wel hand in hand moeten gaan met de noodzaak om de stad klimaatbestendig en leefbaarder te maken voor mens, dier en plant. De gemeente Amsterdam wil een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier. Het rigoureus vergroenen van de stedelijke omgeving is een van de oplossingen om dit te bereiken. Het vergroenen van de stad krijgt zijn beslag in het landschap, in de buurt en op en rondom gebouwen. In nieuwe buurten wil de gemeente Amsterdam de openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten, waarbij er ruimte is voor grotere plantsoenen en snippergroen. Zo ontstaat er een minder



versteende stedelijke omgeving, wat bijdraagt aan de klimaatambities. Wat relevant is voor de huidige ontwikkeling is dat de gemeente Amsterdam in de naoorlogse wijken de nadruk wil leggen op het vergroten van de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van het aanwezige groen in combinatie met verdichting. Echter gaat het vergroenen van de stad niet enkel over het straatniveau, maar ook gebouwen dienen groener te worden door natuurinclusief te bouwen, waarbij beplanting een integraal onderdeel wordt van gebouwen. Groene daken, gevels en tuinen geven ook intensief bebouwde buurten een groen aanzicht, met meer leefruimte voor dieren.

Het nieuwbouwcomplex Kop Slotermeerlaan heeft een groen karakter aan de zuidzijde door middel van collectief groen. Langs de terrassen op de eerste verdieping is in de gevellijn een platenbak opgenomen in het ontwerp. In de plantenbak is ruimte voor grotere beplanting zoals de Amelanchier en de vlinderstruik. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit en waterbuffering. Het dak zal worden bekleed met zonnepanelen.

De hierboven genoemde vergroenende maatregelen zijn van toepassing op de beoogde planontwikkeling. In de investeringsnota opgesteld in samenspraak met de gemeente Amsterdam, De Alliantie en Eigen Haard is een vergroeningsslag gemaakt in de openbare ruimte die later bij ontwikkeling van de buurt uit zal worden gevoerd. Hierin zijn maatregelen genomen zoals het opheffen van een parkeerterrein en deze in te richten als openbaar groen.

De stedelijke opgaves die hierboven zijn beschreven zijn samengevoegd in de visiekaart van de gemeente Amsterdam.

3.3.2 Investeringsnota Nieuwenhuysbuurt

De Nieuwenhuysenbuurt in Slotermeer, is een van de ontwikkelbuurten waarvoor extra aandacht nodig is op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, wonen, openbare ruimte en de sociaal-economische positie van de bewoners. Zo zijn de woningen en bedrijfsruimten in de Nieuwenhuysbuurt aan vernieuwing toe.

In de principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019) staat de vernieuwing van de woon/werkgebied beschreven. Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. In de investeringsnota worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor deze vernieuwing van de buurt. Deze randvoorwaarden zijn gebundeld in zeven thema's:

1. Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw
2. Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde
3. Programma
4. Duurzaamheid
5. Groene en klimaatbestendige stad
6. Een gezonde buurt

1. Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw

In de investeringsnota concluderen de opstellers dat een aantal zaken zich beter laten oplossen door middel van sloop/nieuwbouw dan renovatie. Eén van die zaken is de geluidsoverlast die bewoners van de burens ervaren door de gedateerde bouw en ook zijn er geen liften aanwezig. Dit is voorgelegd aan



de bewonerscommissie en hierin is naar voren gekomen dat ook de bewoners akkoord gaan met sloop/nieuwbouw en dat er dus niet wordt gekozen voor renovatie. Het beoogde plan betreft sloop/nieuwbouw waarmee de nadelen van de huidige bouw worden opgelost. Huidige ontwikkeling is wat betreft dit punt in lijn met de investeringsnota.

2. Verdichten met behoud van cultuurhistorische waarde

De blokken in de Nieuwenhuysenbuurt behoren volgens de AUP waarderingskaart tot Orde-3, met uitzondering van het winkelblok langs de Burgemeester De Vlucht (het "Kop Slotermeerlaan") dat gewaardeerd is als orde 2. De belangrijkste randvoorwaarden zijn richtinggevend voor de vernieuwing van de buurt. Zo past de huidige ontwikkeling binnen het huidige ensemble van bebouwing waarbij een repeterende architectonische eenheid ontstaat en het wordt dan ook volgens de oorspronkelijke voorkomende verkavelingstypologie gerealiseerd. Daarnaast zal het stratenplan niet worden gewijzigd.

Daarnaast dient de stad Amsterdam en haar regio haar sterke economische en duurzame karakter te behouden en te versterken. Dat betekent onder meer voldoende geschikte (nieuwe) woningen op diverse locaties, die een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving moeten bieden, waarin er ruimte is voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen aldus geschreven in de Investeringsnota. De gemeente Amsterdam ziet de Nieuwenhuysenbuurt als een gebied dat zich goed leent tot de toevoeging van extra woningen. Met de beoogde ontwikkeling worden er een flink aantal sociale huurwoningen toegevoegd en wordt de plint ingevuld met kleinschalige dienstverlening.

3. Programma

In 2017 heeft het College van B&W de Woonagenda 2025 vastgesteld met de daarbij horende Spelregels voor Woningprogrammering. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het totale aantal sociale woningen dat gesloopt wordt, gecompenseerd moet worden. Voor de Nieuwenhuysenbuurt leidt dit tot een nieuwbouwprogramma van 55% sociale huur, 25% middeldure huur en 20% vrije sector huur.

In de huidige situatie is er sprake van 9 sociale huurwoningen. Met het beoogde programma zullen er 40 appartementen worden gerealiseerd waarvan 30 sociale huurwoningen, 10 middeldure huurwoningen en 0 vrije sector woningen. Dit betreft een percentuele verhouding van 75%-25%-0%. Gezien de huidige woningvraag zoals in de eerder beschreven Woonagenda 2025 naar voren kwam, kan deze verhouding worden gerechtvaardigd.

Wat betreft het maatschappelijk en economisch programma is er geen verdere behoefte aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen. De commerciële ruimten dienen zich te bevinden in het winkelcentrum van Plein '40-'45 en langs de Burgermeester de Vluchtlaan. De gemeente ziet graag dat er op de begane grond van de beoogde nieuwbouw van Kop Slotermeerlaan bedrijfsruimtes worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling strookt met het maatschappelijk en economisch programma. Er zullen geen maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd en de plint is bestemd voor kleinschalige dienstverlening. Op de kop van de bebouwing is een horecafunctie beoogd.

4. Duurzaamheid

Amsterdam heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid en wil een aantrekkelijke en leefbare stad zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. De inzet van de gemeente richt zich op de volgende vijf thema's:

1. Gebouwde omgeving



2. Mobiliteit

3. Elektriciteit

4. Industrie en haven

5. Gemeentelijke organisatie.

Voor de Nieuwenhuysenbuurt zijn vooral de thema's gebouwde omgeving en mobiliteit van belang. In Amsterdam dient de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-neutraal en aardgasvrij in 2040 te zijn. De nieuwbouw van de Nieuwenhuysenbuurt wordt energiezuinig gebouwd met een EPC-waarde van maximaal 0,20 en de woningen worden aardgasvrij. Dat is met de Kop Slotermeerlaan niet anders. De woningen hebben een EPC-waarde onder de 0,20 en de woningen zullen aardgasvrij zijn.

De Nieuwenhuysenbuurt wordt in de nota Parkeernormen Amsterdam tot de B-gebieden gerekend. Dit betekent dat voor er sociale en middeldure huurwoningen geen verplichting is om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren. Er zullen dan ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook is met de gemeente en Eigen Haard overeengekomen dat er zal worden geparkeerd in de openbare ruimte, hetgeen ook zo is gesteld in de geldende parkeernota. Nieuwe bewoners uitgesloten van een parkeervergunning. Bewoners die terugkeren naar de buurt behouden hun recht op een tweetal parkeervergunningen per huishouden voor het parkeren op straat. Elke woning heeft de beschikking tot een eigen berging van minimaal 5m². Elke woning heeft de beschikking tot een berging van meer dan 5 m² die ook afsluitbaar is. Dit is in lijn met de gestelde eisen volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

5. Groene en klimaatbestendige stad

De herontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt vindt plaats binnen een bestaand gebied waardoor de verdeling bebouwd – onbebouwd vast ligt. De invulling van het onbebouwde deel van het gebied kan echter wel worden beïnvloed: nu wordt de buurt gekenmerkt door een groot verhard parkeerterrein in het midden van de buurt. In de nieuwe situatie wordt dit parkeerterrein opgeheven en veranderd in een groen plein als hart van de nieuwe buurt. Op deze manier wordt er ongeveer 2.400 m² groen toegevoegd aan deze buurt, waarmee globaal voldaan wordt aan de referentienorm van 16 m² groen per toe te voegen woning.

Het nieuwbouwcomplex Kop Slotermeerlaan heeft een groen karakter aan de zuidzijde door middel van collectief groen. Langs de terrassen op de eerste verdieping is in de gevellijn een platenbak opgenomen in het ontwerp. In de plantenbak is ruimte voor grotere beplanting zoals de Amelanchier en de vlinderstruik. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit en waterbuffering. Daarnaast wordt het dak bekleed met zonnepanelen.

6. Een gezonde buurt

Amsterdam streeft naar gezonde bewoners in gezondheid bevorderende wijken. Voor de fysieke vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt zijn vooral de thema's 'Actieve leefstijl en gezond gewicht' en het tegengaan van 'eenzaamheid' onderwerpen die aandacht vereisen. De collectieve binnentuinen kunnen helpen bij het bouwen van een nieuwe gemeenschap in de buurt. De corporaties hebben de intentie om deze tuinen samen met de bewoners te ontwikkelen. Daarnaast krijgt het Kop Slotermeerlaan een open plint met een bomenrij welke te voet eenvoudig zijn te bereiken. Door deze

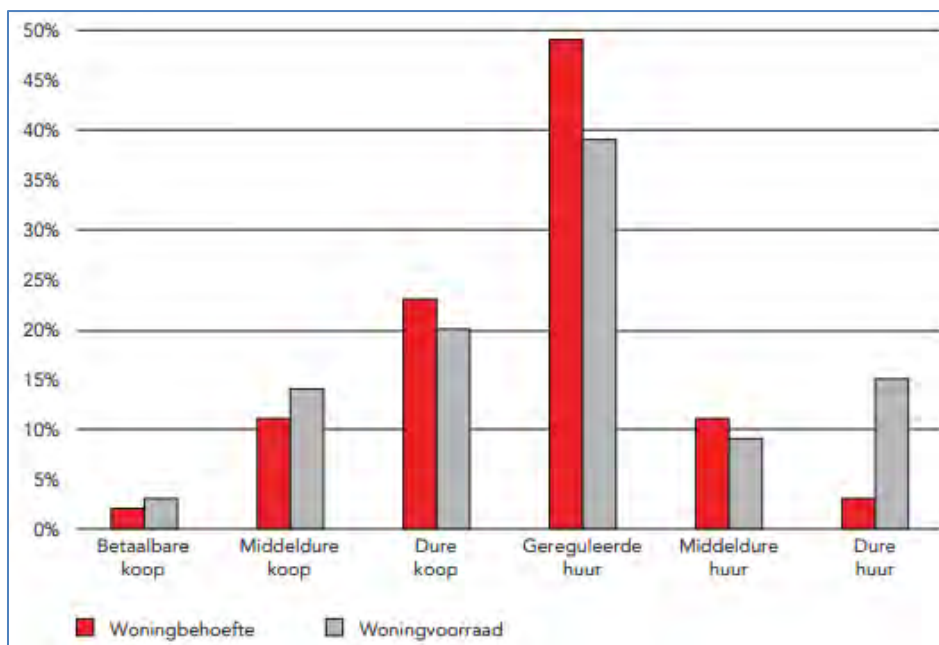


bedrijvigheid ontstaan er momenten van ontmoetingen. Deze inpassingen zorgen er gezamenlijk voor dat het nieuwbouwcomplex Kop Slotermeerlaan bijdraagt aan een gezonde buurt.

3.3.3 Woonagenda 2025

De Woonagenda 2025 is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam en is op 19 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De woonagenda heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Uit de prognose van de woningbehoefte komt naar voren dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Concreet betekent dit dat de gemeente 1.500 middeldure huurwoningen wil laten bouwen. Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Naast dat de gemeente gaat voor het realiseren van betaalbare woningen die aansluiten bij de woningbehoefte wil men ook goede woningen realiseren. Goede woningen hebben onder meer te maken met duurzame woningen, het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een Amsterdams Registratiesysteem Woningkwaliteit en het behouden van de structurele middelen voor bewonersondersteuning en belangenbehartiging.

Het gebouw aan de kop van de Slotermeerlaan biedt ruimte aan grote en kleine gezinnen. Naast een groot deel sociale huurwoningen (30 woningen), wordt een deel van de woningen gerealiseerd in het middenhuur segment. Dit draagt bij aan het behoefte niveau die de gemeente Amsterdam heeft gesteld in haar woonagenda. Daarnaast zorgt het ontwerp van de bebouwing voor een groen karakter. Het collectieve groen langs de terrassen, waar ruimte is voor groter groen en de klimop langs de gevels dragen bij aan goede woningen waarin het prettig wonen is.



Figuur: Woningbehoefte en -voorraad in Amsterdam 2025. (bron: gemeente Amsterdam, 2017)

Conclusie

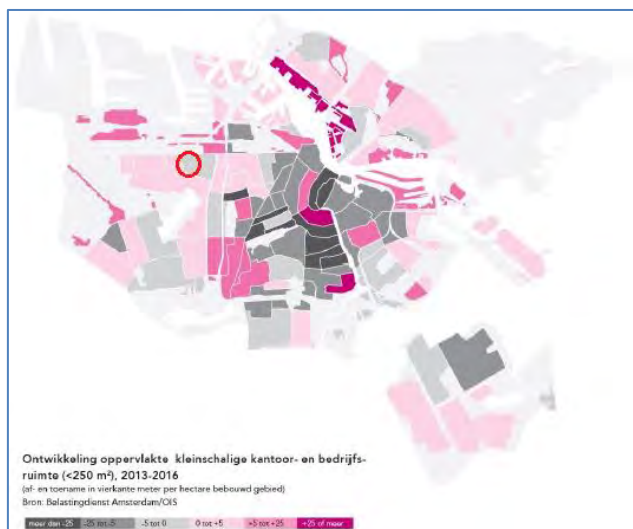
Het realiseren van het project/complex Kop Slotermeerlaan is gelegen binnen stedelijk gebied. Het verouderde gebouw maakt plaats voor een groen en duurzaam gebouw. Er is een grote woningbehoefte aan gereguleerde huur ten opzichte van het aanbod. Het voorgenomen plan voorziet in het toevoegen



van appartementen in dit segment. Het voorgenomen plan is derhalve niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.3.4 Omzetten kleinschalige bedrijfsruimten

De verscheidenheid aan kleinschalige bedrijfsruimten is een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijk economische structuur van de gemengde stad. Een diverse economie zorgt voor een diversiteit aan typen banen en steden met een gedifferentieerde economische structuur passen zich gemakkelijker aan nieuwe omstandigheden. Naast economische diversiteit is functiemenging ook van belang voor andere elementen van de stad: het zorgt voor aantrekkelijkere gebieden, is veiliger door meer toezicht op vele momenten van de dag, is efficiënter en duurzamer in het ruimtegebruik.



Ontwikkeling oppervlakte kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte 2013 – 2016 met aanduiding plangebied

Uit gesprekken met stadsdelen en andere belanghebbenden komt naar voren dat behoud van kleinschalige bedrijfsruimten onder druk staat, ook als de bescherming in het bestemmingsplan goed geregeld is. Uit deze gesprekken komt verder naar voren dat er behoefte is om andere economische functies te combineren in een bedrijfsruimte. Hierdoor blijven de bedrijvigheid en de functiemenging voor de buurt behouden. Verder wordt gevraagd om de bescherming van kleinschalige bedrijfsruimte op structuurbepalende plekken (hoekpanden) en in structuurbepalende straten (stadstraten, winkelstraten en aanloopstraten).

De beschikbaarheid van kleinschalige bedrijfsruimte is een voorwaarde voor een goed functionerende buurt economie waarbij ruimte is voor zowel buurtverzorgende bedrijven zoals bij voorbeeld reparatiebedrijven, lijstenmakers, installatiebedrijven en (innovatieve) initiatieven in de maakindustrie zoals het gebruik van 3D-printing, microbrouwerijen, en duurzame voedselverwerking.

In het huidige plan neemt het aantal effectieve vierkante meters voor bedrijfsruimte af. Deze worden elders op een passende manier in het plangebied gecompenseerd.

Conclusie

Hoe belangrijk kleinschalige bedrijfsruimte is voor de buurt economie en sociale cohesie lijkt evident. Daarnaast komt naar voren dat er een sterke behoefte is in dit gebied naar een toename van kleinschalige bedrijvigheid. In het kader hiervan is het behoud van de beoogde commerciële activiteiten in de plint belangrijk voor de leefbaarheid van de omgeving.





4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De ontwikkeling aan de Burgemeester de Vlugtlaan te Amsterdam betreft de sloop van de huidige bebouwing. Vervolgens wordt op de planlocatie een nieuw gebouw gerealiseerd. In verband met de



geplande sloop- en nieuwbouwactiviteiten is door VanderHelm Milieubeheer B.V. op 16 december 2019 een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze ecologische quickscan is uitgevoerd voor het gehele vernieuwingsproject in de Nieuwenhuizenbuurt waar voorliggend plan onderdeel van uitmaakt. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. de belangrijkste conclusies van de quickscan zijn als volgt:

- *Huismus en gierzwaluw*: Voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden dient een soortgericht onderzoek te worden uitgevoerd om het aantal broedparen van de huismus en het essentieel leefgebied van de huismus in kaart te brengen.
- *Spreeuw*: In eerste aanleg dient middels een veldbezoek in kaart te worden gebracht welke alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. Indien blijkt dat onvoldoende alternatieven in de omgeving zijn dan dient een soortgericht onderzoek te worden uitgevoerd naar de aantallen spreeuwen in het projectgebied.
- *Algemene broedvogels*: geadviseerd wordt de werkzaamheden in eerste instantie uit te voeren buiten het broedseizoen. Enkel indien tijdens een controle, uitgevoerd door een deskundig ecooloog, blijkt dat in het projectgebied en de directe omgeving geen broedende vogels of nesten aanwezig zijn, kunnen werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus. De duur van het broedseizoen dient te worden bepaald door een deskundig ecooloog.
- *Vleermuizen*: Voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden dient een soortgericht onderzoek te worden uitgevoerd om de aan- of afwezigheid van zomer-, kraam-, paar- en (massa) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en de laatvlieger aan te tonen.

Gelet op voorgaande dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar huismus, gierzwaluw en vleermuis. Aanvullend onderzoek is uitgevoerd door VanderHelm Milieubeheer in de periode april 2020 – september 2020. De volledige onderzoeksrapportage is bijgevoegd in bijlage 3. De conclusies van het aanvullend onderzoek zijn als volgt:

- *Vleermuizen*: in het projectgebied zijn drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, zes paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en tien baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Er wordt vanuit gegaan dat zich binnen deze baltsterritoria de paarverblijfplaatsen van deze tien individuen bevinden. Het kan niet worden uitgesloten dat de vastgestelde zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tevens door individuen van deze soorten in gebruik zijn als winterverblijfplaats gedurende milde winters. In het projectgebied zijn geen voortplantings- of rustplaatsen vastgesteld van andere vleermuissoorten dan de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. In de directe omgeving van het projectgebied zijn één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, vier paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en vier baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaatsen zijn buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden gelegen. Overige functies zoals kraamverblijfplaatsen en massawinterverblijven zijn uitgesloten op basis van dit onderzoek.
- *Huismus*: in het projectgebied zijn drie nestplaatsen van de huismus vastgesteld. Het aanwezige groen in de achtertuinen van de flats nabij de nestplaatsen in het projectgebied betreft essentieel leefgebied van de huismus en is van belang voor de functionaliteit van de aanwezige nestplaatsen en mogelijke nestplaatsen in de omgeving.
- *Gierzwaluw*: in het projectgebied zijn 25 nestplaatsen van de gierzwaluw vastgesteld.



- *Spreeuw*: In de omgeving van het projectgebied zijn voldoende alternatieve nestplaatsen aanwezig, voor de 2 aanwezige nesten van spreeuwen in het projectgebied, waardoor de aanwezige nesten een gelijke beschermingsstatus hebben als algemene broedvogels.
- *Overige soorten*: in het projectgebied zijn twee nesten vastgesteld van de boomkruiper.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek is door VanderHelm Milieubeheer B.V. ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing is verkregen bij de Omgevingsdienst NHN op 21 juli 2021 en is bijgevoegd als bijlage.

Tevens wordt geadviseerd om voor onderhavig project als mitigerende maatregel vleermuiskasten, huismuskasten en gierzwaluwkasten in de directe omgeving te plaatsen. Tenslotte wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene broedvogels uit te voeren. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg en neemt de verantwoordelijkheid dat wordt voldaan aan deze adviezen.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Stikstof

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb).

Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep). Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019 (en na de update van 15 oktober 2020, versie 2020) kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

BK Bouw- & Milieuadvies B.V. heeft in maart 2020 een stikstofdepositieberekening voor het gehele ontwikkelplan Nieuwenhuysbuurt te Amsterdam. Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van deze



ontwikkeling. Uit de berekeningen (zie bijlage 4, 5 en 6) blijkt dat er zowel gedurende de nieuwe gebruiksfase als de sloop- en bouwphase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt op Natura 2000-gebied.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving nog een beperking wordt opgelegd aan onderhavig initiatief. Er is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en is verkregen op 21 juli 2021.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent een waardering orde 2 betreffende het aspect cultuurhistorie van de gemeente Amsterdam. Het gemeentelijk beleid is om, waar mogelijk, deze panden te behouden tenzij er steekhoudende argumenten zijn om dit niet te doen. Na overleg met de wethouders Cultuurhistorie en Ruimtelijke Ordening is besproken dat de sloop van het gebouw acceptabel is gezien de verdichting die hier gerealiseerd kan worden en het feit dat het resterende deel van het ensemble lang de Burgemeester de Vlughtlaan behouden blijft.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

Landelijk geldt voor de verkeersgeneratie en de parkeernormen de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Amsterdam heeft echter ook een Nota Parkeernormen Auto. De Nota Parkeernormen Auto is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017.

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Burgemeester de Vlughtlaan, de Slotermeerlaan en de Jan Zwanenburghof.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor de commerciële ruimten is gekeken naar de functie 'commerciële dienstverlening'. Voor de appartementen is gekeken naar de functie 'huurappartementen, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)'. Dit geeft de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Kengetallen Amsterdam (gemiddeld)	gem. Oppervlakte / aantal woningen	Verkeersgeneratie
Commerciële ruimten (commerciële dienstverlening)	6,3 mvt per 100 m ² bvo	951 m ²	59,9 mvt
Appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur))	2,3 per woning	9 appartementen	20,7 mvt
Totaal	N.v.t.	N.v.t.	80,6 mvt per etmaal

Tabel: berekening huidige verkeersgeneratie

In de huidige situatie leiden de commerciële ruimten en de 9 appartementen tot 81 verkeersbewegingen per dag. Hierbij is rekening gehouden met 951 m² bvo ten behoeve van commerciële ruimten en 9 sociale huurwoningen in schil centrum in zeer sterk stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor de commerciële ruimten is eveneens gekeken naar de functie 'commerciële dienstverlening'. Voor de appartementen is opnieuw gekeken naar de functie 'huurappartementen, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)'.



Functie	Kengetallen Amsterdam (gemiddeld)	Oppervlakte / aantal woningen	Verkeersgeneratie
Commerciële ruimten (commerciële dienstverlening)	6,3 mvt per 100 m ² bvo	464 m ²	29,2 mvt
Appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur))	2,3 per woning	40 appartementen	92,0 mvt
Totaal	N.v.t.	N.v.t.	121,2 mvt per etmaal

Tabel: berekening verkeersgeneratie gewenste situatie

In de gewenste situatie komt de verkeersaantrekkende werking neer op 121,2 mvt/etmaal. Dit is gebaseerd op commerciële ruimten met een oppervlakte van 464 m² en 40 sociale huurappartementen in schil centrum in zeer stedelijk gebied.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 40,6 mvt/etmaal. Gezien de ligging en verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied. Het plangebied ligt immers aan de Burgemeester de Vlughtlaan (s104) en is daarom goed te bereiken.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de eerder genoemde Nota Parkeernormen Auto wordt inzicht verkregen in de parkeersituatie. In de Nota Parkeernormen Auto wordt beschreven dat voor voorzieningen geldt dat de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt zijn bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze kencijfers worden, samen met actuele gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies, gebruikt om tot een parkeernorm te komen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor de commerciële ruimten op de begane grond wordt daarom gekeken naar de kencijfers volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Bij sloop/nieuwbouw gelden de normen voor nieuwbouw. Er wordt bij sloop/nieuwbouwprojecten niet gesaldeerd. Dit betekent dat de parkeervraag van de bestaande situatie niet met de parkeervraag van de nieuwe situatie wordt verrekend.

In de huidige situatie en toekomstige situatie wordt voor de parkeerbehoefte van de commerciële ruimten gekeken naar de parkeernorm voor de functie, zoals genoemd in de parkeernota van de gemeente Amsterdam, 'voorzieningen'. De parkeernorm voor de woningen in de huidige situatie worden bepaald aan de hand van de 'oude parkeernormen' voor sociale huurwoningen in 'West' welke opgenomen zijn in de Nota Parkeernormen Auto. Dit betekent dat er voor woningen die vallen onder 'sociale huurwoningen' en 'middeldure huurwoningen' geen minimale parkeernorm bestaat. In de huidige situatie levert dat de volgende parkeerbehoefte op:

Functie	Kengetallen CROW / Nota Parkeernormen Auto (gemiddeld)	Oppervlakte / aantal woningen	Parkeer-behoefte
Commerciële ruimten (commerciële dienstverlening)	1,35 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	951 m ²	12,8 pp
Appartementen (huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur))	0,0 parkeerplaatsen per woning	9 appartementen	0,0 pp
Totaal	N.v.t.	N.v.t.	12,8 pp

Tabel: berekening huidige parkeerbehoefte

In totaal zijn in de huidige situatie 12,8 parkeerplaatsen nodig. Dit is gebaseerd op commerciële ruimten met een oppervlakte van 951 m² en 9 sociale huurwoningen in schil centrum zeer stedelijk gebied.



De parkeerbehoefte voor de gewenste situatie is op eenzelfde manier te bepalen. Zoals eerder gesteld wordt ten behoeve van de commerciële ruimten opnieuw gekeken naar de parkeerbehoefte voor 'commerciële dienstverlening'. Voor de nieuwbouwwoningen geldt de Nota Parkeernormen Auto. Hierin komt naar voren dat Voor de appartementen gelden de parkeernormen 'Nieuwbouwwoningen op B-locaties – sociale huurwoningen'.

Functie	Kengetallen CROW / Nota Parkeernormen Auto	Oppervlakte / aantal woningen	Parkeerbehoefte
Commerciële ruimten (commerciële dienstverlening)	1 parkeerplaatsen per 125 m ² bvo	464 m ²	3,7 pp
Nieuwbouwwoningen op B- locaties – sociale huurwoningen	0,0 per woning	40 appartementen	0,0 pp
Totaal	N.v.t.	N.v.t.	3,7 pp

Tabel: berekening parkeerbehoefte gewenste situatie

In de gewenste situatie zijn ten behoeve van de realisatie van het project/complex Kop Slotermeerlaan 3,7 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de gewenste voorzieningen. Voor de nieuwbouwwoningen geldt een parkeernorm van 0 parkeerplaatsen per woning. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om geen parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat zowel bewoners als ondernemers van nieuwbouw geen vergunning krijgen om op straat te parkeren. Doordat er minder bedrijfsruimte wordt gerealiseerd dan in de bestaande situatie neemt de parkeerdruk voor werknemers af. Echter komt naar voren in een parkeerdrukmeting uit 2019, opgesteld door de gemeente Amsterdam, dat de parkeerdruk maximaal 75% bedraagt, waardoor het mogelijk is om bij de realisatie van dit plan parkeren op straat te realiseren. Ook zal er minder bedrijfsruimte worden teruggebouwd, waardoor de parkeerdruk van werknemers en bezoekers daalt.

De gemeente realiseert enkele parkeerplaatsen voor bezoekers en terugkeerders met een parkeervergunning. Voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning.

4.3.3 Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

Op 19 maart 2018 heeft de gemeente Amsterdam de Nota Parkeernormen voor fiets en scooter vastgesteld. Voor het toepassen van de normen voor fietsparkeren is Amsterdam in drie zones verdeeld omdat deze verschillen in intensiteit van het fietsgebruik. De projectlocatie is gelegen binnen zone 3, laag fietsgebruik.

Wanneer als eerst wordt gekeken naar het aantal benodigde fietsparkeerplekken voor de betreffende commerciële ruimte geldt hier een norm van 2,0 per 100 m² bvo. Hierbij is uitgegaan van 'detailhandel – winkel – zone 3'. Dit betekent dat er een parkeernorm geldt van 9,5 fietsparkeerplekken voor bezoekers van de beoogde commerciële ruimte.

Het bouwbesluit 2012 schrijft een berging voor bij nieuwbouw van woningen. Deze berging moet beschermings bieden tegen weer en wind. Daarnaast mag de berging niet gemeenschappelijk zijn en moet afsluitbaar zijn en heeft het een oppervlakte van minimaal 5 m². Daarnaast moet de berging rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Elke woning heeft op de begane grond een eigen berging van meer dan 5 m² die voldoet aan de hier boven gestelde eisen.



Conclusie

Parkeren vindt plaats in de directe omgeving van het plangebied als onderdeel van de algehele ontwikkeling van deze wijk. Er is voldoende ruimte om te parkeren en daarom vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de stikstofdioxide en /of fijnstof jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 microgram per kubieke meter stikstofdioxide en/of fijnstof). Niet In Betekende Maten-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0004 \times 40 + 0,000006 \times 474 = 0,019$ bij meerdere ontsluitingswegen. Er kan dus worden gesteld dat de ontwikkeling tot NIBM-project worden gesteld.



4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Omdat er sprake is van woningbouw (gevoelige functie) is met behulp van luchtmeetnet.nl, gebruikt door de gemeente Amsterdam, gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om de woningen toe te staan. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂ PM₁₀ en PM_{2,5} in 2021 ter plaatse van het plangebied de volgende waardes hadden. Hierbij is gekozen voor het meetpunt 'Amsterdam – Einsteinweg' omdat dit meetpunt het dichtst bij het plangebied is gelegen en omdat de verkeerssituatie redelijk overeenkomt.

Concentratie	Gemiddelde 2021
NO ₂ (koolstofdioxide)	32,6 µg/m ³ ,
PM ₁₀ (fijnstof)	18,6 µg/m ³
PM ₂₅ (fijnstof)	10,0 µg/m ³

De gemeten waardes komen ruim onder de toegestane hoeveelheid per jaar ondanks dat deze concentratie aan verandering onderhevig is. Het weer en de verkeersdrukke hebben grote invloed op de concentratie. De wettelijke norm voor NO₂ is een jaargemiddelde van 40 µg/m³. De wettelijke norm voor PM₁₀ is een jaargemiddelde van 40 (µg/m³). Daarnaast mag het daggemiddelde jaarlijks maximaal 35 keer hoger zijn dan 50 (µg/m³). Dit is slechts enkele keren gebeurd. De wettelijke norm is een jaargemiddelde van 25 (µg/m³). De gemeten fijnstof in 2021 blijft ruim onder de wettelijke norm.

4.4.3 Conclusie

Gezien het mobiliteitsprogramma van de gemeente Amsterdam, waarbij autogebruik wordt ontmoedigd en de waardes sterk onder de wettelijke normen blijven kan worden aangenomen dat de kwaliteit van de lucht ter plaatse van het plangebied van een dermate goed is om woningbouw toe te staan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet benodigd.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.



4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar wonen op een locatie die bestemd is als 'Gemengd'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De toekomstige planologische functie van de locatie betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien hier meerdere personen voor langere tijd in de woningen aanwezig zullen zijn.

Daarom is door Buro Boot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het veldwerk heeft plaatsgevonden op 15, 16 en 17 januari 2020. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 8. De conclusies van dit verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- **PAK:** Uit de resultaten van het onderzoek blijkt een sterke concentratie met PAK aanwezig te zijn in de bodemlaag van 13 - 35 cm -mv ter plekke van boring 004. De aard, omvang en ernst van de verontreiniging zijn niet vastgesteld. Geadviseerd wordt om hiernaar een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 uit te voeren.
- **Tanks en minerale olie:** Uit het vooronderzoek blijkt dat op de adressen Burgemeester de Vluchtlaan 200 en de Jan Zwanenburghof 5 en 6 zijn opslagtanks staan vermeld. Omdat de adressen naast / achter elkaar zijn gelegen betreft dit vermoedelijk een locatie met (voorheen) dezelfde eigenaar en betreft mogelijk één locatie. Tijdens het boren is zintuiglijk olie waargenomen (olie-water reactie en geur). De gemeten concentraties minerale olie in de grond en de concentraties minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater geven geen aanleiding tot vervolg. Geadviseerd wordt om na te gaan of de gemelde tanks daadwerkelijk op het adres gelegen zijn geweest, bijvoorbeeld door bouwtekeningen in te zien. Mogelijk geeft dit aanleiding tot het onderzoeken van de bodem ter plaatse van de tanks. Indien geen verdere aanwijzingen worden gevonden ten aanzien van tanks betreffende deze adressen wordt geadviseerd om tijdens sloop- en / of grondwerkzaamheden alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van tanks en bodemverontreinigingen voortvloeiend uit de aanwezigheid daarvan.
- **Asbest:** De samenstelling van de aangetroffen bijmenging met menggranulaat in de bodem is onbekend. Mogelijk is deze asbesthoudend. Vermoedelijk is het menggranulaat afkomstig van fundatiemateriaal onder de wegen. Geadviseerd wordt om eventueel aanwezig menggranulaat / repac onder de wegen te onderzoeken op asbest. Indien deze niet asbesthoudend blijkt, kan de bodem als zijnde asbest-onverdacht worden gekenmerkt.
- **PFAS:** De gemeten concentraties PFAS voldoen aan Landbouw/Natuur. Het onderzoek naar PFAS kan ter indicatie worden gebruikt voor grondverzet binnen de onderzoekslocatie. Bij toepassingen buiten de onderzoekslocatie dient een partijkeuring te worden uitgevoerd, aangevuld met onderzoek naar PFAS. Dit bepaald de definitieve indeling in de bodemkwaliteitsklasse en mogelijkheden tot hergebruik.
- **Overig:** Ter plekke van de overige onderzochte plaatsen zijn geen verontreinigingen aangetroffen welke aanleiding geven tot gevolg.

4.5.3 Conclusie

Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar de sterke verontreiniging met PAK. De aanwezigheid van tanks aan de Burgemeester de Vluchtlaan 200 en de Jan Zwanenburghof 5 en 6 dient te worden nagegaan, indien aanwezig eventueel verkennend onderzoek uitvoeren ter plaatse. Bij het afvoeren van grond dient deze te worden onderzocht of een passende bestemming te worden gezocht in overleg met de gemeente. Er zijn geen overige belemmeringen voor het toekomstige gebruik als wonen.



4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties.

4.6.2 Onderzoek

De planlocatie is gelegen binnen de geluidszone van de N200 (Haarlemmerweg) en de Burgemeester de Vlugtlaan. Daarom is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. in 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het overkoepelende plan waar dit woonblok onderdeel van is. Binnen dit onderzoek is het woonblok van voorliggend plan aangewezen als woonblok 7. Daarnaast is de invloed inzichtelijk gemaakt van enkele 30 km/uur wegen in de Nieuwenhuysenbuurt. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 9.

Wegverkeer

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Burgemeester de Vlugtlaan en Haarlemmerweg (N200) hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting voldoet op alle woningen aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB.

Het is voor dit plan niet mogelijk om de geluidsbelasting met effectieve maatregelen voldoende te verlagen tot de voorkeurswaarde. Maatregelen stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard.

Geluidsbelasting gezoneerd industrieterrein

De geluidsbelasting van het gezoneerde industrieterrein is op een aantal blokken met woningen hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Op alle woningen voldoet de geluidsbelasting aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A).

Geluidbeleid gemeente Amsterdam

Uit het geluidsonderzoek komt naar voren dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai overschrijdt. Hierbij is er rekening gehouden met een aftrek van 5 dB vanwege het tramverkeer. De gemeente Amsterdam heeft het (stedenbouwkundig)plan beoordeeld en is op 16 december 2021 (bijlage 13) akkoord gegaan met het vaststellen van hogere waardes zoals vastgesteld in het akoestisch onderzoek uitgevoerd door dGmr. De gemeente stelt in haar geluidbeleid als voorwaarde voor het vaststellen van een hogere waarde, dat iedere woning voorzien moet zijn van een stille zijde (deze worden hiervan voorzien, zie voor nadere toelichting het stedenbouwkundig plan). Met



een berekening heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. vastgesteld dat de cumulatieve geluidsbelasting voldoet aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam. Het wegverkeer levert de hoogste bijdrage aan de maatgevende gecumuleerde geluidsbelasting. De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting van 60 dB voldoet aan de maximaal toelaatbare waarde voor binnenstedelijke wegverkeer van 63 dB.

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek. Hiertoe wordt de gemeente verzocht een hogere waarde vast te stellen, wat inmiddels is gebeurd. Afhankelijk van het definitief ontwerp van de woonblokken en de berekende geluidsbelasting op de gevels, past de ontwikkelaar voor de woningen gebouwmaatregelen toe om een stille zijde te maken.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Burgemeester de Vlughtlaan met de afwisseling van functies 'Wonen', 'Gemengd' en 'Detailhandel' worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Nabij de planlocatie is een perceel gesitueerd met een bedrijfsbestemming. Hier mogen bedrijven gevestigd worden die vallen in categorie A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging welke geldt voor de gemeente Amsterdam. Op de betreffende locatie zijn diverse (kleinschalige) supermarkten gevestigd. Supermarkten vallen in milieucategorie 1. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Hier wordt aan voldaan. Ook zijn er in de omgeving enkele horecazaken, cafés en bars gevestigd. Zo ligt er op enige afstand een restaurant aan de Burgemeester de Vlugtlaan 190 ten oosten van het plangebied en een FEBO ten zuiden van het plangebied. Voor deze functies geldt een milieucategorie 1, wat een richtafstand betekend van 0 meter. Daarnaast is ten noorden van de planlocatie een basisschool gevestigd. Een basisschool valt in milieucategorie 2. De richtafstand in gemengd gebied is 10 meter. Ook hier wordt aan voldaan. De nieuw te bouwen woningen zullen daarom geen overlast ervaren van omliggende functies. Andersom zullen de verschillende functies niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering met de komst van deze woningen.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van het gebouw met appartementen en commerciële ruimten niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het



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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden 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 groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare



objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

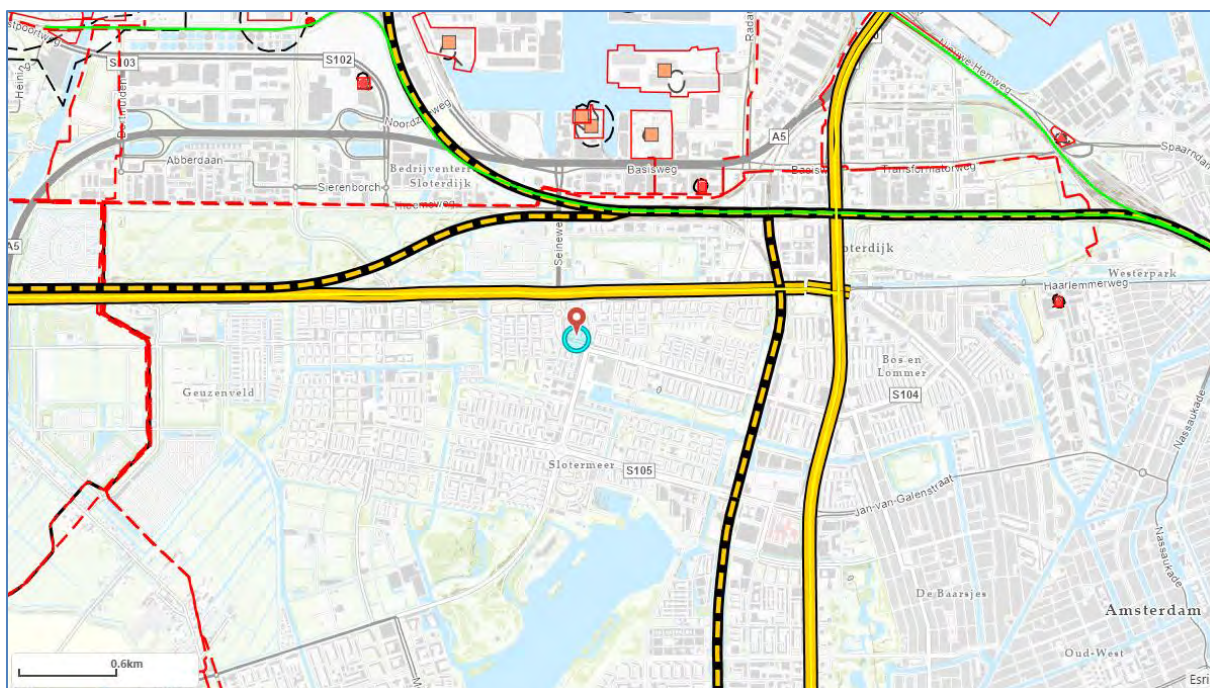
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek

Woningen betreffen een kwetsbaar object, zodat de bouw van het woongebouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. De verantwoording van het groepsrisico dient door de gemeente te worden gedaan. Voorliggende beoordeling geeft een voorzet tot deze beoordeling. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart. Tevens is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. op 5 februari 2020 onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek worden behandeld in de volgende paragraaf. De volledige rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10.





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) een rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De maatgevende risicobron is het transport van gevaarlijke stoffen over de A200/N200. Deze weg ligt op 120 meter van het plangebied en behoort tot het Basisnet. Over deze weg worden brandbare gassen en vloeistoffen vervoerd. Het groepsrisico moet daarom beperkt worden verantwoord.

Overige risicobronnen liggen op grotere afstand van het plangebied. Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorlijn Amsterdam Singelgracht – Amsterdam Aziëhaven. Deze spoorlijn ligt 700 meter ten noorden van het plangebied. De A5 op 1 kilometer ten noorden van het plangebied en de A10 ligt op 1,6 kilometer ten westen van het plangebied. Een incident met zeer toxische vloeistoffen op deze wegen kan een gifwolk veroorzaken die bij ongunstige weersomstandigheden tot het plangebied rijkt. Voor deze transportroutes volstaat eveneens een beperkte verantwoording.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op 750 meter van het plangebied. Een incident met deze of een andere buisleiding veroorzaakt geen risico's die tot in het plangebied reiken.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Ten noorden van de spoorlijn liggen in het Westpoortgebied een aantal bedrijven die onder het Bevi vallen. Voor zover bekend ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze bedrijven. De afstand tot het bedrijventerrein is minstens 950 meter. De afstand tot de meest risicovolle bedrijven (zone I in het bestemmingsplan 'Westhaven') is minstens 2 kilometer.

4.8.3 Beperkte verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van transporten over de Haarlemmerweg moet worden verantwoord door de gemeente Amsterdam en dus niet door de ontwikkelende partij. Doordat het groepsrisico gelijk blijft



aan 0,12 keer de oriëntatiewaarde, volstaat conform het Bevt een beperkte verantwoording. Hierbij hoeven enkel de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden beschouwd. Tevens ligt het plangebied binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter van de A5, A10 en de spoorlijn Amsterdam Singelgracht – Aziëhaven. Voor deze transportroutes volstaat ook een beperkte verantwoording. De verantwoording voor groepsrisico zal door de gemeente Amsterdam worden gedragen.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit op de aangegeven transportroutes verandert de bestrijdbaarheid niet als gevolg van het herontwikkelingsplan. Alle risicobronnen zijn net zo goed bereikbaar en calamiteiten net zo goed bestrijdbaar als in de huidige situatie.

Zelfredzaamheid

Externe risico's ontstaan als gevolg van een 'Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion' op de Haarlemmerweg of als gevolg van een toxische wolk op één van de aangegeven transportroutes of vanuit het Westpoortgebied.

Bij een warme BLEVE zijn de drukgolf en de warmtestraling op 120 meter al zodanig afgenomen dat men inpandig veilig is. Wel kan een BLEVE tot secundaire branden leiden. De kans dat dit in het plangebied gebeurt is zeer klein. Het Bouwbesluit eist in artikel 2.68 dat gevels van gebouwen boven 13 meter worden gemaakt van moeilijk brandbaar (klasse B) of onbrandbaar (klasse A) materiaal, zodat de kans op een secundaire brand klein is. Bovendien worden de gebouwen zodanig ontworpen dat men kan vluchten. Vanuit het Bouwbesluit geldt bovendien de eis om mechanische ventilatie te kunnen uitschakelen. In geval van een toxische wolk is men daardoor inpandig veilig mits men in dat geval ook ramen en deuren sluit.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Slotermeer 2018' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.



Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Gemeente

De gemeente Amsterdam heeft op 10 mei 2021 de Hemelwaterverordening vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op nieuwe gebouwen en bestaande gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, wanneer er bouwlagen worden toegevoegd en/of wanneer het bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid. Kern van de verordening is het eerste lid waarin staat dat er bij het bouwen van gebouwen een verplichting is om waterbergingen aan te leggen en in stand te houden. Dit om wateroverlast te beperken en schade aan huizen en vitale infrastructuur te voorkomen.

4.10.3 Beoordeling

Door Buro Boot is op 2 april 2020 een watertoets opgesteld. De rapportage van deze watertoets is bijgevoegd als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing. In deze watertoets is getoetst aan het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is. Dit staat beschreven in het Waterbeleid

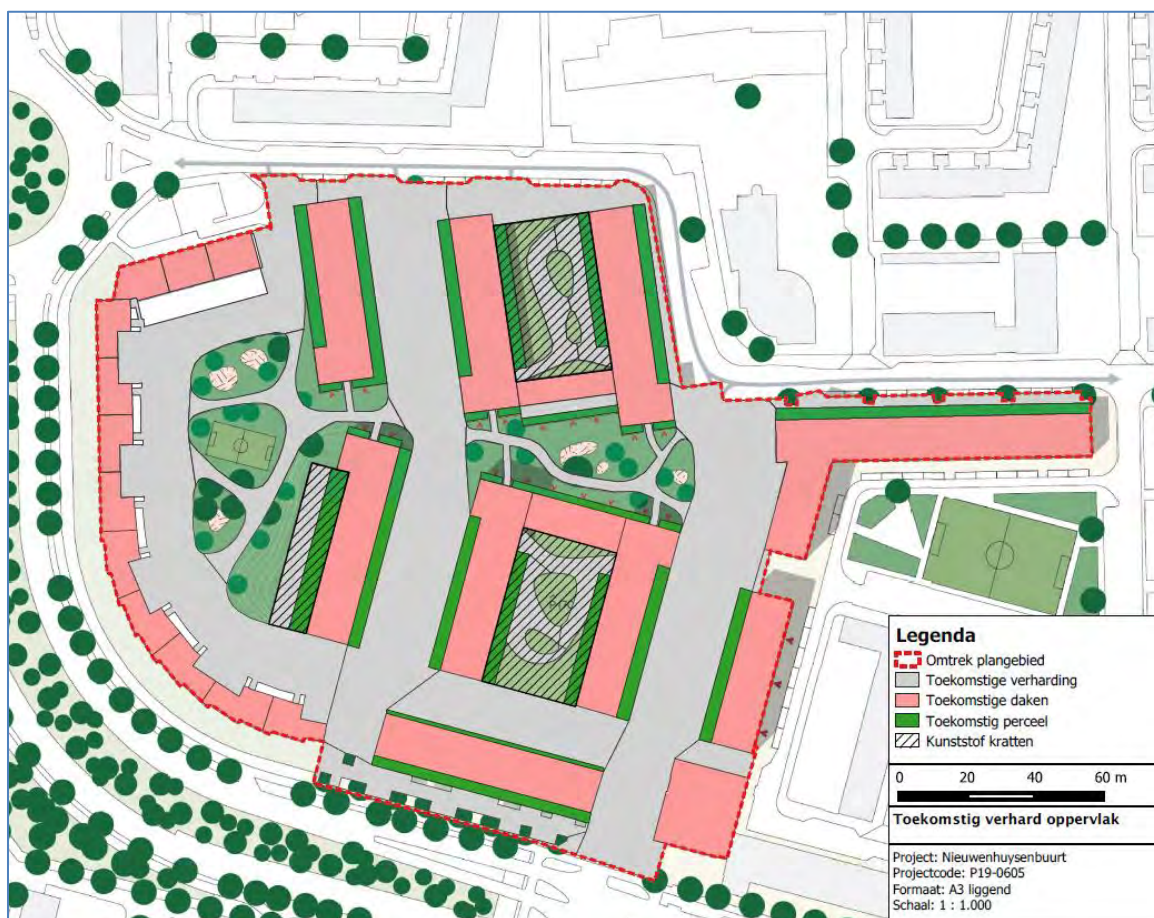


in de 21e eeuw (WB21) van de Rijksoverheid, de omgevingsvisie NH2050 van provincie Noord-Holland, het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, het GRP Amsterdam 2016-2021 van gemeente Amsterdam en het platform Amsterdam Rainproof.

De watertoets concludeert het volgende:

- *Waterberging*: Binnen het plangebied is de toename van verhard oppervlak nihil. Op basis van beleid van het waterschap hoeft geen compensatie getroffen te worden. Om invulling te geven aan de ambitie van gemeente Amsterdam, dienen voorzieningen aangelegd te worden. In een werksessie met Waternet is invulling gegeven aan de omgang met hemelwater binnen het plangebied en de omgeving om zo de ontwikkeling Rainproof te maken. De hierbij opgesteld schets is weergegeven in onderstaand figuur. Tijdens het uitwerken van het ontwerp zal de beheerder OR, de Assetmanager van V&OR en de assetbeheerder Waternet betrokken worden. De Rainproof toets zal in samenspraak met de Wateradviseur van IB gedaan worden.
- *Vuilwater*: Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld en afgevoerd naar het omliggende vuilwaterstelsel.
- *Grondwater*: De aanlegpeilen van de nieuwbouw, verharding etc. worden afgestemd op de bestaande woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Het uiteindelijke aanlegpeil en de noodzaak tot aanleg van drainage wordt in overleg met de gemeente Amsterdam en Waternet vastgesteld.
- *Oppervlaktewater*: Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.
- *Hemelwaterverordening*. Het plan is opgesteld binnen de kaders van Rainproof. Hierbij is rekening gehouden met het gestelde in de Hemelwaterverordening. Dit volgens de principes van 'Amsterdam Rainproof'. Dit om de stad Amsterdam meer weerbaar te maken tegen extreme weertypes waarbij sprake is van wateroverlast. Bureau BOOT heeft hiervoor de rekentool gebruikt die als bijlage is toegevoegd. Als passende maatregelen is gekozen voor de opslag van regenwater op het dak met een bufferzone van 6 centimeter waardoor er een vertraagde afloop plaats vindt.





Schets Rainproof oplossingenkaart Nieuwenhuysenbuurt (Bron: Buro Boot)

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende



milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt een bouwblok van negen woningen en een commerciële plint aan de Burgemeester de Vlughtlaan te Amsterdam gesloopt. Op dezelfde plek wordt een nieuw bouwblok gerealiseerd met veertig woningen. Het nieuwe bouwblok wordt hoger dan het huidige bouwblok. Zo heeft de huidige bebouwing twee lagen en kent het nieuwe project vijf lagen. Mede hierdoor kan de ontwikkeling gezien worden als een (beperkte) stedelijke ontwikkeling.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester de Vlughtlaan te Amsterdam. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van Amsterdam, binnen een sterk stedelijk gebied. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing waarbij er sprake is van zowel wonen als werken. In vergelijking met de omgeving is de omvang van het project beperkt. Het plangebied ligt op ongeveer 390 meter van NNN gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 6 kilometer van het plangebied.

Effecten:

Met het initiatief treden overtreding op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

4.11.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar 'Wonen' aan de Burgemeester de Vlugtlaan 208 waarbij de bestaande (verouderde) bouw wordt gesloopt en er nieuwe woningen worden gebouwd met de toevoeging van commerciële ruimtes voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Daarnaast worden er 31 woningen toegevoegd die passend zijn binnen het (woon)beleid van de gemeente Amsterdam. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Amsterdam en voorziet het initiatief in een herwaardering van de buurt waarbij een gevarieerd woningprogramma wordt gerealiseerd die passend zijn bij de huidige woonbehoefte en standaarden van nu en er aandacht wordt besteed aan de toevoeging van groen langs onder meer de gevels, waardoor ook de buitenruimte een plek is die uitnodigt tot ontmoeting.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu