



**Nieuwenhuysenbuurt fase 1**

**Amsterdam**

**Ruimtelijke onderbouwing**

# Nieuwenhuysenbuurt fase 1

## Amsterdam

### Ruimtelijke onderbouwing

#### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Buro Boot  
t.a.v. R. Lubbers  
Postbus 509  
3900 AM VEENENDAAL



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

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22323  
Datum: 14-05-2025  
Titel: Amsterdam, Nieuwenhuysenbuurt  
Projectleider: P. Keizer  
Auteur: P. Keizer & J.W. van den Brink

# Inhoud

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                              | <b>6</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                    | 6         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing planlocatie .....                            | 6         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan.....                                      | 7         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie .....</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie.....                                            | 9         |
| 2.2      | Gewenste situatie.....                                             | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                          | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                                  | 11        |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                              | 11        |
| 3.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....         | 11        |
| 3.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                         | 12        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                           | 14        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie NH2050.....                                         | 14        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening NH2020.....                                   | 14        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....                                           | 16        |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie Amsterdam 2050 .....                                | 16        |
| 3.3.2    | Investeringsnota Nieuwenhuysbuurt.....                             | 18        |
| 3.3.3    | Woonagenda 2025.....                                               | 21        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten .....</b>                                   | <b>22</b> |
| 4.1      | Flora- en fauna.....                                               | 22        |
| 4.1.1    | Wettelijk kader.....                                               | 22        |
| 4.1.2    | Effect te vergunnen activiteiten .....                             | 23        |
| 4.1.3    | Conclusie.....                                                     | 24        |
| 4.2      | Cultuurhistorie en archeologie .....                               | 24        |
| 4.2.1    | Cultuurhistorie .....                                              | 24        |
| 4.2.2    | Archeologie .....                                                  | 25        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren .....                                          | 25        |
| 4.3.1    | Onderzoek verkeersgeneratie en parkeervraag auto .....             | 26        |
| 4.3.2    | Nota Parkeernormen Fiets en Scooter .....                          | 26        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit.....                                                | 27        |
| 4.4.1    | Wettelijk kader.....                                               | 27        |
| 4.4.2    | Beoordeling .....                                                  | 28        |
| 4.4.3    | Conclusie.....                                                     | 28        |
| 4.5      | Bodemkwaliteit .....                                               | 29        |
| 4.5.1    | Wettelijk kader.....                                               | 29        |
| 4.5.2    | Onderzoek.....                                                     | 29        |
| 4.5.3    | Conclusie.....                                                     | 29        |
| 4.6      | Geluidhinder.....                                                  | 30        |
| 4.6.1    | Wettelijk kader.....                                               | 30        |
| 4.6.2    | Onderzoek.....                                                     | 30        |

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6.3    | Conclusie.....                                               | 31        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering .....                            | 31        |
| 4.7.1    | Wettelijk kader.....                                         | 31        |
| 4.7.2    | Beoordeling .....                                            | 32        |
| 4.7.3    | Conclusie.....                                               | 34        |
| 4.8      | Externe veiligheid .....                                     | 35        |
| 4.8.1    | Wettelijk kader.....                                         | 35        |
| 4.8.2    | Onderzoek.....                                               | 37        |
| 4.8.3    | Beperkte verantwoording groepsrisico.....                    | 38        |
| 4.9      | Kabels en leidingen .....                                    | 38        |
| 4.10     | Water.....                                                   | 39        |
| 4.10.1   | Inleiding .....                                              | 39        |
| 4.10.2   | Beleidskader .....                                           | 39        |
| 4.10.3   | Onderzoek.....                                               | 40        |
| 4.10.4   | Conclusie.....                                               | 41        |
| 4.11     | Duurzaamheid .....                                           | 41        |
| 4.11.1   | Duurzame leefomgeving .....                                  | 41        |
| 4.11.2   | Klimaatbestendigheid .....                                   | 42        |
| 4.11.3   | Energietransitie .....                                       | 42        |
| 4.12     | M.e.r.-beoordeling .....                                     | 42        |
| 4.12.1   | Wettelijk kader.....                                         | 42        |
| 4.12.2   | Vormvrij m.e.r.-beoordeling en aanmeldnotitie M.e.r. ....    | 42        |
| 4.12.3   | Conclusie.....                                               | 43        |
| <b>5</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b> | <b>45</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                             | 45        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                       | 45        |
| <b>6</b> | <b>Eindconclusie .....</b>                                   | <b>46</b> |

## **Bijlagen:**

- Bijlage 1 – Stedenbouwkundig plan (2021-12-17)
- Bijlage 2 – Quicksan flora en fauna (2020-01-07)
- Bijlage 3 – Aanvullend flora en fauna onderzoek (2020-11-13)
- Bijlage 4 – Ontheffing Wet Natuurbeheer (2021-07-14)
- Bijlage 5 – Rapportage stikstofdepositieberekening (2025-04-09)
- Bijlage 5.1 – Gebruikersfase (2025-04-09)
- Bijlage 5.2 – Realisatiefase (2025-04-09)
- Bijlage 5.3 – Materieel inzet realisatiefase (2025-04-09)
- Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek (2020-02-18)
- Bijlage 7 – Akoestisch onderzoek wegverkeer en gezoneerd industrieterrein (2023-12-18)
- Bijlage 8 – Onderzoek externe veiligheid (2024-08-28)
- Bijlage 9 – Watertoets (2025-04-23)
- Bijlage 10 – Afsprakenbrief herontwikkeling Nieuwenhuysenbuurt (2020-12-01)
- Bijlage 11 – Overzicht geldende fiets- en scooterparkeernorm (2024-02-01)
- Bijlage 12 – Checklist kwalitatieve eisen Nota Parkeernorm Fiets & Scooter (2018-08-28)
- Bijlage 13 – Verkeersgeneratie en parkeervraag plan (2025-03-03)
- Bijlage 14 – Akoestisch onderzoek Cruyff Court (2024-11-26)
- Bijlage 15 – Afspraakbrief waterberging Nieuwenhuysenbuurt (2024-09-27)
- Bijlage 16 – Uitkomsten NIBM-tool (2024-11-06)
- Bijlage 17 – Rapport geluidbelasting en geluidwering gevel (2024-03-20)
- Bijlage 18 – Aanmeldnotitie m.e.r. (2025-05-14)

# 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. Voor de gehele ontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan wordt in fases gerealiseerd.

Voorliggend plan, fase 1, betreft 2 verouderde woonblokken met in totaal 76 appartementen die gesloopt worden ten behoeve van 2 nieuwe appartementencomplexen met in totaal 144 wooneenheden en een wijkkantoor. Het merendeel van de woningen worden gerealiseerd als sociale huur. De toevoeging van 75 woningen en een wijkkantoor en een buurtkamer zorgt ten opzichte van de bestaande situatie voor een verdichting van de wijk.

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

Het plangebied is gelegen rondom de Nieuwenhuysenstraat en Slotermeerlaan te Amsterdam. In de omgeving van het plangebied zijn soortgelijke bouwblokken gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt het Plein '40-'45. Hier zijn meerdere vormen van detailhandel gevestigd, waaronder supermarkten, kledingwinkels en een opticien.

De projectlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie D, percelen 3983, 4284 en gedeeltelijk 12407. In de onderstaande figuren is de ligging van de projectlocatie aangegeven.





Figuur 1.1: Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: Perceelloep).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied 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 bestemmingen 'Wonen - 1', 'Tuin' en 'Gemengd - 2'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – Industrie'

#### *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 'geluidszone – 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 de woongebouwen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op de planlocatie geldt voor een deel een maximale bouwhoogte van 13 meter. De te realiseren woongebouwen, conform het vastgestelde stedenbouwkundigplan en investeringsnota, worden hoger dan deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen een aantal gebouwen deels op de bestemming 'Verkeer' te staan. Op deze gronden is wonen niet toegestaan. Tevens geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' dat 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. Het akoestisch onderzoek wordt verder behandeld in paragraaf 4.6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Een omgevingsvergunning is nodig voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen).



## 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn er binnen het plangebied 2 verouderde woongebouwen gelegen waarvan een gebouw van 5 bouwlagen en een gebouw van 3 bouwlagen, en een zolderverdieping onder de kap met bergingen. De woongebouwen bieden ruimte voor 76 woningen, een buurtkantoor van De Alliantie en een buurtkamer (Tante Ali). Binnen het plangebied zijn eveneens parkeer- en groenvoorzieningen gelegen behorend bij de woningen.



Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie met globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps).

### 2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de huidige bebouwing gesloopt. Vervolgens wordt op dezelfde locatie twee nieuwe en grotere woongebouwen met wijkkantoor en een buurtkamer gebouwd. De nieuwe bebouwing vormt fase 1 van de vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt. De woongebouwen bestaan deels uit 5 bouwlagen, deels uit 7 bouwlagen en deels uit 8 bouwlagen met in totaal 144 wooneenheden. Op de hoek komt een wijkkantoor bestaande uit twee lagen. In bijlage 1 is het stedenbouwkundig plan bijgevoegd.





*Figuur 2.2: Uitsnede stedenbouwkundige plan (bron: Klunder Architecten).*

De 144 te realiseren appartementen worden verdeeld over de verschillende bouwlagen. De appartementen bieden ruimte aan grote en kleine gezinnen. Er worden drie-, vier- en vijfkamerappartementen gerealiseerd. De appartementen krijgen een oppervlakte van 32,9 m<sup>2</sup> tot 109,8 m<sup>2</sup>. Een groot deel van de appartementen wordt uitgegeven als sociale huurwoningen. De overige appartementen worden gerealiseerd in het middensegment.

In het plan wordt er gesproken over bouwdeel/gebouw A en bouwdeel/gebouw B. Met gebouw A wordt er bedoeld op het te realiseren meest zuidelijke gebouw. Met gebouw B wordt er bedoeld op het te realiseren noordelijke gebouw, hetwelk L-vormig is.

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.



## 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 49 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 gehele ontwikkeling van 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 76 sociale huurwoningen. Met het beoogde programma van deze eerste fase zullen er 144 appartementen worden gerealiseerd binnen het sociale huur en middeldure huur segment en een wijkkantoor (75,4 m<sup>2</sup> GO) en een buurtkamer (55,2 m<sup>2</sup> GO). In de eerste fase worden voornamelijk sociale huurwoningen gerealiseerd voor de bewoners in de bestaande bouw (terugkeerders en doorschuivers vanuit de volgende fasen). In de volgende fase wordt nader invulling gegeven aan de specifieke verdeling van het nieuwbouwprogramma. Gezien de huidige woningvraag zoals in de eerder beschreven Woonagenda 2025 naar voren kwam, kan deze verhouding en fasering worden gerechtvaardigd. De woningbehoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.2.3.

Naast de woningen voorziet het initiatief in de ontwikkeling van een wijkkantoor. Het wijkkantoor wordt niet verhuurd en is bedoeld voor medewerkers van de Alliantie wanneer deze werkzaamheden in de wijk hebben. Beleidsmatig valt deze ontwikkel onder de regeling dat kleine bedrijfsruimte zoveel mogelijk behouden moeten blijven. De ontwikkeling is daarmee een welkome terugbouw van de bestaande niet-woonruimten in de buurt.

#### ***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 en ook is er in de huidige situatie al een equivalent van een wijkkantoor aanwezig. 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 is gelegd 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 zoals het realiseren en behouden van divers en bepaalbaar woningaanbod en voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen. Evenals de verduurzaming van het woningaanbod, voorliggend plan betreft een stap richting een aardgasloze buurt en een bijdrage aan de gemeentelijke doelstelling om klimaatneutraal te zijn in 2050.



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 initiatief betreft de sloop en herbouw van woningen, waardoor de woningbouw binnenstedelijk blijft geconcentreerd, gebundeld en verdicht. Het plan voldoet daarmee aan de regionale afspraken.

Verder is het plangebied gelegen in het werkingsgebied “Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang” (artikel 6.20). De bijbehorende instructieregel stelt dat onderbouwd moet worden hoe er rekening gehouden is met de milieucontour van de nabijgelegen industrieterrein van provinciaal belang. In paragraaf 4.7 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op dit aspect waarbij beschreven wordt dat voldaan wordt aan de normstelling in combinatie met een hogere grenswaarde en de realisatie van een stille zijde.

Verder staat in paragraaf 4.11 van voorliggende onderbouwing verwoord hoe er is omgegaan met klimaatadaptatie waarmee rekening gehouden wordt met de risico's van klimaatverandering zoals gesteld in artikel 6.62 van de omgevingsverordening.

### *Conclusie*

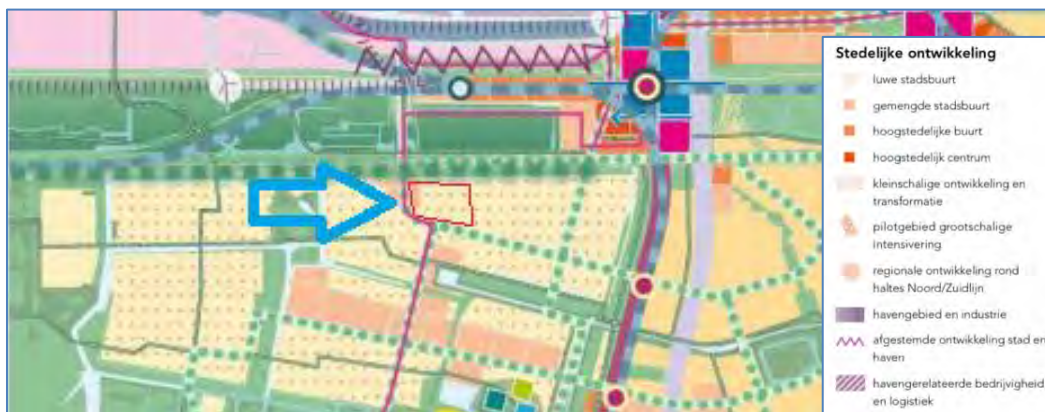
Het voorgenomen plan betreft de sloop van verouderd woongebouwen. In plaats van de woongebouwen worden nieuwe woonblokken gebouwd. De nieuwe woonblokken bieden ruimte voor meer wooneenheden. In voorliggend rapport is onderbouwd hoe er met de relevante thema's voor regionale afspraken, milieucontouren en klimaatadaptatie is omgegaan. 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.



Figuur 3.1: Visiekaart Amsterdam 2050 met globale aanduiding plangebied (bron: Omgevingsvisie)

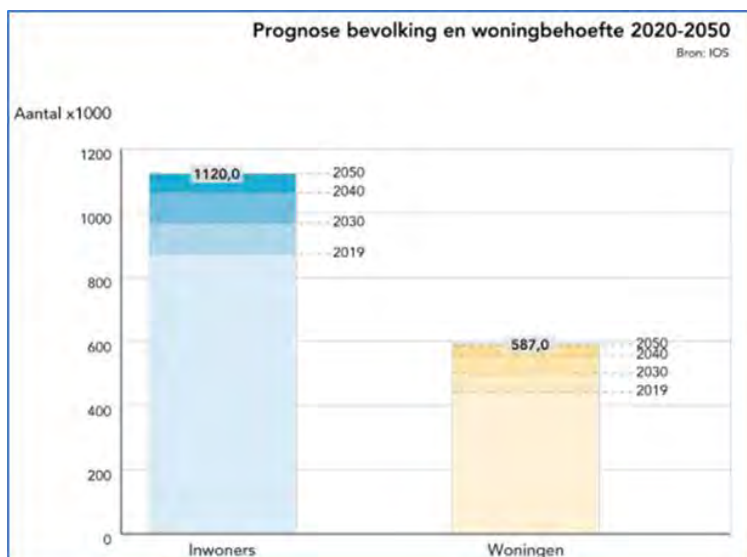
Het plangebied wordt gezien als een luw stedelijk gebied waar ruimte is voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie. Aan de rand van het plangebied is de Burgemeester de Vlughtlaan gelegen, deze wordt aangeduid als stadsstraat/stadslaan en gedeeltelijk als hoogwaardige lijn voor openbaar vervoer 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.

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 3.2: 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 m<sup>2</sup> per nieuwe woning. 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.

De vergroenende maatregelen zijn van toepassing op de beoogde planontwikkeling. In de inversteringsnota 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 burelen 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 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.

### 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.

Voor de gehele herontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt, bestaande uit 3 fases, geldt de volgende onderverdeling.

| Type         | Fase 1 | Fase 2 | Fase 3 | Totaal |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| Koop, duur   | 0      | 49     | 40     | 89     |
| Midden huur  | 5      | 0      | 105    | 110    |
| Sociale huur | 139    | 105    | 0      | 244    |
| Totaal       | 144    | 154    | 145    | 443    |

In fase 1 worden 76 sociale huurwoningen gesloopt en worden er 139 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Daarnaast worden er 5 middensegment woningen gerealiseerd. Daarmee wordt ruim voldaan aan het uitgangspunt. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente Amsterdam in de afsprakenbrief, hetwelk is opgenomen als bijlage 10 van voorliggende onderbouwing.

Voor het gehele plangebied worden er 291 sociale huurwoningen gesloopt en worden er ongeveer 244 sociale huurwoningen in de Nieuwenhuysenbuurt teruggebouwd. Hiermee wordt ook voor het gehele plangebied voldaan aan de opgave.

Naast de woningen wordt een wijkkantoor (75,4 m<sup>2</sup> GO) en een buurtkamer (55,2 m<sup>2</sup> GO) gerealiseerd. Het wijkkantoor wordt niet verhuurd en is bedoeld voor medewerkers van de Alliantie wanneer deze werkzaamheden in de wijk hebben. Beleidsmatig valt deze ontwikkel onder de regeling dat kleine bedrijfsruimte zoveel mogelijk behouden moeten blijven. De ontwikkeling is daarmee een welkome terugbouw van de bestaande niet-woonruimten in de buurt.

### 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 CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasvrij in 2040 te zijn. De nieuwbouw van de Nieuwenhuysenbuurt moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Voor de nieuwbouw is een BENG berekening uitgevoerd en is aangetoond dat het ontwerp aan de eisen BENG voldoet.

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 in fase 1 dan ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook is met de gemeente en Alliantie overeengekomen dat er in fase 1 zal worden geparkeerd in de openbare ruimte. In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen voor bezoekers gemaakt en plaatsen voor terugkeerde met een ontheffing blauwe zone. Nieuwe bewoners zijn uitgesloten van een parkeervergunning. Zoals beschreven in de nota Parkeernormen Amsterdam.

In fase 2 en 3 realiseert de Alliantie circa 175 parkeerplaatsen op eigen terrein conform de afsprakenbrief (bijlage 10).

Wat betreft fietsparkeren is het gemeentelijk beleid inzake fietsparkeren van toepassing zoals genoemd in de afsprakenbrief (bijlage 10). De gemeente heeft de voorkeur uitgesproken voor een gemeenschappelijke fietsenstalling, omdat het dan aannemelijker is dat de fietsen daadwerkelijk binnen worden gestald. Deze voorkeur is door initiatiefnemer overgenomen. Er is een gemeenschappelijke fietsenstalling in de plannen verwerkt.

## **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 m<sup>2</sup> groen toegevoegd aan deze buurt, waarmee globaal voldaan wordt aan de referentienorm van 16 m<sup>2</sup> groen per toe te voegen woning.

## **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. Verder nodigt het Cruyffcourt uit tot activatie en ontmoeting.

De corporatie heeft de intentie om in de volgende fasen deze tuinen samen met de bewoners te ontwikkelen. In de plannen van de eerste fase zijn nog geen tuinen voorzien. Daarnaast krijgt het Kop Slotermeerlaan een open plint met een bomenrij welke te voet eenvoudig zijn te bereiken. Door deze

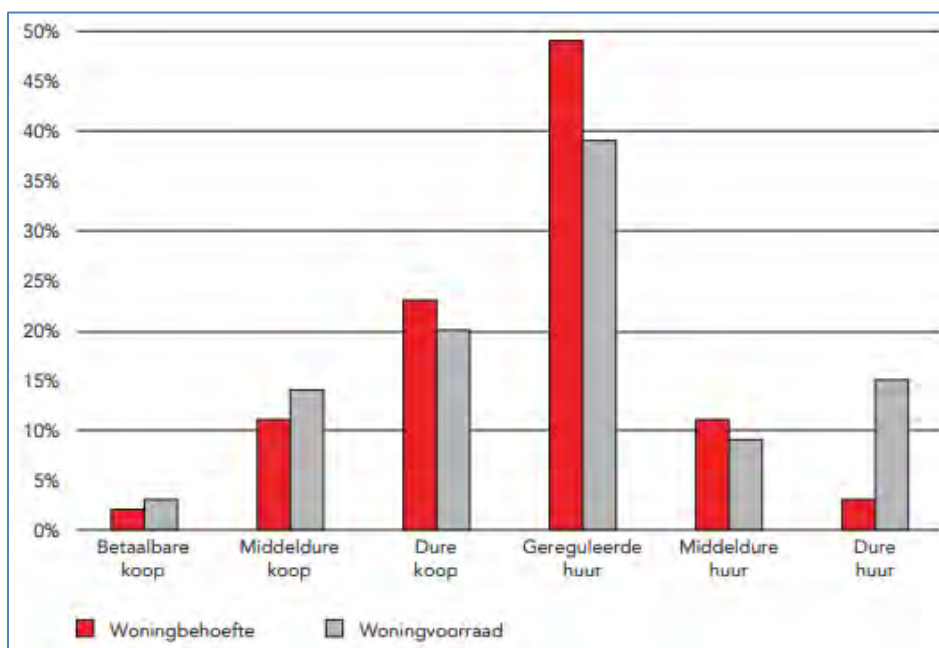


bedrijvigheid ontstaan er momenten van ontmoetingen. Deze inpassingen zorgen er gezamenlijk voor dat het planvoornemen bijdraagt aan een gezonde buurt.

### 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.

De gebouwen bieden ruimte aan grote en kleine gezinnen. In de eerste fase worden 139 sociale huurwoningen gerealiseerd en 5 woningen in het middenhuur segment. Naast een groot deel sociale huurwoningen, wordt een deel van de woningen gerealiseerd in het middenhuur segment. Dit draagt de ontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt bij aan het behoefte niveau die de gemeente Amsterdam heeft gesteld in haar woonagenda.



Figuur 3.3: Woningbehoefte en -voorraad in Amsterdam 2025. (bron: gemeente Amsterdam, 2017).

#### Conclusie

Het realiseren van het project is gelegen binnen stedelijk gebied. De verouderde gebouwen maken plaats voor groene en duurzame gebouwen. 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.



## 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 betreft de sloop van de huidige bebouwing. In verband met de geplande sloop- en nieuwbouwactiviteiten is door VanderHelm Milieubeheer B.V. op 7 januari 2020 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 14 juli 2021 en opgenomen als bijlage 4.

Mitigerende maatregelen, vleermuiskasten, huismuskasten en gierzwaluwkasten, zijn in de directe omgeving geplaatst en worden gemonitord.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te 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.

#### *Stikstofdepositie*

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit plan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'De Polder Westzaan' op een afstand van circa 6,2 kilometer. Door Kubiek Ruimtelijke Plannen is in april 2025 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000-gebieden. Het rapport en de bijlage zijn opgenomen in bijlage 5 tot 5.3.

#### **4.1.3 Conclusie**

Op basis van vorenstaande is een ontheffing aangevraagd en vergund, op basis daarvan kan gesteld worden dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. De mitigerende maatregelen zijn getroffen en worden gemonitord. Tevens bestaan er vanuit het aspect stikstof geen belemmeringen te opzichte van onderhavig initiatief.

## **4.2 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.2.1 Cultuurhistorie**

De panden in het plangebied kennen op basis van de ordekaart AUP een waardering van 'basisorde' ten aanzien van het aspect cultuurhistorie van de gemeente Amsterdam. Deze panden zijn gekenmerkt



door architectuureenheden zonder architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde, sloop van de gebouwen is acceptabel gezien de verdichting die hier gerealiseerd kan worden.

#### 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 cultuurgooederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die 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

Voor de verkeersgeneratie en de parkeernormen kan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' als richtlijn gehanteerd worden. De gemeente Amsterdam heeft een Nota Parkeernormen Auto. Deze Nota Parkeernormen Auto is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 8 juni



2017 en gewijzigd op 29 november 2017. Daarnaast kent de gemeente Amsterdam de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter welke op 19 maart 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### 4.3.1 Onderzoek verkeersgeneratie en parkeervraag auto

Ten behoeve het aspect verkeersgeneratie en het parkeren van de auto is er een onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 13 toegevoegd, deze rapportage gaat onder meer over de gehele ontwikkeling en biedt eveneens een inzicht in fase 1.

##### *Verkeersgeneratie*

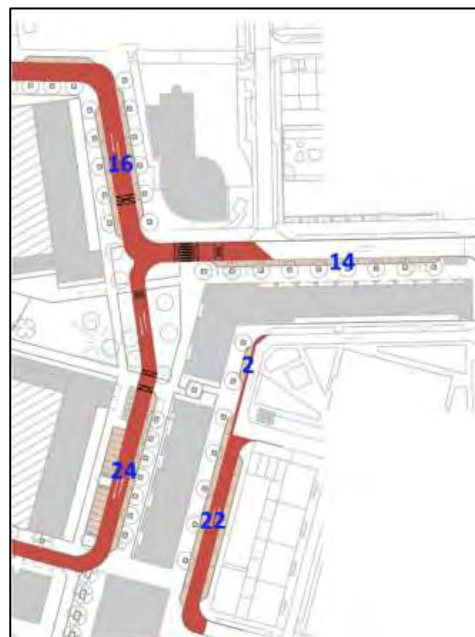
Op basis van de CROW-kencijfers is, in fase 1, sprake van een toename van 770 mvt/etmaal per weekdag. In de praktijk zal deze toename kleiner zijn, dit ten gevolge van het gemeentelijk (parkeer)beleid. Deze toename zal naar verwachting niet tot problemen op het naastgelegen verkeersplein leiden.

Ook ten aanzien van cumulatie in verkeer door omliggende nieuwbouwprojecten wordt ervan uitgegaan dat deze niet tot extra problemen leiden van de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 2.1.2 van bijlage 18 van voorliggende onderbouwing.

##### *Parkeren auto*

Voor fase 1 geldt een parkeerbehoefte van circa 73 parkeerplaatsen, op basis van bijlage 13. Van dit aantal zijn 12 parkeerplaatsen gereserveerd voor de buurthuiskamer en het kantoor zoals omschreven in het rapport.

Met het opleveren van fase 1 wordt ook de buitenruimte in dit gebied opgeleverd. Rondom fase 1 bevinden zich in de eindsituatie totaal 78 parkeervakken, zie naastgelegen afbeelding voor dit gebied. Daar waar deze eindsituatie bij gereedkomen van fase 1 nog niet gerealiseerd is geldt dat er veelal nog sprake is van haaks parkeren en daarmee een nog groter parkeeraanbod. Hiermee is ook na gereedkomen van fase 1 sprake van voldoende parkeeraanbod.



#### 4.3.2 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.

Het bouwbesluit 2012 schrijft een berging voor bij nieuwbouw van woningen. Deze berging moet bescherming bieden tegen weer en wind. Daarnaast mag de berging gemeenschappelijk zijn en moet afsluitbaar zijn. Ook moet de berging rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn via het aansluitende terrein of via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Regels omtrent fietsparkeren zijn ook vastgelegd in de Bouwbrief van de gemeente Amsterdam. Conform deze Bouwbrief heeft elke



woning de beschikking over een gemeenschappelijke fietsenberging met 2 tot 6 stallingsplekken (afhankelijk van het GBO) en een inpandige berging van 2,7 m<sup>2</sup>.

Een overzicht van de benodigde en voorziene fiets- en scooterparkeerplaatsen is opgenomen als bijlage 11. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt aan de geldende norm voor zowel het fietsparkeren als het scooterparkeren. Ook is er een checklist opgenomen met de kwalitatieve eisen die volgt uit de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018'. Deze checklist is opgenomen als bijlage 12.

### *Conclusie*

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de directe omgeving van het plangebied als onderdeel van de algehele ontwikkeling van deze wijk. Er is voldoende ruimte om te parkeren. Ook wordt er voldaan aan de geldende norm voor fiets- en scooterparkeren. Het aspect parkeren vormt 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, stikstofdioxide 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, 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: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 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. Dit is bevestigd aan de hand van de NIBM-tool die voor zowel deze fase als het gehele plan is gebruikt, deze resultaten zijn te vinden in bijlage 16.

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 NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in 2023 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 2023          | Grenswaarde          | Advieswaarde         |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>NO<sub>2</sub> (koolstofdioxide)</b> | 32,2 µg/m <sup>3</sup> , | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup> |
| <b>PM<sub>10</sub> (fijnstof)</b>       | 18,6 µg/m <sup>3</sup>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 15 µg/m <sup>3</sup> |
| <b>PM<sub>25</sub> (fijnstof)</b>       | 9,5 µg/m <sup>3</sup>    | 20 µg/m <sup>3</sup> | 5 µg/m <sup>3</sup>  |

Tabel 4.3: Concentraties luchtkwaliteit (bron: luchtmeetnet.nl).

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 NO<sub>2</sub> is een jaargemiddelde van 40 µg/m<sup>3</sup>. De wettelijke norm voor PM<sub>10</sub> is een jaargemiddelde van 40 (µg/m<sup>3</sup>). Daarnaast mag het daggemiddelde jaarlijks maximaal 35 keer hoger zijn dan 50 (µg/m<sup>3</sup>). Dit is slechts enkele keren gebeurd. De wettelijke norm is een jaargemiddelde van 25 (µg/m<sup>3</sup>). De gemeten fijnstof in 2023 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 van onder anderen gemengd en verkeer naar wonen. 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 6. 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.
- *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.
  - o Er is aanvullend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. Uit het veldonderzoek van dit onderzoek is geen bodemvreemd materiaal in de bodem aangetroffen welke duidt op de aanwezigheid van asbest.
- *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

Bij het aanvullend bodemonderzoek naast asbest is geen bodemvreemd materiaal in de bodem aangetroffen welke duidt op de aanwezigheid van asbest. 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. is op 18 december 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plan. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. In het onderzoek is de geluidsbelasting vanwege het weg- en tramverkeer en het gezoneerde industrieterrein Westpoort berekend. Uit de resultaten wordt geconcludeerd dat:

- *De geluidsbelasting van de 30 km/uur wegen maximaal 53 dB is. Wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur hoeven formeel niet op basis van de Wet geluidhinder te worden beoordeeld. De hoogste berekende geluidsbelasting van 53 dB is 5 dB hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting op de maatgevende woning voldoet ruimschoots aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB en kan daarom als aanvaardbaar worden beschouwd.*
- *De geluidsbelasting is vanwege het gezoneerde industrieterrein maximaal 54 dB op de noordgevel van gebouw B.*

*Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken dient de gemeente Amsterdam vanwege de geluidsbelasting van het gezoneerde industrieterrein Westpoort hogere waarden vast stellen. In tabel 4.4 staat aangegeven welke hogere waarde voor het plan nodig zijn. Op basis van het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam is het cumulatieve geluidsniveau als aanvaardbaar te beschouwen.*

| Onderdeel | Aantal woningen | Hogere waarde gezoneerd industrieterrein |
|-----------|-----------------|------------------------------------------|
| Gebouw B  | 6               | 51                                       |
| Gebouw B  | 15              | 52                                       |
| Gebouw B  | 19              | 53                                       |
| Gebouw B  | 32              | 54                                       |
| Gebouw A  | 8               | 51                                       |
| Gebouw A  | 22              | 52                                       |

Tabel 4.4: Hogere waarden (dB) gezoneerd industrieterrein



### Stille zijde

*De gemeente Amsterdam stelt in haar geluidbeleid als voorwaarde, dat een nieuwe woning voorzien moet zijn van een geluidluwe/stille zijde en buitenruimte, als de geluidsbelasting op een gevel hoger is dan de voorkeurswaarde. Omdat de berekende geluidsbelasting van het gezoneerde industrieterrein op een deel van het plan hoger is dan de voorkeurswaarde, hebben wij inzichtelijk gemaakt of de woningen voorzien zijn van een stille zijde. Uit de resultaten volgt dat alle tweezijdig georiënteerde woningen een stille zijde/buitenruimte hebben volgens de regels uit het geluidbeleid. Een aantal eenzijdig georiënteerde woningen is niet voorzien van een stille zijde. Wij adviseren de ontwikkelaar om te laten onderzoeken of het met gebouwmaatregelen mogelijk is om voor deze eenzijdig georiënteerde woningen een stille zijde te creëren.*

### Gevelwering

*Verder moeten de gevels van de appartementen binnen het plan zodanig ontworpen worden, dat de woningen voldoen aan de gevelweringseisen uit het Bouwbesluit. De initiatiefnemer moet in de aanvraag omgevingsvergunning bouwen duidelijk maken welke gevelmaatregelen nodig zijn.*

Aan de westzijde van gebouw B liggen een aantal eenzijdig georiënteerde appartementen en zijn niet voorzien van een stille zijde. Voor de deze woningen moet er 4 dB industriegeluid worden gedempt om te voldoen aan een stille zijde. Hiervoor wordt een Frans balkon toegepast met een laag te openen raam waarmee een geluidreductie van 8 dB wordt gerealiseerd.

Ten behoeven van het plan is een rapport geluidbelasting en geluidwering (bijlage 17) opgesteld om de toepassing van een Frans balkon te toetsen aan geldende wetgeving.

Uit het rapport blijkt dat met de toepassing van het Frans balkon ruimschoots voldaan kan worden aan de gestelde normen ten aanzien van een aanvaardbaar binnen klimaat.

De adviezen wat betreft de stille zijde en de gevelwering zijn verwerkt in het definitieve ontwerp, dit wordt meegenomen in de uitvoering en als technisch onderdeel bij de aanvraag.

#### **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.

### **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 Nieuwenhuysenbuurt met de afwisseling van functies wonen, gemengd, detailhandel en maatschappelijk, 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                                       |

Tabel 4.4: 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.

In de directe omgeving zijn meerdere bedrijven gelegen. In onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde bedrijven inzichtelijk gemaakt. Alle omliggende bedrijven hebben een milieucategorie 1 of 2, met een maximale richtafstand van categorie 2 in gemengd gebied van 10 meter. Gezien de feitelijke afstand ruim meer bedraagt dan 10 meter ondervinden de nieuw te bouwen woningen geen belemmeringen van



de omliggende bedrijven. Andersom zullen de bedrijven niet belemmerd worden door de realisatie van de woningen. Naast de bedrijven is het Cruyffcourt Sloterveer ten zuidoosten van het plangebied gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' lijkt de functie het meest op de categorie 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. Dit is waarschijnlijk aan de ruime kant aangezien het een solitair sportveld betreft, zonder verlichting. Dat maakt, in combinatie met de openingstijd tot 22:00 uur, dat het gebruik gedurende de avond beperkt is.

De genoemde categorie heeft een milieucategorie van 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand tot het plangebied is circa 11 meter en ligt daarmee binnen de richtafstand. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 14, daaruit is gebleken dat er sprake is van een overschrijding van de binnenwaarden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren worden gevelmaatregelen getroffen, de maatregelen bieden niet voldoende reductie om in alle appartementen onder de gestelde geluidsniveaus te blijven. Om die reden wordt gevraagd om af te wijken voor de beperkte overschrijding van het maximale geluidsniveau gedurende de avondperiode.

| Bedrijf                  | Bijbehorende milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied | Afstand tot woonfunctie plangebied |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| Stichting Saray          | 2                            | 30 m                                                                   | 10 m                                          | 23 m                               |
| Basisschool de Veerkacht | 2                            | 30 m                                                                   | 10 m                                          | 83 m                               |
| Beyman Steakhouse        | 1                            | 10 m                                                                   | 0 m                                           | 10 m                               |
| Lunchroom DELI Maroc     | 1                            | 10 m                                                                   | 0 m                                           | 26 m                               |
| Action Amsterdam         | 1                            | 10 m                                                                   | 0 m                                           | 94 m                               |
| Cruyffcourt Sloterveer   | 3.1                          | 50 m                                                                   | 30 m                                          | 11 m                               |

Tabel 4.5: Richtafstanden bedrijven directe omgeving

### Cruyffcourt Sloterveer

De voorgenomen ontwikkelingen zijn gelegen binnen de richtafstanden van de Cruyffcourt Sloterveer, waardoor aangetoond dient te worden dat er geen belemmeringen ondervonden worden. In bijlage 14 wordt ingegaan op de geluidsproductie afkomstig van de Cruyffcourt op de beoogde bebouwing. Om een aanvaardbaar geluidniveau in de woningen te realiseren wordt extra gevelwering geplaatst waardoor een binnenniveau van maximaal 45 dB(A) gerealiseerd wordt.

### Motivering

De gevelwering van de woonkamer bedraagt 29 dB en van de slaapkamers 33 en 35 dB. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau binnen de woningen voldoet aan de grenswaarden voor het binnenniveau. In de dagperiode (07.00 – 19.00 uur) is een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A)



toegestaan en in de avondperiode (19.00 – 23.00 uur) geldt een grens van 30 dB(A). Met de genoemde gevelwering wordt hier in zowel de woonkamer als in de slaapkamers aan voldaan.

#### *Maximale geluidsniveau*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn grenswaarden opgenomen die in ieder geval aanvaardbaar zijn voor het maximale geluidniveau binnen in woningen. Dit betreft geen grenswaarde in de dagperiode en in de avond en nachtperiode 45 dB(A) voor het geluid van andere bronnen dan voertuigen. Voor de beoordeling van het maximale geluidniveau wordt daarbij aangesloten. Met de hierboven genoemde gevelwering is het binnenniveau in de woonkamer 49 dB(A) en in de slaapkamer 45 dB(A). In de slaapkamer wordt dus in alle perioden voldaan aan de eisen voor avond en nacht. In de woonkamer is er sprake van een overschrijding van 4 dB in de avond, aangezien in de dag geen grenswaarde geldt.

De maatgevende geluidbron is het schreeuwen van mensen in de voetbalkooi. Dit veroorzaakt het binnenniveau van 49dB(A). Een andere relevante geluidbron is het geluid van ballen tegen het hekwerk. Dit veroorzaakt een binnenniveau van 44dB(A), dit leidt daarmee niet tot een overschrijding.

#### *Maatregelen*

Bronmaatregelen zijn niet mogelijk. De maatgevende bron is het stemgeluid. Dit is niet te beperken. De andere geluidbron die leidt tot waarden boven de toetswaarden is het geluid van ballen tegen het hekwerk. Er is een vergelijking gemaakt met een metingen uit het verleden bij andere voetbalkooien. Daaruit blijkt dat het bronvermogen van het geluid van ballen tegen dit hekwerk in lijn ligt met stillere types voetbalkooien. Verdere reductie is beperkt mogelijk door vervanging van het gehele hekwerk. Dit staat niet in relatie tot de beperkte overschrijding.

Overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. In dit geval gaat het om hoge gebouwen in binnenstedelijke omgeving, direct naast de voetbalkooi. Afscherming kan alleen met zeer hoge schermen die stedenbouwkundig niet inpasbaar zijn.

Een ruimere afstand aanhouden, is niet mogelijk. Het gaat in onderhavig initiatief om vervangende nieuwbouw op vrijwel dezelfde locatie als voorheen. Er is niet meer ruimte aanwezig om relevant het geluid te reduceren.

Gevelmaatregelen worden al getroffen. Hierdoor is er in de woningen al sprake van forse reductie van het geluid. Alleen tegen hoge kosten kan het geluid verder worden gereduceerd in de woningen.

De gemeente heeft de ruimte om af te wijken van de toetswaarden, mits deze overschrijding aanvaardbaar wordt geacht.

#### **4.7.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling, hierbij gaat het specifiek om het naastgelegen Cruyff Court. Andersom leidt bouw van de appartementen 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

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

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

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

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> 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.

### *Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam*

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 8 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de



besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico's zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. De afgelopen jaren is er veel aandacht gegaan naar de reductie van risico's aan de bronkant. Hier was namelijk de meeste veiligheidswinst te behalen. Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid het bronbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied.

Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water in plaats van vervoer per spoor door de stad.

Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van burgemeester en wethouders worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's.

Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dicht bij risicobronnen verblijven. Deze groepen zijn minder zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door het bevoegd gezag expliciet is toegestaan.

#### 4.8.2 Onderzoek

Initiatiefnemer is van plan om een deel van de Nieuwenhuysenbuurt in Amsterdam te herontwikkelen. Daarbij worden in meerdere fasen circa 250 woningen afgebroken en vervangen door nieuwbouw van 440 woningen. Ten behoeve van externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd door dGmR, deze is als bijlage 8 opgenomen bij voorliggend rapport.

Het plan is opgedeeld in meerdere fasen waarvoor een aparte ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Het onderzoek is voor fase 1, waarvoor een aanvraagprocedure loopt die voor 1 januari 2024 is ingediend. Daardoor is de beoordelingssystematiek van toepassing zoals deze was voordat de Omgevingswet van kracht werd. Voor deze procedure is een onderbouwing externe veiligheid vereist vanwege onder meer het transport van geklasseerde stoffen over de nabijgelegen Haarlemmerweg. In dit rapport beantwoorden wij de vraag:

*Hoe kan de gemeente Amsterdam de voorgenomen herontwikkeling van de Nieuwenhuysenbuurt fase 1 toestaan met betrekking tot de externe risico's van risicobronnen in de omgeving van het plangebied?*

De meest nabijgelegen risicobron is het transport van geklasseerde stoffen over de Haarlemmerweg op 190 m ten noorden van het plangebied. Aan het plaatsgebonden risico als gevolg van dit transport wordt in het plangebied voldaan. Het groepsrisico blijft als gevolg van dit plan gelijk op 0,12 keer de oriëntatiewaarde, zodat alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid hoeven te worden beschouwd in de verantwoording van het groepsrisico. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van de A5, A10, de spoorlijn Amsterdam Singelgracht – Aziëhaven. De afstanden van deze transportroutes tot het plangebied zijn 700 m en verder. Daarmee is het externe risico vanuit deze risicobronnen minimaal.



De gemeente Amsterdam moet in de ruimtelijke procedure het groepsrisico verantwoorden. Daarbij kan zij het voorstel gebruiken zoals opgesteld in hoofdstuk 4 van het onderzoek als zij hiermee instemt. Wel dient zij de veiligheidsregio de gelegenheid te geven voor advies ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wij stellen daarin voor om alleen de maatregelen toe te passen die het Bouwbesluit voorschrijft. Er is geen sprake van minder zelfredzame personen en de locatie ligt op 190 meter van de dichtst bij gelegen risicobron. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke uitvoeringsbeleid.

#### **4.8.3 Beperkte verantwoording groepsrisico**

Het groepsrisico als gevolg van transporten over de Haarlemmerweg moet worden verantwoord volgens het Bevt en bijlage 9 van het uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Amsterdam. Conform het Bevt heeft de Veiligheidsregio adviesrecht ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De Haarlemmerweg is sinds 1 april 2024 niet meer opgenomen in de Regeling basisnet als een transportroute voor geklasseerde stoffen. Deze weg is nog wel opgenomen in het gemeentelijke uitvoeringskader externe veiligheid. Omdat het groepsrisico gelijk blijft op 0,12 keer de oriëntatiewaarde, volstaat conform het Bevt een beperkte verantwoording. Daarbij hoeven alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden beschouwd.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter van de A5, A10, en de spoorlijn Amsterdam Singelgracht – Aziëhaven. Voor de transportroutes volstaat -net als voor de Haarlemmerweg- een beperkte verantwoording.

#### ***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 BLEVE op de Haarlemmerweg of als gevolg van een toxische wolk op één van de aangegeven transportroutes.

Bij een warme BLEVE zijn de drukgolf en de warmtestraling op 190 m al zodanig afgenomen dat men inpandig veilig is. Wel kan een BLEVE leiden tot secundaire branden. De kans dat dit in het plangebied gebeurt is zeer klein vanwege de korte tijdsduur van een dergelijke vuurbal. Daarnaast eist het Bouwbesluit 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 veilig 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

Met ingang van 10 maart 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht van kracht. Het waterbeheerplan beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen.

Verder beschikt waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een verordening: Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd.

Voor het plangebied geldt onder andere artikel 2.3 van de Keur (specifieke zorgplicht) en artikel 12 van de Beleidsregels voor de Waterschapsverordening van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht: beleidsregels voor stedelijke uitbreiding. Hierin staat vermeldt dat de voorwaarden in de beleidsregels gelden voor de aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De compensatie bedraagt 10% over de toename moet als oppervlaktewater gecompenseerd worden. Daarnaast mag het ook gecompenseerd worden door vegetatiedaken of waterbergingsconstructies. De zorgplicht is sowieso van kracht.

Tussen gemeente en Alliantie Ontwikkeling B.V. is op 1 december 2020 de afsprakenbrief herontwikkeling Nieuwenhuysenbuurt getekend. Hierin is afgesproken dat de ontwikkeling rekening gehouden wordt met het regenbestendig maken van het gebied conform Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016– 2021. Hierin staat opgenomen dat de gemeente de ambitie heeft dat de stad in 2020 een bui van 60 mm per uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Hiervan wordt 20 mm via het ondergrondse hemelwaterstelsel verwerkt en wordt 40 mm tijdelijk opgeslagen in de openbare en private ruimten (zoals op daken en in tuinen).

Vanuit Amsterdam Rainproof zijn er Rainproof Oplossingenkaarten opgesteld voor Amsterdam. Op deze kaarten staan oplossingen weergegeven om wateroverlast bij een bui van 60 mm in één uur te voorkomen. Voor de buurt waarbinnen deze ontwikkeling valt was deze nog niet opgesteld. Er is daarom samen met de ontwikkelaar, gemeente en Waternet een ontwerpssessie gehouden te worden met als doel de ontwikkeling in te passen in de omgeving en Rainproof te maken.

Tot slot heeft de gemeente Amsterdam regels opgesteld voor de aanleg van kelders en ondergrondse bouwwerken. Dit staat beschreven in de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam 2022 en is middels een paraplu bestemmingsplan van kracht.

### 4.10.3 Onderzoek

Door Buro Boot is op 2 april 2020 een watertoets opgesteld. Deze is geactualiseerd op 23 april 2025. De rapportage van deze watertoets is bijgevoegd als bijlage 9 bij voorliggende 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 Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de hemelwaterverordening, Omgevingsprogramma Rioleringsplan (OPR) 2022-2027 van gemeente Amsterdam en het platform Amsterdam Rainproof.

De watertoets concludeert het volgende:



- **Waterberging:** Binnen het plangebied van fase 1, 2 en 3 samen is de toename van verhard oppervlak 567 m<sup>2</sup>. Door het waterschap is aangegeven dat de 1.000 m<sup>2</sup> vrijstelling voor dit project niet geldt. Daarom moet 10% van de toename toch gecompenseerd worden en dit komt neer op 57 m<sup>2</sup> oppervlaktewater realiseren. Het project zal in 3 fasen uitgevoerd worden waarbij fase 1 allereerst uitgevoerd zal worden. In deze eerste fase vindt geen toename in verharding plaats maar juist een afname van 153m<sup>2</sup>. Er is voor deze fase geen compensatie benodigd. De zorgplicht blijft van toepassing. In overleg tussen gemeente en waterschap wordt besproken hoe hier invulling aan gegeven gaat worden. In 2020 zijn de volgende afspraken gemaakt, waarvan de kratten onder de daktuinen onderdeel zijn. 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 opgestelde schets staat weergegeven in bijlage 9 en bijlage 15.
- **Vuilwater:** Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld en afgevoerd naar het omliggende vuilwaterstelsel. Voor een aanpassing van het vuil- en hemelwaterstelsel wordt conform de WIOR ter zijner tijd een wenstracé procedure gestart.
- **Grondwater:** De aanlegpeilen van de nieuwbouw, verharding etc. worden afgestemd op de bestaande woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Hierbij wordt rekening gehouden met de gewenste ontwateringsdiepte van 90 cm. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 is de RHG binnen het gebied gelegen tussen de NAP -1.56 m en NAP -1.68 m. Om de gewenste ontwateringsdiepte van 90 cm te behalen, is een aanlegpeil van minimaal NAP -0,66 m benodigd. Het uiteindelijke aanlegpeil en de noodzaak tot aanleg van drainage wordt in overleg met gemeente Amsterdam en Waternet vastgesteld.  
In het plangebied worden alleen kruipruimtes gerealiseerd. Van kelders of andere ondergrondse bouwwerken is geen sprake waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn op basis van de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam 2022.
- **Oppervlaktewater:** Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.
- **Waterveiligheid**  
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.

#### 4.10.4 Conclusie

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

#### 4.11 Duurzaamheid

##### 4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.



#### 4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Dit is onder meer terug te zien in de rainproof ontwikkeling van de buurt.

#### 4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO<sub>2</sub> drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

### 4.12 M.e.r.-beoordeling

#### 4.12.1 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.

#### 4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling en meldnotitie M.e.r.

*Kenmerken:*

In de gewenste situatie worden 76 appartementen gesloopt om plaats te maken voor 144 nieuwe appartementen verdeeld over 2 appartementencomplexen. De nieuwe appartementencomplexen worden hoger dan de bestaande complexen, bestaande situatie heeft 6 (5 bouwlagen en een kap terwijl beoogde situatie maximaal 8 bouwlagen heeft. Mede hierdoor kan de ontwikkeling gezien worden als een (beperkte) stedelijke ontwikkeling.



#### *Locatie:*

Het plangebied is gelegen rondom de Nieuwenhuysenbuurt 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 overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving, hiervoor is reeds een ontheffing voor ontvangen. 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. Ter onderbouwing hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken.

#### *Cumulatie:*

Het voorliggende initiatief in de Nieuwenhuysenbuurt is een van vier grotere projecten die in de directe omgeving gerealiseerd worden. De projecten betreffen:

- Project vernieuwing Struijckenkade – 215 extra nieuwe woningen
- Project Jan de Louer Noord – 42 extra nieuwe woningen
- Project Nieuwenhuysenbuurt – 130 extra nieuwe woningen

Ten aanzien van onderhavig initiatief is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Hierin is nader ingegaan op het aspect cumulatie en de daarvoor eventueel relevante aspecten. De rapportage is als bijlage 18 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

#### **4.12.3 Conclusie**

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht. Er dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden waarvoor de opgestelde m.e.r.-aanmeldnotitie als leidraad dient.

In deze aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is de impact van de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en het nieuw bouwen van circa 144 woningen in het gebied rondom de Nieuwenhuysenstraat en Slotermeerlaan te Amsterdam onderzocht. Het doel van de aanmeldnotitie is om in beeld te brengen wat de potentiële milieueffecten zijn van de voorgenomen activiteit en hoe die kunnen worden gemitigeerd indien nodig.

Gelet op alle kenmerken van het project en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken naar diverse aspecten, kan worden uitgesloten dat de beoogde nieuwe situatie belangrijke nadelige effecten zal hebben voor de volgende milieuaspecten:

- Verkeer
- Parkeren
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Geluid
- Lucht
- Water



- Kabels en leidingen

Voor het aspect natuur is een ontheffing verleend vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Ten aanzien hiervan zullen mitigerende maatregelen genomen worden. De nadelige effecten worden tot een minimum beperkt.

Tenslotte zijn er geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Voor de verschillende milieueffecten kan op basis van beschikbare onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan beoordeeld worden of er sprake is van potentiële effecten. Eveneens wordt geconcludeerd dat er geen negatieve cumulatieve zullen optreden in het kader van genoemde aspecten als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt voor de volledige motivering verwezen naar bijlage 18 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de planontwikkeling zijn door de Gemeente en de Stichting De Alliantie afspraken gemaakt. deze afspraken zijn vastgelegd in de "Afsprakenbrief herontwikkeling Nieuwenhuysenbuurt". Daarnaast is voor de realisatie van de nieuwbouw een investeringsnota opgesteld waar beide partijen van op de hoogte zijn. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is de gemeente bereid medewerking te verlenen. Het plan wordt dan ook economische 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' rondom de Nieuwenhuysenbuurt waarbij de bestaande (verouderde) bouw wordt gesloopt en er nieuwe woningen worden gebouwd 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 49 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](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)