

Ruimtelijke onderbouwing
Schinkelkade 69
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
t.b.v.
vernieuwbouw woonzorggebouw

Opgesteld door:
BBA B.V.i.s.m.
Swan Art & Build
Stedenbouwkundige: Arnold Rabius

Aangevuld door Stadsdeel Zuid:



Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing	4
2	Bestaande situatie	5
3	Voorgestelde situatie.....	7
4	Geldend bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt.....	11
4.1	Toegelaten gebruik binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer	11
4.2	Toets bouwplan aan vigerend bestemmingsplan	12
4.3	Toepasselijke Wabo procedure	13
5	Beleidskaders	14
5.1	Rijk	14
5.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
5.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	14
5.1.3	Structuurvisie Randstad 2040	14
5.2	Provincie.....	15
5.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	15
5.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	16
5.3	Gemeente:.....	16
5.3.2	Woonvisie Wonen in de metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020	16
5.4	Stadsdeelbeleid	17
5.4.1	Huisvesting van Maatschappelijke Voorzieningen in Stadsdeel Zuid	17
5.4.2	Nota Parkeren (2011).....	17
5.4.3	Woonvisie Stadsdeel Zuid.....	19
5.4.4	Welstand	19
5.4.5	Beleid omgevingsvergunning A3.....	19
6	Uitvoerbaarheid.....	20
6.1	Geluid	20
6.2	Bedrijven en milieuzonering.....	20
6.3	Veiligheid / Externe veiligheid en Luchthavenindelingbesluit Schiphol.....	20
6.4	Bodem	20
6.4.1	Nader bodemonderzoek (2 ^e fase) Schinkelkade 69 te Amsterdam d.d. 23 mei 2012	21
6.5	Luchtkwaliteit	22
6.6	Waterhuishouding.....	22
6.6.1	Opstuwing grondwater	22
6.6.2	Overige waterhuishoudkundige aspecten	23
6.7	Natuur en ecologie.....	23
6.8	Cultuurhistorie	24
6.9	Archeologie.....	25
6.10	Bezonning.....	26
6.11	Economische uitvoerbaarheid A3 procedure / Uitgebreide Wabo procedure	27
6.12	Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	28
7	Conclusie	30

Bijlagen

- 8.1 Beschrijving milieukundige situatie d.d. 10 april 2012
- 8.2 Onderzoek naar opstuwing grondwater d.d. 7 mei 2012
- 8.3 Stand van zaken Bodemonderzoek d.d. 11 mei 2012
- 8.4 Nader bodemonderzoek (2e fase) Schinkelkade 69 te Amsterdam d.d. 23 mei 2012
- 8.5 Onderzoek naar funderingsmethodes d.d. 16 mei 2012
- 8.6 Archeologische waardenstelling d.d. 2 mei 2012
- 8.7 Bezonningsstudie nieuwe Zorgcentrum Schinkelhaven d.d. 6 juni 2012
- 8.8 Vooroverleg reactie waternet.
- 8.9 Akkoorden BUS-Melding DMB + mail DMB
- 8.10 Relevante bouwtekeningen Aanvraag omgevingsvergunning 461169
- 8.11 Verslag Maatschappelijk overleg

1 Inleiding

Zorgorganisatie PuurZuid bouwt aan de Schinkelkade een nieuw woonzorggebouw voor ouderen. Het gebouw wordt gebouwd op de locatie van het bestaande woonzorggebouw Schinkelhaven. Het betreft daarmee vernieuwbouw.

Schinkelhaven is zowel voor reguliere ouderenzorg en zorgwoningen, als voor psychogeriatrische zorg in de vorm van groepsverzorging voor bewoners, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Vanaf april 2012 sluit Schinkelhaven tijdelijk, voor sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie. Voor de sloop van het bestaande gebouw is op 28 maart 2012 een omgevingsvergunning verleend. De huidige bewoners zijn verhuist naar de andere locatie van Puur-Zuid of naar een andere instelling en een klein aantal wordt in de tijdelijke locatie De Den in Amsterdam Geuzenveld gehuisvest. De sloop is inmiddels voltooid.

Het bouwplan past op onderdelen niet in de bouw- en gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden kunnen slechts worden opgeheven na het doorlopen van een uitgebreide procedure (3.10 Wabo) voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (omgevingsvergunning A3). In het kader van deze procedure voor een omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing een wettelijk vereiste. Het onderhavige document vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

1.1 Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt de voorgestelde situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toets van de nieuwe situatie aan het geldende bestemmingsplan en de te volgen procedure. Hoofdstuk 5 gaat in op de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 6 wordt onderbouwd dat de ontwikkeling uitvoerbaar is gelet op o.a. milieuaspecten. Hoofdstuk 7 is de conclusie.

2 Bestaande situatie

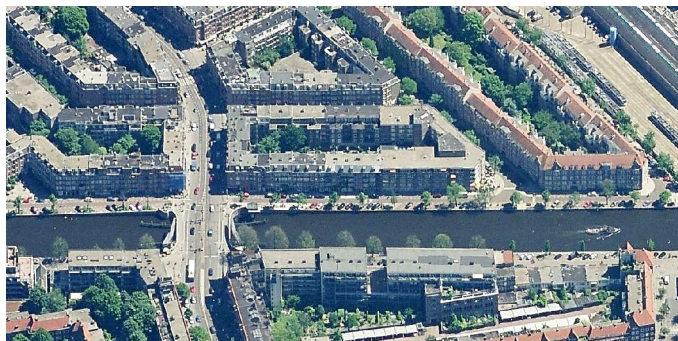


Bestaande situatie woonzorggebouw Schinkelhaven (VO inbo)



Luchtfoto (Bing maps 3D)

De bestaande situatie betreft het woonzorggebouw Schinkelhaven aan de Schinkelkade in Amsterdam. Schinkelhaven is een algemeen wijkgericht zorgcentrum en is gelegen in stadsdeel Zuid. Het gebouw kijkt uit op de drukke vaarroute van het Nieuwe Meer via de Schinkel naar het IJ en zorgt altijd voor veel kijkgenot. Vele winkelstraten zoals de Zeilstraat, Amstelveenseweg en Hoofddorpplein liggen op een steenworp afstand.



luchtfoto vanuit het westen

Parkeren:



Entree voor parkeren aan de Veerstraat

Op de begane grond van het gebouw zijn een aantal inpandige parkeerplaatsen. De entree van het parkeren ligt aan de Veerstraat. Het overige parkeren t.b.v. het gebouw vindt plaats in het openbare gebied.

3 Voorgestelde situatie



Stedenbouwkundige opzet:

Behoefte aan ruimte voor specifieke zorg neemt toe. Het plan voorziet in een uitbreiding van bebouwing aan de voorzijde, op de hoek van de Schinkelkade en de Vaartstraat en daarnaast ook voor een klein deel aan de achterzijde. De uitbreiding aan op de hoek van de Schinkelkade/Vaarstraat leidt tot een gebouw dat iets spitsier uitloopt dan in de bestaande situatie. Een dergelijke opzet is vaker waarneembaar langs de oostoever van de Schinkel. Een dergelijke opzet past in de stedenbouwkundige karakteristiek. Er is voor gekozen om aan te sluiten bij de bestaande bouwhoogte. Het gebouw sluit aan op de belendende woningen waarbij het ritme van de bestaande woningen is aangehouden. Door vernieuwbouw vindt een wijziging plaats van de uitstraling van het gebouw. Ten opzichte van het bestaande gebouw krijgt het nieuwe gebouw een eigentijdse uitstraling, die goed aansluit bij de verticaal gelede architectuur langs de Schinkelkade. Aan de achterzijde wordt een meanderende achtergevelrooilijn gerealiseerd. Hier vindt, op plaatsen waar dat de minste invloed heeft op belendende panden, een uitbreiding van bouwmassa ten opzichte van de bestaande situatie plaats. De binnentuin is vrij van bebouwing en krijgt daardoor een ander uiterlijk dan in de bestaande situatie, waardoor deze open, vriendelijk en licht is. De tuin wordt uiteraard wel afgesloten van de tuinen ernaast. Door realisatie van een grondpakket op de ondergrondse parkeerkelder is het in de toekomst mogelijk om de geschikte omstandigheden te creëren waardoor ook (kleine) bomen kunnen groeien.



In het nieuwe woonzorggebouw komen 52 zorgwoningen voor PG zorg (dementie) en 28 zorgwoningen voor reguliere levensbestendige zorg, verdeeld over vier verdiepingen. De PG woningen komen op de verdiepingen aan de zijde van de Vaartstraat en de zorgwoningen aan de zijde van de Schinkel. Op de begane grond komen eerste lijnsvoorzieningen van PuurZuid; oefentherapie, maatschappelijke dienstverlening en thuiszorg, een kapper en een ontmoetingsruimte / restaurant voor bewoners en buurtbewoners.

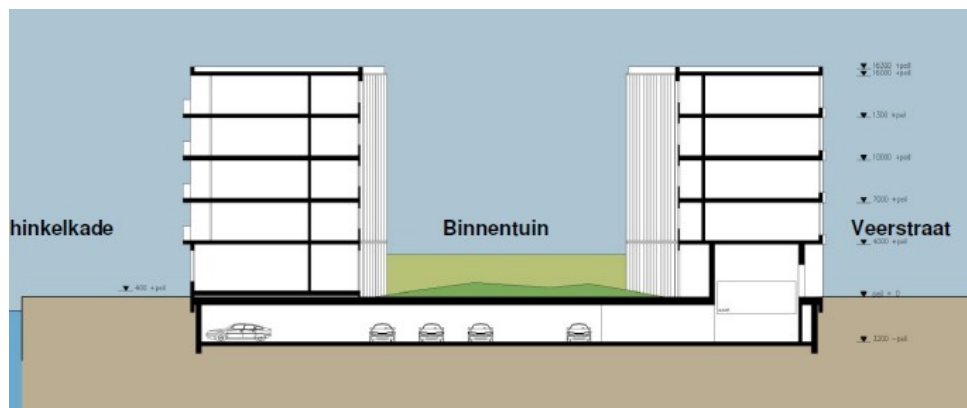
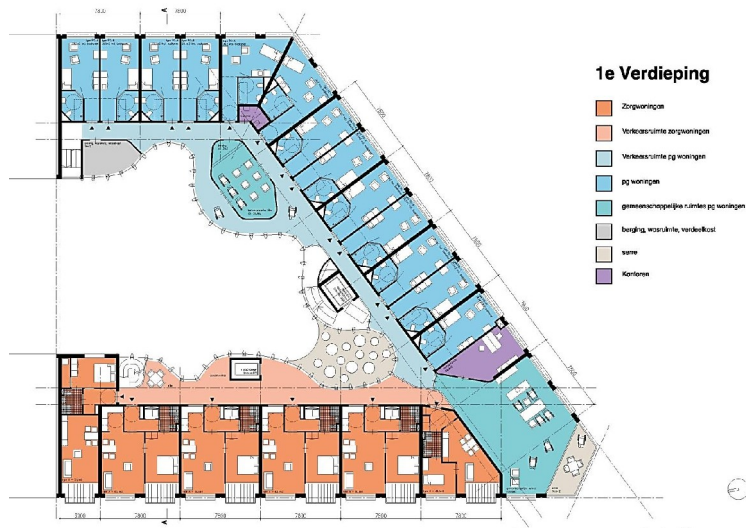
De zorgwoningen met twee kamers bevinden zich aan de waterkant en hebben allen een balkon. De zorgwoningen (oranje) liggen achter een centrale voordeur, zijn voorzien van specifieke zorg, worden toegewezen op zorgindicatie en worden voor een groot deel verhuurd voor een prijs onder huursubsidiegrens (doelgroep zorg).

De PG woningen bevinden zich aan de straatkant en hebben geen balkon. De PG woningen bestaan uit een kamer van 30 m² en een badkamer. De gevel aan de binnenkant heeft een open karakter en de binnentuin heeft een bijzondere vorm. Op iedere PG etages bevinden zich twee belevingsruimten met op iedere etage een ander thema. De gang loopt om de belevingsruimtes heen waardoor het geen lange strakke gangen betreft. De zorgwoningen en de PG woningen zijn alleen met elkaar verbonden door middel van een branddeur zodat beiden over een eigen gang en eigen lift beschikken.

Op de begane grond komen vier zorgwoningen, een restaurant/ontmoetingsruimte op de hoek met een terras aan de voorkant, een terras en serre aan de binnentuin en kantoren en vergaderruimte achterin. De entree ligt aan de Schinkeldade. Tevens worden op de begane grond de eerste lijnsvoorzieningen van PuurZuid gerealiseerd zoals de oefentherapie, maatschappelijke dienstverlening, thuiszorg en een kapper. Het woonzorggebouw wordt ontsloten op de Schinkeldade, via een hoofdentree, een receptie en een plaza. De plaza is de gelegen tussen de binnentuin en het terras op de hoek van de Schinkeldade en de Vaartstraat / het openbare gebied. De zorgwoningen en de PG woningen worden ontsloten via de centrale ontmoetingsruimte

De parkeerkelder wordt op 4 meter afstand van de bestaande woningen en kelders gebouwd. In de kelder komen een fietsenstalling, bergingen voor de zorgwoningen, parkeerplaatsen voor scootmobiel en 35 parkeerplaatsen waarvan 5 invalide. De parkeergarage is te bereiken met een autolift en er zijn twee liften naar de PG woningen en naar de zorgwoningen. Ten behoeve van de realisatie van de parkeerkelder zal er een inrit moeten worden gerealiseerd. Deze inrit wordt ten opzichte van de bestaande situatie enkele meters zuidwaarts verplaatst (zie afbeelding). De technische installaties staan nu op het dak maar worden in het nieuwe Schinkelhaven in de kelder ondergebracht.







Afbeelding nieuwe inrit

4 Geldend bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

De stadsdeelraad heeft het geldende bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt, in de vergadering van 29 oktober 2008, gewijzigd vastgesteld. Op 13 februari 2009 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, met uitzondering van de woorden 'en verblijf', zoals opgenomen in artikel 17.1.1 en 17.1.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan is geen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is op 15 april 2009 onherroepelijk geworden.

Bestemming van het gebouw:



Het woonzorggebouw heeft de bestemming Maatschappelijk.

4.1 Toegelaten gebruik binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer

De gronden waarop het bouwplan wordt voorzien hebben de bestemming Maatschappelijke Doeleinden en Verkeer. Hieronder staat omschreven welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

De gronden, op de plankaart bestemd voor Maatschappelijk (M), zijn aangewezen voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening;
- b. ondersteunende horeca, met dien verstande dat maximaal 10% van het netto vloeroppervlak ten behoeve van horeca 3 en 4 mag worden gebruikt;
- c. bijbehorende pleinen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

alsmede voor:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Parkeren.

Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden zijn maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Artikel 1 Begrippen:

maatschappelijke voorzieningen

overheids-, sociaal-culturele-, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;

maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, religie, overheid en veiligheid;

In het bestemmingsplan zijn de maximaal bouwhoogtes vastgelegd (zie afbeelding 14). Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

Een deel van het bouwplan wordt voorzien op gronden met de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn aangewezen voor:

- a. rijwegen, fiets- en voetpaden met inbegrip van bijbehorende ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen;
- b. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
- c. ondergrondse vuilcontainers met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;

In artikel 8.3 van het bestemmingsplan Hoofddorplein en Schinkelbuurt is een vrijstelling voor ondergeschikte delen van gebouwen opgenomen. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen tussen de gronden als bedoeld in 8.1 en de gronden als bedoeld in artikel 11, artikel 3 en artikel 4 en/of bouwgrenzen als bedoeld in 8.2.1 met ten hoogste 2 meter voor uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen die op grond van artikel 11, artikel 3 en artikel 4 zijn toegestaan.

4.2 Toets bouwplan aan vigerend bestemmingsplan

Strijdigheden bestemming Maatschappelijke Doeleinden

Bouwen:

Wat betreft het bouwen is het bouwproject binnen de bestemming "Maatschappelijk" in strijd voorzover bebouwing buiten het bouwvlak wordt voorzien. Het gaat hier om de parkeerkelder en een gedeelte van de hoofdmassa ter hoogte van de meanderende binnengevel (lift en trappenhuis). Voorts zijn gedeeltes van de hoofdmassa ter hoogte van de binnengevel geprojecteerd boven gedeeltes waar lagere bouwhoogtes zijn toegekend dan waarin het bouwproject voorziet. Het gaat hier om de gedeeltes waar een bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter van toepassing is.

Gebruik:

Wat betreft het gebruik is het plan in strijd met het bestemmingsplan, omdat er een parkeerkelder wordt gerealiseerd op gronden waar parkeren op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Voor het overige past het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden

Het nieuwe gebouw bevat net als het bestaande gebouw verschillende vormen van ouderenzorg, waaronder ook een aantal zorgwoningen. De zorgwoningen maken onderdeel uit van het woonzorgcentrum en liggen achter een centrale voordeur. De woningen zijn voorzien van specifieke zorg en worden toegewezen op zorgindicatie. Het gebruik van het nieuwe zorg gebouw past daarmee binnen de bestemming Maatschappelijk.

Strijdigheden bestemming Verkeer

Het bouwplan is voorts vanwege de uitbreidingen van het hoofdgebouw ter hoogte van de hoek Vaartstraat/Schinkelkade zowel wat betreft het bouwen als wat betreft het gebruik in strijd met de bestemming verkeer. Daarnaast voorziet het bouwplan ook in balkons boven gronden met de bestemming verkeersareaal deze zijn in strijd met de bestemming verkeersareaal.

4.3 Toepasselijke Wabo procedure

Zoals hierboven aangegeven is het bouwplan op meerdere punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Al naar gelang de zwaarte van de strijdigheid met het bestemmingsplan biedt de Wabo verschillende procedurele mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor zogenaamde binnenplanse afwijkingen en voor kruimelgevallen (categorieën van gevallen die zijn aangewezen in artikel 4 van bijlage 2 van het BOR (besluit omgevingsrecht) kan de reguliere procedure worden toegepast. Voor zwaardere strijdigheden moet de uitgebreide procedure (voorbereiding met de openbare uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb) worden toegepast en moet op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo door middel van een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de overschrijdingen van de bestemmingsgrens voor de realisatie van balkons en uitkragingen is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De uitbreidingen van het hoofdgebouw in het binnenterrein en de uitbreiding van het hoofdgebouw op de hoek Vaartstraat/Schinkelkade die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan zijn uitbreidingen die kunnen worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken conform artikel 4 van Bijlage 2 van het BOR (de kruimelgevallen lijst). De realisatie van de ondergrondse parkeerkelder op gronden met de bestemming Maatschappelijke doeleinden is echter een strijdigheid die niet past binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage 2 van het BOR (de kruimelgevallenlijst). Deze strijdigheid brengt met zich mee dat slechts omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en dat de uitgebreide procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning van toepassing is op de ingediende aanvraag.

Volgens de beleidsnota Omgevingsvergunning A3, van 26 oktober 2011 is een verklaring van geen bedenkingen van de deelraad niet nodig, omdat het initiatief past binnen de aangewezen categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van de Wabo niet is vereist. Het betreft hier uitbreiding dan wel nieuwvestiging van gebouwde parkeervoorzieningen in of onder bestaande gebouwen van maximaal 1500 m² al dan niet onder een deel van het perceel mits in overeenstemming met de parkeernota. De gebouwde parkeervoorziening heeft een oppervlakte van circa 1.020m² en is in overeenstemming met de parkeernota.

5 Beleidskaders

5.1 Rijk

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Rijk formuleert drie hoofddoelenvoor de middellange termijn (2028), om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

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

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd. Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleidsneutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels"). De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Geen van de in de AMvB ruimte geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bouwplan.

5.1.3 Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De langetermijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie.

In het kader van de structuurvisie moeten strategische keuzes worden gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;

2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

Het bouwplan is in overeenstemming met de structuurvisie randstad 2040

5.1.4 Nota 'Mensen, wensen, wonen' (20 00)

In de Nota 'Mensen, wensen, wonen' is in 2000 het rijksbeleid op het terrein van wonen voor een periode van ongeveer 10 jaar vastgelegd. Hierin zijn vijf kernopgaven gedefinieerd, te weten:

- Het bevorderen van het eigen woningbezit, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddeld eigen woningbezit in het land van 65% in 2010;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Er wordt gestreefd naar het behouden en verbeteren van aansluiting bij de rest van de samenleving van diegenen die dat niet helemaal op eigen kracht kunnen. Het kabinet wil dit ook via het woonbeleid bewerkstelligen.
- Het faciliteren van de totstandkoming van op maat gesneden woonzorg- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden in de samenleving.
- Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Deze woonkwaliteit blijft in de steden achter ten opzichte van de woonkwaliteit in de rest van het land. Met behulp van het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd.
- Het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus. Met betrekking tot de stedelijke vernieuwing staan het verhogen van de keuzemogelijkheden van bewoners en de totstandkoming van gedifferentieerde wijken hoog op de agenda. Hierbij hoort differentiatie van het aanbod van woningen in de verschillende stedelijke milieutypen.

Het onderhavige bouwplan is in overeenstemming met dit beleid

5.2.Provincie

5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied goed te benutten. Volgens de structuurvisie is het gebouw gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering.

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Provinciale Staten hebben samen met de structuurvisie de ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Het woonzorggebouw aan de Schinkelkade ligt in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid. Een ontheffing van de provincie is niet nodig. Dit afwijkingsbesluit tot vernieuwbouw van een woonzorggebouw is in lijn met het provinciale beleid.

5.3 Gemeente:

5.3.1`Structuurvisie Amsterdam 2040

De gemeenteraad van Amsterdam heeft de Structuurvisie Amsterdam 2040 op 16 februari 2011 vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken.

Het afwijkingsbesluit is in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

5.3.2 Woonvisie Wonen in de metropool, Woonvisie Amsterdam tot 2020

De woonvisie is op 30 oktober 2008 door het college van B&W van de gemeente Amsterdam vastgesteld. De visie verwoordt de ambitie om van Amsterdam in 2020 een aantrekkelijke woonstad te maken. De nadruk ligt hierbij op de economische kracht van de stad en op het streven naar een ongedeelde stad gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling. Dit streefbeeld wordt in de woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven inhoudelijke Themas:

- emancipatiestad: mogelijk voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
- ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
- betaalbare stad: betaalbaar wonen als een basisbehoefte;
- vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
- topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie;
- zorgzame stad; mogelijkheden voor ouderen en kwetsbaren om zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
- duurzame stad: forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad.

Het afwijkingsbesluit voorziet in de realisatie van een woonzorgcentrum mede voor een specifieke doelgroep. Het afwijkingsbesluit is in lijn met het gemeentelijke woonbeleid.

5.4 Stadsdeelbeleid

5.4.1. Huisvesting van Maatschappelijke Voorzieningen in Stadsdeel Zuid

De nota Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen geeft de uitgangspunten en richting voor de huisvesting van brede scholen en welzijnswerk verspreid in het stadsdeel. Het doel van de notitie Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen is:

- sociaal-ruimtelijke opgaven te benoemen per beleidsterrein;
- toetsingscriteria te bieden voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen voor de korte termijn (1 tot 3 jaar) , met een doorkijk naar de (middel)lange termijn tot 2020-2030;
- een basis te bieden voor de totstandkoming van het meerjaren investeringsprogramma sociale accommodaties (MIPSA).

Dit afwijkingsbesluit betreft vernieuwbouw van een bestaand woonzorggebouw en is daarmee neutraal ten opzichte van de nota huisvesting maatschappelijke voorzieningen.

5.4.2 Nota Parkeren (2011)

De stadsdeelraad heeft op 25 mei 2011 de Nota Parkeren in Zuid vastgesteld. Stadsdeel Zuid streeft naar een optimale bereikbaarheid van het stadsdeel. Een onderdeel van bereikbaarheid is de bereikbaarheid per auto en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen is daar weer een onderdeel van. Het stadsdeel streeft naar uitbreiding van parkeerplaatsen om zo de autobereikbaarheid te verbeteren. De uitbreiding zal voornamelijk plaatsvinden door de bouw van parkeergarages.

De visie van het parkeerbeleid kan als volgt gedefinieerd worden: Het parkeerbeleid van stadsdeel Zuid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen met het doel de bereikbaarheid te verbeteren. De parkeerbehoefte van bewoners en bedrijven in het stadsdeel komt hierbij op de eerste plaats, gevolgd door de parkeerbehoefte van hun bezoekers. Naast het reguleren van het parkeren middels parkeergelden en vergunningen wil het stadsdeel ook het aantal parkeerplaatsen uitbreiden. Het doel is een parkeerdruk binnen de Ring A10 die niet hoger is dan 95%. Buiten de Ring A10 is de doelstelling een parkeerdruk van maximaal 80%. In de Nota Parkeren komen onder meer de volgende zaken aan de orde: de realisatie van parkeergarages en parkeernormen bij (ver-)nieuwbouw.

Realisatie van parkeergarages

Het stadsdeel streeft naar de realisatie van ondergrondse parkeergarages. De ontwikkeling van ondergrondse parkeergarages is maatwerk waarbij in ieder geval aandacht moet worden besteed aan de stedenbouwkundige inpasbaarheid, de verkeerssituatie ter plekke en de kwaliteit van de leefomgeving, een adequate parkeernorm, voorkoming van grondwaterproblemen et cetera. In die gevallen waar een ondergrondse parkeergarage gewenst is en voldaan wordt aan de randvoorwaarden, wordt daarom medewerking verleend.

Garages bij (ver-)nieuwbouw

Bij (ver-)nieuwbouwprojecten stelt het stadsdeel de eis dat de parkeerbehoefte van de bewoners en/of werknemers van het betreffende gebouw of complex in een garage moet worden opgevangen. Het uitgangspunt wat betreft het parkeren van bezoekers is dat dit in de openbare ruimte plaatsvindt. In het nieuwe woonzorggebouw is een parkeergarage opgenomen in de kelder.

Parkeernormen wonen

Bij de parkeernormen voor woningen in Zuid is het belangrijkste onderscheid tussen Zuid binnen de Ring en Zuid buiten de Ring A10. Binnen de Ring A10 is het stadsdeel dichtbebouwd, zijn er relatief weinig parkeerplaatsen en is de parkeerdruk hoog. Daarom stelt het stadsdeel hier minimum parkeernormen waaraan bij nieuwbouw voldaan moet worden. Het woonzorggebouw ligt binnen de ring. Onderstaand een overzicht van de parkeernormen binnen de ring.

	Aantal pp op eigen terrein t.b.v. bewoners	per
Binnen de ring		
Vrije sector (huur en koop)	1	woning
Sociale huur	0.7	woning
Overige woonvormen	Maatwerk	

Volgens de parkeernota voert het te ver om voor iedere woonvorm een aparte parkeernorm te formuleren. In dergelijke gevallen zal maatwerk moeten worden geleverd, afhankelijk van de kenmerken van de bewoners en de locatie van de woningen. Voor ouderen en minder-validen kan algemeen gesteld worden dat de parkeernorm lager is naar mate bewoners meer zorg (moeten)ontvangen. Voor zogenaamde WiBo-woningen (wonen in beschermde omgeving) geldt dat mogelijk nog een (klein) deel van de bewoners de beschikking heeft over een auto; in dergelijke gevallen wordt een minimum parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning geëist.

Voor vernieuwbouw van het woonzorggebouw Schinkelhaven 69 wordt maatwerk geleverd en is de volgende parkeerbalans opgesteld:

Parkeernorm zorgwoningen (sociaal): 0,4 parkeerplaats per woning

Parkeernorm zorgwoning (niet sociaal): 0,7 parkeerplaats per woning

Parkeernorm intramurale zorg, inclusief ondersteunende voorzieningen: 0,22 per PG plek

Uitgaande van het voorgestelde programma van 28 zorgwoningen in de sociale sector en 52 PG plekken betekent dit dat het plan een parkeerbehoefte genereert van ca. 23 parkeerplaatsen. In de ondergrondse parkeerkelder worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er voorzien wordt in ruim voldoende parkeerplaatsen. Ook indien niet alle zorgwoningen zich in de sociale sector zouden bevinden zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen.

Het bouwplan voorziet in meer parkeerplaatsen dan voor de ontwikkeling strikt genomen nodig is. Conform het bepaalde in de parkeernota voert het stadsdeel een faciliterend beleid als het gaat om parkeernormen. Dit betekent dat het mogelijk is om meer parkeerplaatsen te realiseren dan op grond van de normen noodzakelijk is. Puur Zuid kan deze parkeerplaatsen gebruiker voor bezoekers indien dat wenselijk wordt geacht, maar het is ook mogelijk om deze parkeerplaatsen te verhuren aan omwonenden of bedrijven. Bewoners die een plek van Puur Zuid afnemen komen niet meer in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Ook bij bedrijven zal een verrekening plaatsvinden. Realisatie van extra parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder kan zodoende een bijdrage leveren aan vermindering van de parkeerdruk in de directe omgeving.

5.4.3 Woonvisie Stadsdeel Zuid

Op 30 mei 2012 heeft de deelraad Zuid de Woonvisie 2011-2014 vastgesteld: Oudere zijn in de woonvisie als expliciete doelgroep van aangemerkt. In Zuid zijn in alle categorieën (zorg)woningen tekorten. Dat geldt al voor de periode tot 2015. Er is dan behoefte aan meer geclusterd onzelfstandige woningen, meer rolstoelgeschikte woningen, meer aanpasbare/aangepaste woningen én meer nultredenwoningen. De nieuwbouw van woonzorgcentrum Schinkelhaven voldoet aan de woonvisie van het stadsdeel.

5.4.4 Welstand

Als beleidskader geldt de welstandsnota 2009 'De Schoonheid van Amsterdam Digitaal' voor Amsterdam Oud-Zuid en de gebiedsgerichte criteria voor de Schinkelbuurt.

Voorliggend voorstel betreft vernieuwbouw van het woonzorggebouw Schinkelhaven 69. Het ontwerp van het nieuwe woonzorggebouw is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de welstand.

Beoordeling 2 mei 2012: Met de wijzigingen is in grote lijnen tegemoet gekomen aan eerdere opmerkingen van de commissie. Het resulteert in een evenwichtiger gevelbeeld. De commissie geeft drie aandachtspunten mee voor de uitwerking bij de aanvraag:

- het onderscheid in de gevel tussen het middendeel en de bekroning;
- de verankering van de erker en de vormgeving van het geveldeel eronder;
- de locatie voor reclamevoering.

Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, die inmiddels akkoord is bevonden door Welstand.

5.4.5 Beleid omgevingsvergunning A3

Stadsdeel Zuid heeft Beleid voor aanvragen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan: Omgevingsvergunning A3. In essentie doelt dit beleid op het versnellen van de procedure voor de omgevingsvergunning, waarbij de aangevraagde activiteit afwijkt van het bestemmingsplan en er een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig is.

De nota bevat ook een opsomming van aangewezen categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 van de Wabo niet is vereist. De activiteit waarvoor in dit geval de omgevingsvergunning A3 noodzakelijk is betreft de realisatie van de ondergrondse parkeerkelder. Volgens de lijst met categorieën van gevallen is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist in het geval van realisatie van een ondergrondse parkeerkelder indien deze voldoet aan het parkeerbeleid. Aangezien hierboven wordt geconcludeerd dat het voorgaande het geval is, is een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Geluid

Het nieuwe woonzorggebouw Schinkelhaven betreft vernieuwbouw. Er worden binnen de geldende bestemming Maatschappelijk geen nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van nieuwe geluidgevoelige functies op deze locatie. Geluid staat daarmee niet in de weg van het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woonzorggebouw ligt niet binnen milieuzones van bedrijven. Bedrijven en milieuzonering staan niet in de weg van het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.3 Veiligheid / Externe veiligheid en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het nieuwe woonzorggebouw Schinkelhaven betreft vernieuwbouw. Er worden binnen de geldende bestemming Maatschappelijk geen nieuwe kwetsbare functies gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van nieuwe kwetsbare functies op deze locatie. Externe veiligheid en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol staan daarmee niet in de weg van het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.4 Bodem

Om de geschiktheid van het plangebied vast te stellen is bodemonderzoek uitgevoerd

Bodemonderzoek:

Er zijn diverse verontreinigingen in de bodem aangetoond. De te verwachten verontreinigingen in de grond van zware metalen (koper, lood en zink) en PAK zijn gemeten. Deze zijn te relateren aan de ophooglaag van Amsterdam.

Daarnaast is een sterke verontreiniging van minerale olie in de grond en het grondwater geconstateerd, aan de noordzijde van de locatie. Deze verontreinigingen dienen afgeperkt te worden. Dit heeft plaatsgevonden in het nader onderzoek fase 1 en fase 2. Hiertoe zijn in verschillende richtingen afperkende boringen en/of peilbuizen geplaatst. De verontreiniging in de grond is hiermee afgeperkt.

De verontreiniging in het grondwater is enkel in noordelijke richting nog niet afgeperkt. De resultaten van het watermonster worden 16 mei verwacht. De verontreiniging in de grond is dus afgeperkt en groter dan 25 m³, dit betekent dat het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft. Het volume van de grondwaterverontreiniging kan nog niet vastgesteld worden. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend.

Na afperking van de grondwaterverontreiniging kan de saneringsurgentie worden vastgesteld. De humane, ecologische en verspreidingsrisico's dienen hiervoor bepaald te worden.

Gezien de toekomstige functie van de locatie wordt de bodem ontgraven. Voor aanvang van de grond werkzaamheden dient daarom een BUS (Besluit Uniforme Sanering) ☐ melding ingediend te worden. De procedure voor aanvraag behelst vijf weken na indienen.

De begeleiding van de grondwerkzaamheden dient door een BRL ☐ 6000 erkend bedrijf uitgevoerd te worden. Uitvoering van de werkzaamheden dient door een BRL ☐ 7000 erkend bedrijf gedaan te worden.

6.4.1.Nader bodemonderzoek (2^e fase) Schinkelkade 69 te Amsterdam d.d. 23 mei 2012

Onderstaand conclusies en aanbevelingen uit nader bodemonderzoek. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

In opdracht van Puur Zuid heeft GRS Spijker milieu een nader bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schinkelhaven 69 te Amsterdam. Het nader onderzoek (2^e fase) is uitgevoerd, omdat tijdens de eerste fase de verontreiniging met minerale olie in de grond en in het grondwater niet analytisch was afgeperkt.

Tijdens onderliggend bodemonderzoek is, vanwege een gewijzigde ontgravingsdiepte ten behoeve van de kelder, tevens de kwaliteit bepaald van de vrijkomende grond en van de toekomstige bovengrond onder de kelder.

Het onderzoek is onafhankelijk uitgevoerd van de opdrachtgever. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL 2000, protocol 2001 en 2002 door gecertificeerde personen van GroundResearch uit Wormerveer. Het onderzoek valt onder de verantwoordelijkheid van de firma GRS Spijker milieu uit Wormerveer. De onderzoeksopzet is bepaald aan de hand van de NTA 5755 (juli 2010).

Verontreinigingssituatie minerale olie (grond en grondwater)

Op basis van de bekende gegevens blijkt dat de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond op de huidige onderzoekslocatie een oppervlakte heeft van circa 75 m². De (sterk) verontreinigde grondlaag heeft een dikte van circa 1,5 meter (vanaf 1,5 m –mv tot 3 m –mv (nader bodemonderzoek 1^e fase). Er is dan ook meer dan 112 m³ grond sterk verontreinigd met minerale olie. Gesteld wordt dan ook dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in de grond op de onderzoekslocatie.

Vermoedelijk is de verontreiniging afkomstig van het buurperceel, dit wordt versterkt door de aangetoonde verontreinigingen in het grondwater.

Op basis van de bekende gegevens blijkt dat de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater een minimale oppervlakte heeft van circa 100 m² (oppervlakte van voorkomen op naburig perceel is niet bekend) en voorkomt over een dikte van circa 1,8 meter (vanaf circa 1,2 m –mv (grondwaterniveau) tot 3 m –mv (verticale afperking in de grond gelijkgesteld met diepte grondwaterverontreiniging)). Er is dan ook sprake van een omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater van minimaal 180 m³. Op basis van het bodemvolume blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in het grondwater (en in de grond).

Kwaliteit vrijkomende grond en toekomstige bovengrond

De vrijkomende grond is licht tot matig verontreinigd met verscheidene zware metalen en licht verontreinigd met PAK. De toekomstige bovengrond (tevens vrijkomende grond) is licht verontreinigd met verscheidene zware metalen en licht verontreinigd met PAK. De gemeten chloridegehalten zijn 205 mg/kg ds tot 249 mg/kg ds.

Conclusie bodem:

De voorgenomen werkzaamheden zijn gemeld dmv een BUS- melding aan het bevoegd gezag. De BUS melding is akkoord bevonden door DMB (zie bijlage brief BMB). De verontreiniging in de bodem wordt gesaneerd. Bodemkwaliteit staat daarmee niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.5 Luchtkwaliteit

Beoordeling van het plan:

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Het betreft hier een afwijkingsbesluit voor vernieuwbouw, voor het op detailniveau wijzigen van het specifieke gebruik van een woonzorggebouw. Er is daarmee geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.6 Waterhuishouding

Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluitruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en het nemen van afwijkingsbesluiten. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimtevoor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het stadsdeel streeft naar de realisatie van ondergrondse parkeergarages. De ontwikkeling van ondergrondse parkeergarages is maatwerk waarbij ook aandacht moet worden besteed aan voorkoming van grondwaterproblemen.

6.6.1 Opstuwing grondwater

Er is onderzoek gedaan naar de invloed van de aanleg van de kelder op de grondwaterstand door MOS Grondmechanica BV. Een memo met het advies d.d. 7 mei 2012 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Voor het volledige advies wordt verwezen naar de bijlagen. Onderstaand de beoordeling risico opstuwing:

“Vanwege het ontbreken van een noemenswaardig verhang van de grondwaterstand in het gebied,

wordt geen opstuwing verwacht als gevolg van het aanbrengen van een barrière (damwandkuip tot 13 m - maaiveld). Verder zijn in de directe omgeving geen grote ondergrondse constructies aanwezig, die zouden kunnen zorgen voor een aanzienlijk langere lekweg.

Het watervoerend pakket (vanaf een diepte van NAP -12 m) wordt niet afgesloten door de damwandkuip, dus er wordt in dat pakket geen barrière opgeworpen. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht om maatregelen te treffen ter voorkoming van opstuwing. Opstuwing van grondwater vormt naar verwachting geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit. Het onderzoek is voorgelegd aan waternet en akkoord bevonden. Waternet geeft aan vanwege de realisatie van de parkeerkelder nauwelijks effecten op de grondwaterstand te verwachten, maar adviseert wel de situatie gedurende de bouw te monitoren.

6.6.2 Overige waterhuishoudkundige aspecten

Voorliggend initiatief betreft vernieuwbouw van de bestaande situatie, waarbij er t.o.v. de bestaande situatie geen toename plaatsvindt van verhard oppervlak. Hemelwater en vuilwater wordt gescheiden aangeboden aan het gemeentelijke riool. Er worden geen uitlogende materialen toegepast. Waterhuishouding vormt geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

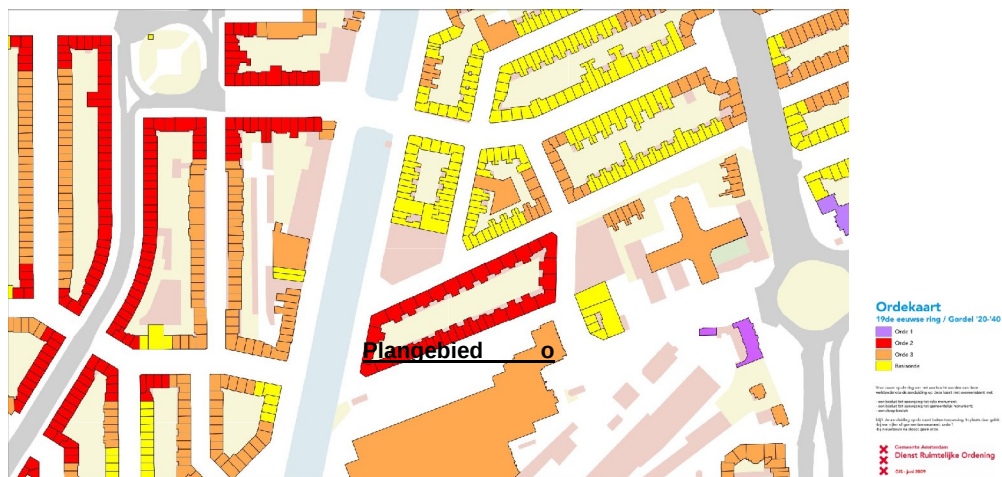
6.7 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermd natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermd Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben. De planlocatie ligt midden in stedelijk gebied. Gebiedsbeschermingsaspecten zijn daarom niet aan de orde.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Ten behoeve van de vernieuwbouw wordt het bestaande gebouw gesloopt. Bij dit gebouw zijn geen tuinen aanwezig. Ook biedt de bouwstijl van het bestaande gebouw geen aanknopingspunten voor de vestiging van beschermde plant en diersoorten. Voor de sloop van het bestaande gebouw is een sloopvergunning verleend. Natuur en ecologie staan niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.8 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is in Amsterdam een belangrijk aandachtspunt. In de welstandsnota is daartoe o.a. een orde kaart opgenomen voor 19de eeuwse ring / Gordel '20-'40.



Afbeelding 1. Fragment Ordekaart uit de welstandsnota

De architectonische kwaliteit van de bestaande bebouwing wordt op de ordekaart in opklimmende waardering aangegeven met Basisorde, Orde 3, Orde 2 en Orde 1.

Deze ordes worden in de Atlas van de 19de-eeuwse Ring als volgt gedefinieerd:

- **Basisorde (BO):** kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren. De oorspronkelijke karakteristiek vormt het uitgangspunt. Afwijking van de oorspronkelijke gevelelementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur zijn denkbaar, als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en van het straat- en/of gevelbeeld;
- **Orde 3 (O3):** karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Uitgangspunt is het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Veranderingen hierin zijn in geringe mate denkbaar als deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek;
- **Orde 2 (O2):** monumentwaardige bouwwerken met nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Restauratieve aanpak van de voorgevels en de kap en van gevels grenzend aan openbaar gebied. Handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. In geval van (een) storende vermindering(en) reconstructie van de oorspronkelijke bouwmassa. Het gebruik van niet-oorspronkelijke materialen is niet Welstandsnota stadsdeel Oud-Zuid – versie 1.7 74 uitgesloten mits dit visueel overeenkomt met de oorspronkelijke vorm, maat, detaillering, verhouding en kleur;

- **Orde 1 (O1):** geregistreerde en beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten. Restauratieve aanpak. Te behandelen als beschermd monument volgens de Monumentenwet 1988 c.q. Verordening tot behoud van monumenten in de stadsdelen van de 19de-eeuwse Ring. Handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur.

In de hele negentiende-eeuwse Ring wordt meer gestreefd naar behoud en herstel. De bestaande architectonische kwaliteit vormt een belangrijke afweging bij eventuele sloop-, nieuwbouw- en renovatieplannen. Het bestaande woonzorggebouw heeft geen aanduiding op de orde kaart. Dit betekent dat er vanuit cultuurhistorie voor het bestaande gebouw geen belemmeringen zijn voor sloop-, nieuwbouw- en renovatieplannen. Het plangebied grenst aan bouwblokken met de aanduiding Orde 2 en Basisorde. Het nieuwe gebouw kan gezien de lage architectonische status van het bestaande gebouw, zondermeer een positieve bijdrage leveren aan de architectonische kwaliteit van de omgeving.



Afbeelding 2. Voorgestelde gevel van het nieuwe woonzorggebouw aan de Schinkelhaven (inbo)

Bij het ontwerp van het nieuwe gebouw is gestreefd om optimaal aan te sluiten bij de kwaliteiten van de aangrenzende bouwblokken. Cultuurhistorie staat daarmee niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.9 Archeologie.

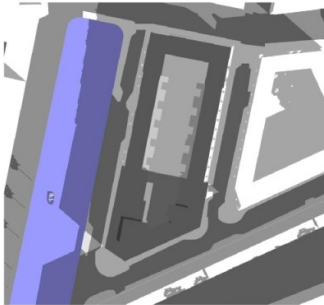
Het planvoorstel tot vernieuwbouw is beoordeeld door afdeling Archeologie BMA. De waardenstelling is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De bodemingreep gaat over een oppervlakte van 1600 m², zo'n 4 m diep, maar omdat voor deze locatie een lage archeologische verwachting geldt, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Bureau Monumenten & Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

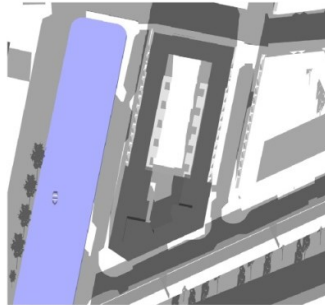
Archeologie staat daarmee niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.10 Bezonning

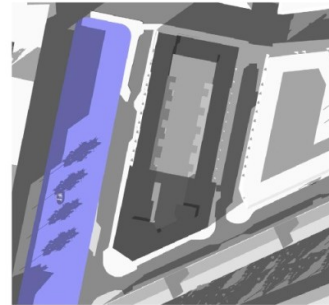
Om de gevolgen van het nieuwbouwplan op de bezonningssituatie van de naastgelegen panden in kaart te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Er is uitgegaan van meerdere dagen verspreid over het jaar, waarbij op drie tijdstippen per dag de gevolgen zijn weergegeven. Uit de studie blijkt dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonning zeer gering is.



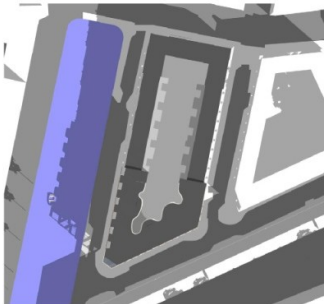
21 maart 10.00 bestaande gebouw



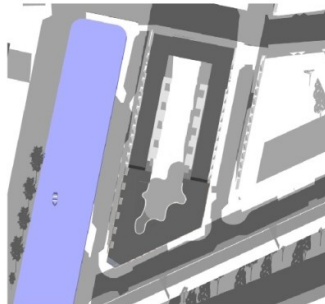
21 maart 13.00 bestaande gebouw



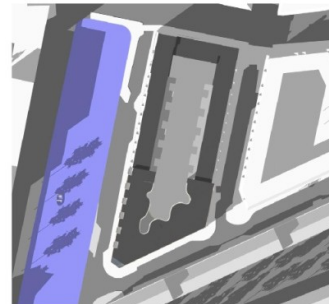
21 maart 16.00 bestaande gebouw



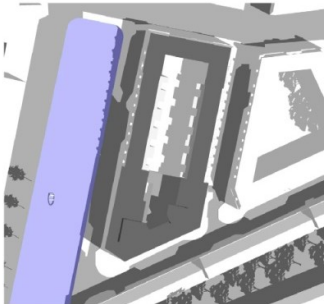
21 maart 10.00 nieuwe gebouw



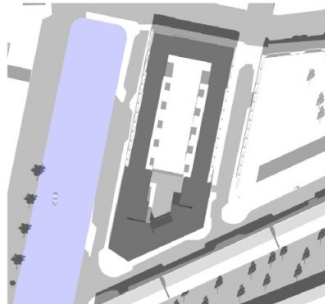
21 maart 13.00 nieuwe gebouw



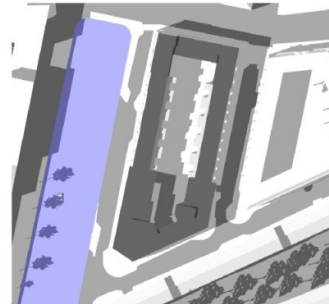
21 maart 16.00 nieuwe gebouw



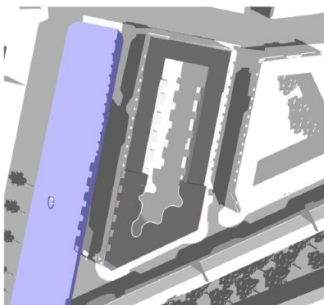
21 juni 10.00 bestaande gebouw



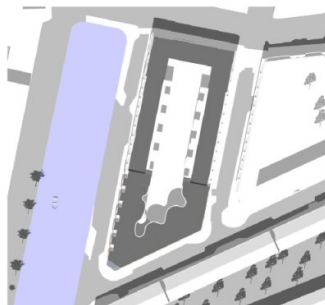
21 juni 13.00 bestaande gebouw



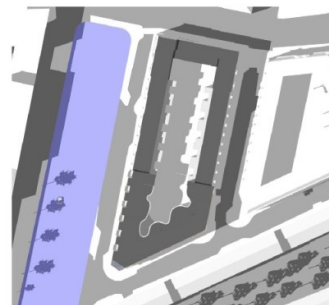
21 juni 16.00 bestaande gebouw



21 juni 10.00 nieuwe gebouw



21 juni 13.00 nieuwe gebouw



21 juni 16.00 nieuwe gebouw

6.11 Economische uitvoerbaarheid A3 procedure / Uitgebreide Wabo procedure

Het bouwplan wordt volledig gerealiseerd op kosten van Puur-Zuid. Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor kostenverhaal in de vorm van het opstellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro of artikel 6.2.1 Bro verplicht is. Gelet hierop is het afsluiten van een anterieure overeenkomst niet verplicht. Wel zal een planschade overeenkomst met Puur-Zuid worden afgesloten. Vanwege de te verplaatsen inrit zullen (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. De kosten voor deze aanpassingen komen voor rekening van Puur-Zuid. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten.

6.12 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Het afwijkingsbesluit betreft vernieuwbouw van een bestaand gebouw. Er zijn geen kabels en leidingen en/of privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij dit afwijkingsbesluit.

6.13 Overleg met omwonenden / belanghebbenden

In het kader van de voorbereidingen van het project Schinkelhaven, heeft een drietal bijeenkomsten plaatsgevonden met de bewoners uit de buurt. Daarnaast is met een aantal directe burens apart meermalen overleg gevoerd.

Huis aan huis hebben buurtbewoners steeds een schriftelijke uitnodiging gehad. In totaal zijn per keer ruim 500 uitnodigingsbrieven verspreid. Ook werden mensen per e-mail uitgenodigd (62 emailadressen). Via de website van PuurZuid en via e-mail is het verslag gepubliceerd. Via e-mail kon ieder ook in tweede instantie vragen stellen. Ook daar is regelmatig gebruik van gemaakt.

De eerste bijeenkomst vond plaats op **6 december 2011**.

Daar zijn de plannen gepresenteerd voor het nieuwe gebouw met de bijbehorende massastudie.

Ruim 40 personen waren aanwezig

Op grond van de discussie van die avond werd het volgende duidelijk:

- Ieder was positief over nieuwbouw verzorgingshuis/verpleeghuis.
- Er waren bezwaren tegen het realiseren van een extra verdieping. Dit heeft PuurZuid dan ook doen besluiten af te zien van een extra bouwlaag.
- Er is aandacht gevraagd voor installaties op het dak. Vanwege de hoogte en vanwege geluidshinder is gevraagd hier terughoudend mee te zijn. In het ontwerp zijn installaties in de kelder geprojecteerd.
- Er waren zorgen rondom het lange leegstaan van het gebouw, na het vertrek van de huidige bewoners. Mede op grond hiervan, en na raadpleging politie en stadsdeel, is besloten tot een snelle sloop.

Tijdens de tweede bijeenkomst op **27 maart 2012** stond de presentatie van het VO centraal.

Ook hier waren ruim 40 personen aanwezig. Naast een vertegenwoordiging van het stadsdeelbestuur, was ook het sloopbedrijf aanwezig.

- De keuze voor weglaten extra bouwlaag leidde tot veel waardering.
- Het ontwerp als zodanig werd positief gewaardeerd.
- Er is vooral gediscussieerd over de wijze van slopen, met risico's voor de omliggende panden en over de overlast gedurende de bouw, de wijze van heien bij de bouw en de risico's voor de belendende percelen. Dit was voor PuurZuid aanleiding tot apart overleg met de eigenaren van de naastliggende panden.
- De wethouder heeft uitgebreid procedures kunnen toelichten.

De derde bijeenkomst vond plaats op **24 mei 2012**. Daar stond het DO centraal en is de werkwijze bij sloop en bouw gepresenteerd en besproken. Hier waren een tiental mensen aanwezig.

Met de directe buren waren inmiddels aparte afspraken gemaakt over de werkwijze, overlast en het inperken van risico's. In dat kader heeft PuurZuid besloten bij te dragen aan de onderzoekskosten t.b.v. de naastliggende panden.

- Er is uitgebreid gesproken over de sloopwijze en de beperking van de overlast.
- Toegelicht is de heimethode(boren/storten) en de wijze waarop de bouwput t.b.v.de parkeerkelder wordt gerealiseerd.
- Er zijn afspraken gemaakt over communicatie tijdens de sloop.
- Ook hier was de wethouder aanwezig voor toelichting op procedures.
- Afgesproken is dat voor start bouw opnieuw informatie/overlegavond zal worden georganiseerd

7 Conclusie

In de bovenstaande ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het wenselijk is om medewerking te verlenen aan het doorlopen van een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning door Puur-Zuid voor de nieuwbouw van zorgcentrum Schinkelhaven. Het bouwplan past binnen het bestaande beleid van het stadsdeel en het is uitvoerbaar gelet op milieukundige, maatschappelijke en financiële aspecten. Geconcludeerd wordt dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en dat een uitgebreide procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden opgestart. Hiertoe zal een ontwerp omgevingsvergunning worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Ingediende zienswijzen zullen vervolgens in de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning worden meegenomen. Na het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.