

Ruimtelijke onderbouwing

Tijdelijke woningen Science Park



Versie: Indiening
Datum: 5 april 2018

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging van het project	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Afwijkingen bestemmingsplan	7
2.	Beschrijving huidige situatie	8
2.1	Stedenbouwkundige structuur	8
2.2	Gebruik	9
2.3	Verkeersstructuur	9
3.	Beschrijving nieuwe situatie	11
3.1	Behoeftes	11
3.2	Stedenbouwkundige beschrijving	12
3.3	Programma	14
3.4	Verkeer en parkeren	15
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	20
5.	Onderbouwing ruimtelijke- en milieuaspecten	23
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.2	Bodem	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Geluid	25
5.5	Milieuzonering	26
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Waterhuishouding	30
5.8	Ecologie	32
5.9	Besluit milieueffectrapportage	33
6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

1. Memo archeologie- Tijdelijke woningbouw Science Park Kavel 18, gemeente Amsterdam, 16-113, 1 juli 2016
2. Milieuhygiënisch (water)bodemonderzoek Science Park, Amsterdam, Crux, 17804, 29 augustus 2017
3. Natuurwaardenonderzoek locatie statushouders Science Park, R&D, 30 augustus 2017
4. Notitie Tijdelijke nieuwbouw Science Park – geluid, Tauw, 1 augustus 2016
5. Notitie Tijdelijke nieuwbouw Science Park – geluid UvA, Tauw, 8 juni 2017
6. Notitie Tijdelijke nieuwbouw Science Park – geluid Equinix, Tauw, 20 juni 2017
7. Watercompensatie 2017, Tauw, behorende bij e-mail dd 5 oktober 2017
8. Advies Brandweer Amsterdam Amstelland, 21 februari 2018

1. Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Amsterdam heeft op 16 december 2015 het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat in de jaren 2016 – 2018 in totaal 9.900 woonunits nodig zijn voor het huisvesten van verschillende kwetsbare groepen, waaronder statushouders. Het aantal vrijkomende sociale huurwoningen bestemd voor kwetsbare groepen is onvoldoende om alle statushouders te huisvesten. Om de opvang van statushouders te versnellen en daarmee door hen bezette plekken in asielzoekerscentra vrij te maken voor asielzoekers worden op verschillende locaties in Amsterdam tijdelijke woonvoorzieningen gerealiseerd. Het betreft zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden waar volwaardig en vrij gewoond kan worden. Het streven is deze woningen verspreid over de stad te realiseren, zoveel mogelijk binnen het stedelijk netwerk. Bij de tijdelijke nieuwbouw wordt gekozen voor een menging van statushouders met jongeren en studenten in een mix van 50/50% om zo een impuls te geven aan de integratie van de statushouders.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de tijdelijke nieuwbouw van woningen voor statushouders, jongeren en studenten op het onbebouwde gebied ten zuidoosten van de Universiteit van Amsterdam op het Science Park. De initiatiefnemer, woningcorporatie Rochdale, heeft het voornemen om in samenwerking met de gemeente Amsterdam op deze locatie 240 woonunits te realiseren. Het is de bedoeling dat de woningen in 2018 in gebruik worden genomen. Het terrein is op dit moment feitelijk onbebouwd.

De locatie waarop het gebouw zich bevindt valt binnen het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam' en is daarin bestemd als 'Gemengd'. Woningen zijn binnen deze bestemmingsregeling niet toegestaan en aan de minimale bouwhoogte van nieuwe gebouwen wordt in het voorliggende plan niet voldaan (zie paragraaf 1.3). Ook valt het project voor een klein gedeelte in de bestemming 'Verkeer-3', waarop tijdelijke woningen niet zijn toegestaan. Om de woningen voor statushouders, jongeren en studenten mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan aangevraagd. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding en doelstelling

Met het vaststellen van het Actieplan woningbouw 2014-2018 december 2014 en het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen in 2015 door de gemeenteraad, wordt uitvoering geven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord om de woningbouwproductie op te voeren naar 5.000 woningen per jaar vanaf 2018. Dit impliceert tevens om binnen de sociale sector 500 woningen per jaar te realiseren waarvan een deel specifiek gericht is op jongeren en kwetsbare doelgroepen zoals statushouders. Het huisvesten van statushouders is bovendien een wettelijke taak van alle gemeenten.

Nederland heeft vanaf april 2014 te maken met een significante stijging van de asielinstroom. De verblijfsgerechtigden (ook wel statushouders genoemd) moeten worden uitgeplaatst naar woningen in gemeenten. Totdat deze woningen beschikbaar zijn verblijven zij in de asielopvang.

Binnen het asielbeleid hebben het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en de Nederlandse gemeenten een gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (statushouders) verhuizen naar een eigen woonruimte. Gemeenten hebben de taak om deze statushouders te huisvesten. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten statushouders. Het COA wijst elke gemeente een evenredig aantal statushouders toe: gemeenten met veel inwoners krijgen een hogere taakstelling dan gemeenten met minder inwoners.

Amsterdam kent bovendien ook een groot tekort aan betaalbare huisvesting voor jongeren en studenten. Het is daarom van belang alle mogelijkheden voor huisvesting te benutten, inclusief tijdelijke woonvormen. De gemeente Amsterdam beoogt dan ook niet alleen statushouders op de locatie Science Park te huisvesten, maar ook studenten en jongeren. Er wordt bewust gekozen voor menging. De groepen bewoners wonen door elkaar heen. De gedachte hierbij is dat de bewoners de Amsterdamse/ Nederlandse samenleving sneller en beter leren naarmate er meer en intensievere onderlinge contacten tot stand komen.

1.2 Ligging van het project

Het project bevindt zich op het perceel dat is gelegen ten zuidoosten van het internationaal kenniscentrum van de Universiteit van Amsterdam, aan de overzijde van de weg Science Park. Aan de zuidoostzijde is een water gelegen wat het perceel scheidt van de ring A10. Aan de noordoostzijde ligt het perceel van het bedrijf Equinix. In de navolgende afbeelding is de directe omgeving en in de afbeelding erna de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding: directe omgeving



Afbeelding: Projectlocatie ten opzichte van de omgeving (bron: maps.google.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam'. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2013 vastgesteld en op 10 mei 2013 onherroepelijk geworden. De locatie is gelegen op gronden met de bestemming 'Gemengd' (artikel 4) en voor een klein gedeelte op 'Verkeer – 3' (artikel 12).

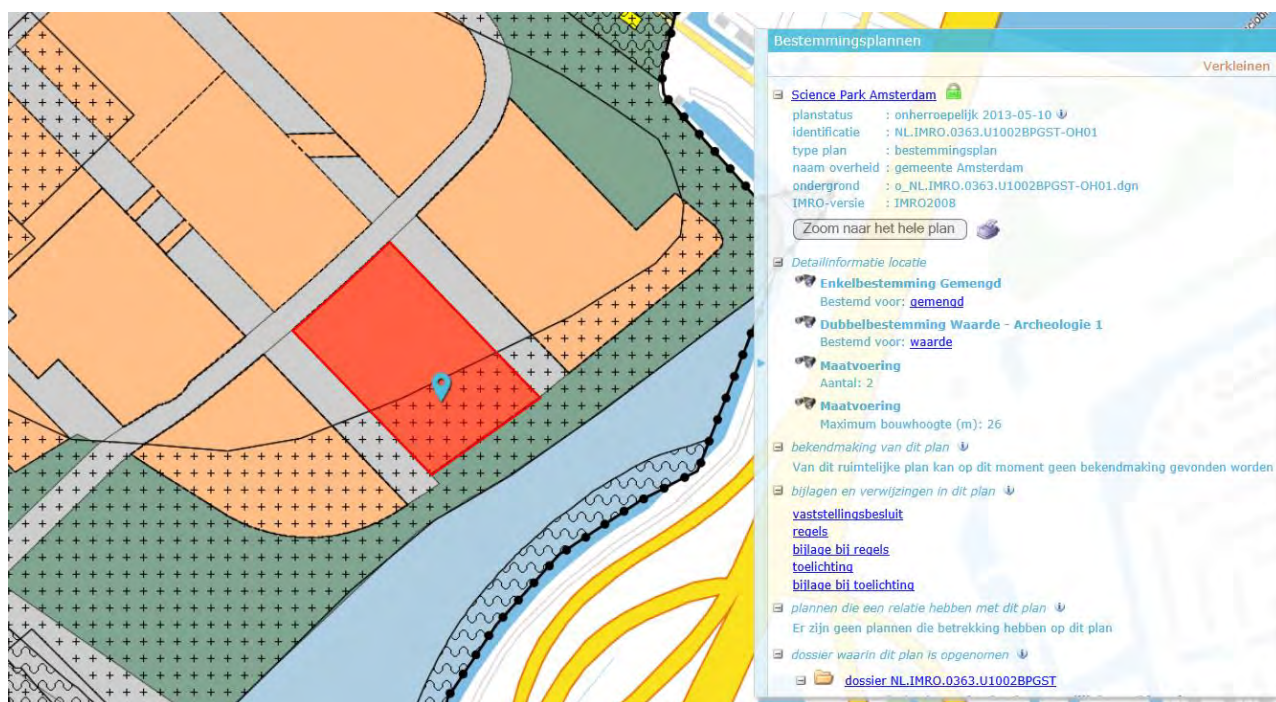
Bestemming 'Gemengd'

De gronden zijn onder andere bestemd voor instellingen voor hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2, kantoor, centrumvoorzieningen en sportvoorzieningen.

Er zijn specifieke gebruiksregels (4.1) opgenomen die maximum oppervlaktes geven voor functies die zijn toegestaan vanuit de bestemming. Aangezien woningen niet zijn toegestaan, zijn deze gebruiksregels voor dit project niet relevant.

De volgende relevante bouwregels (4.2) gelden op deze bestemming:

- gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gronden gelegen binnen 7,5 m vanaf de bestemmingsvlakgrens grenzend aan de bestemming Verkeer - 3 voor maximaal 50% mogen worden bebouwd (sub a);
- maximale bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven en met dien verstande dat er een minimale bouwhoogte voor gebouwen van 16 m geldt, met uitzondering van bestaande gebouwen¹ (sub b);
- in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'aantal' maximaal het daar aangegeven aantal hoogbouwaccenten met een minimale bouwhoogte van 45 m en een maximale bouwhoogte van 72 m worden gebouwd (sub c);
- voor hoogbouwaccenten zoals bedoeld in sub c geldt per hoogbouwaccent een maximale bebouwingsoppervlakte van 875 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4' een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 1.100 m² (sub d);
- voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter (sub g);



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam', bestemming gemengd rood uitgelicht

Bestemming 'Verkeer – 3'

Deze gronden zijn niet bestemd voor tijdelijke woonbebouwing, maar voor wegen, voet- en fietspaden, openbare ruimte etc. Ook mogen er geen gebouwen worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

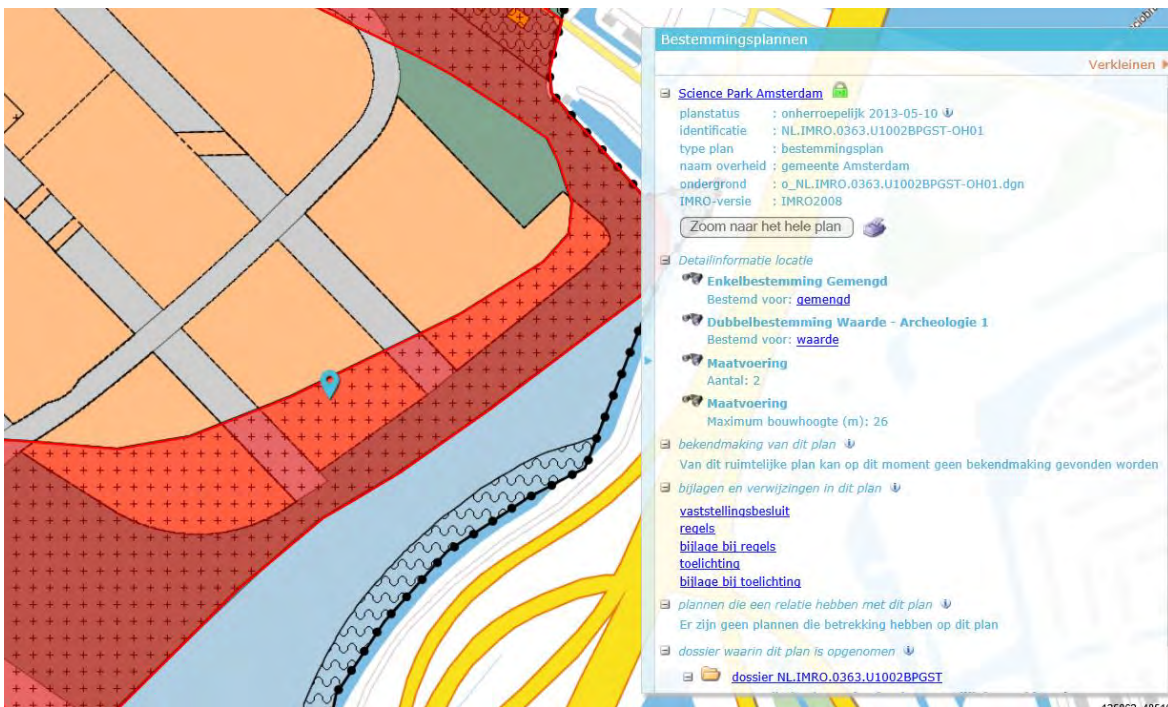
Het oostelijke deel van de bestemming Gemengd, heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden dienen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

¹ Er wordt vanuit gegaan dat er wordt bedoeld dat er voor gebouwen een minimale bouwhoogte van 16 meter geldt en niet dat er voor gebouwen van 16 meter hoogte een minimale bouwhoogte geldt.

In de bouwregels is bepaald dat wanneer er sprake is van bodemverstoring er een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Wanneer er bodemverstoring plaatsvindt over een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of minder diep dan 0,5 meter onder maaiveld, is een rapport niet vereist.

Aangezien de bodemverstoring minder is dan 10.000 m² en tevens de grond niet dieper wordt geroerd dan 0,5 meter, is een archeologisch bureauonderzoek niet noodzakelijk en is er geen sprake van verstoring van archeologische waarden.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam', archeologische dubbelbestemming rood uitgelicht

1.4 Afwijkingen bestemmingsplan

De volgende afwijkingen van het bestemmingsplan zijn aan de orde:

1. De woonunits voor statushouders, jongeren en studenten zijn qua gebruik in strijd met het bestemmingsplan (artikel 4.1).
2. De minimale bouwhoogte van 16 meter wordt niet gehaald (artikel 4.2, sub b).
3. Een gedeelte van de startup units aan de zuidwestzijde worden op de bestemming Verkeer-3 gerealiseerd. Dit is in strijd met de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van Verkeer-3 (artikel 12).

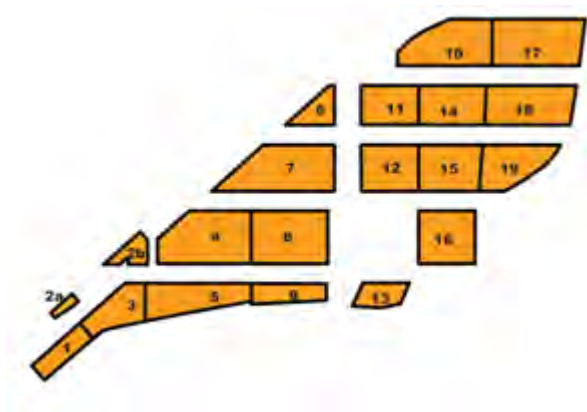
2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige structuur

Situering en context

Het gebied van het bestemmingsplan Science Park wordt globaal begrensd door de Ringvaart in het noorden, de taluds van de A10 in het oosten, de spoorweg Amsterdam - Weesp in het zuiden en de Molukkenstraat in het westen. Vanaf de zuidoostelijke punt van dit gebied loopt een strook van het plangebied parallel aan de A10 in zuidelijke richting tot aan de Middenweg. De westelijke grens van deze strook loopt langs het Voorlandpad. Delen van volkstuinencomplex Nieuwe Levenskracht, het sportcomplex Voorland en het park bij de nieuwe woonwijk Park de Meer zijn daardoor bij het plangebied inbegrepen.

Science Park Amsterdam is opgezet als een nieuw, stedelijk landschap waar bebouwing, landschap en openbare ruimte zijn verweven. De basisstructuur bestaat uit vijf bouwstroken die in oost-west richting lopen, parallel aan de oorspronkelijke polderstructuur. Deze vijf bouwstroken zijn onderverdeeld in totaal 19 bouwvelden.



Afbeelding: bouwvelden waarvan nummer 18 de voorliggende projectlocatie is

De bouwstroken worden gescheiden door zogenaamde poldercorridors. Deze geven de oorspronkelijke landschappelijke oriëntatie en lange zichtlijnen aan het gebied terug.

De opzet van Science Park Amsterdam is helemaal afgestemd op de wens om een kruisbestuiving van talenten en ideeën optimaal een kans te geven. Fysieke ontmoetingen tussen mensen zijn hierbij cruciaal. Want ondanks alle mogelijkheden die het internet biedt, blijft het persoonlijke contact een belangrijke vorm van communicatie. Daarom zal in Science Park Amsterdam een fijnmazig stelsel van ruimten waar mensen elkaar ontmoeten, kunnen samenwerken of ontspannen worden aangelegd. Dit systeem van langzaamverkeersroutes heet het 'netwerk'.

Het netwerk groeit naarmate er meer functies in het gebied ontstaan. Het netwerk doorkruist de bouwvelden en verbindt de entrees van belangrijke bouwdelen. Overdag is het netwerk uitgebreid

openbaar toegankelijk, 's nachts krimpt het tot de noodzakelijk toegankelijke ruimten. Bij het doorkruisen van het bouwveld dient het netwerk in principe minimaal drie niveaus aan te doen: het maaiveldniveau, het parkeerniveau (indien daar sprake van is) en de eerste etage die gewoonlijk is geïntegreerd met de begane grond. Het netwerk wordt in herkenbaar en in hetzelfde materiaal uitgevoerd. Alle ingangen van gebouwen en overige publieke functies dienen aan het netwerk te liggen zodat er zoveel mogelijk mensen gebruik van maken. Het netwerk groeit naarmate zich meer bouwvelden vullen. Het netwerk moet daarom altijd uitbreidbaar blijven naar een verbinding naar elders.

Omliggende bebouwing en gebruik

De bouwlocatie ligt aan de groene rand van het Sciencepark, het campus terrein van de Universiteit van Amsterdam. Naast de locatie wordt een nieuwe data toren gebouwd en is het ACE Venture Lab (werkplekken voor startups) in gebruik genomen. De locatie heeft goede verbindingen met openbaar vervoer en voorzieningen zijn vlakbij. Verder zijn er diverse technologische en kennisinstituten aanwezig op het Science Park.

De omgeving heeft een ruime opzet met zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte. De ruimte en het groen maken er een echt park van waar mensen elkaar ontmoeten en kunnen ontspannen. Dit idee komt terug in het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe tijdelijke woningen. Het plan heeft vijf woonblokken (tweelaags) met daartussen groene woonstraten. De verbinding met buiten vormt een belangrijk onderdeel van het plan.

2.2 Gebruik

Science Park Amsterdam biedt in de eerste plaats vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en instellingen die passen in het klimaat van natuurwetenschappen en technologie, of instellingen waarvoor de unieke data-infrastructuur van deze locatie een voorwaarde is.

Bij elke vestigingsaanvraag wegen de grondeigenaren af wat de betreffende organisatie bijdraagt aan het kennisintensieve bètaklimaat van Science Park Amsterdam. In de tweede plaats biedt Science Park Amsterdam ruimte voor woningen en publieke voorzieningen die gerelateerd zijn aan het programma.

2.3 Verkeersstructuur

In Science Park zijn de belangrijkste infrastructuurassen de in noord-zuid gerichte Science Park (voormalige Kruislaan) en de oost-west gerichte Carolina MacGillavrylaan. Zij vormen de verbindingen naar de aangrenzende stadsdelen. De Carolina MacGillavrylaan ligt in de eerste poldercorridor. Ook is er in Science Park de rondweg aangelegd die samen met het assenkruis Carolina MacGillavrylaan-Kruislaan alle bouwvelden ontsluit.

Science Park krijgt een aansluiting op de A10 zodat auto's en vrachtverkeer het gebied beter kunnen bereiken. Deze aansluiting loopt via de Carolina MacGillavrylaan, waarvan het eerste gedeelte inmiddels in gebruik is. Deze laan wordt verlengd in oostelijke richting en loopt via een nieuwe tunnel onder het

spooreplacement evenwijdig langs de A10. De afslag S113 wordt aangepast zodat er een vloeiende aansluiting ontstaat en er een snelle verbinding met de A1, A2 en A4 bestaat.

Langs de rondweg is aan de noordwestzijde een fietspad aanwezig, vanwaar fietsers via de faculteit van de UvA gemakkelijk de projectlocatie kunnen bereiken. Het fietspad staat in verbinding met de Kruislaan en de Carolina MacGillavrylaan.

Direct bij de projectlocatie zijn bushaltes gesitueerd waar de buslijnen 40 en 240 stoppen. Door de aanwezigheid van de UvA is de verbinding met het OV vanzelfsprekend goed. Het treinstation Amsterdam Sciencepark is gelegen op circa 500 meter afstand en door de aanwezigheid van voet- en fietspaden prima bereikbaar.

Geconcludeerd wordt dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersstructuur in de omgeving van de locatie.

3. Beschrijving nieuwe situatie

3.1 Behoeft

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat artikel 3.1.6 Bro en dus een specifieke uitwerking van het motiveringsbeginsel ook van toepassing is voor de Wabo afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, maar los daarvan dient de behoefte in iedere afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd.

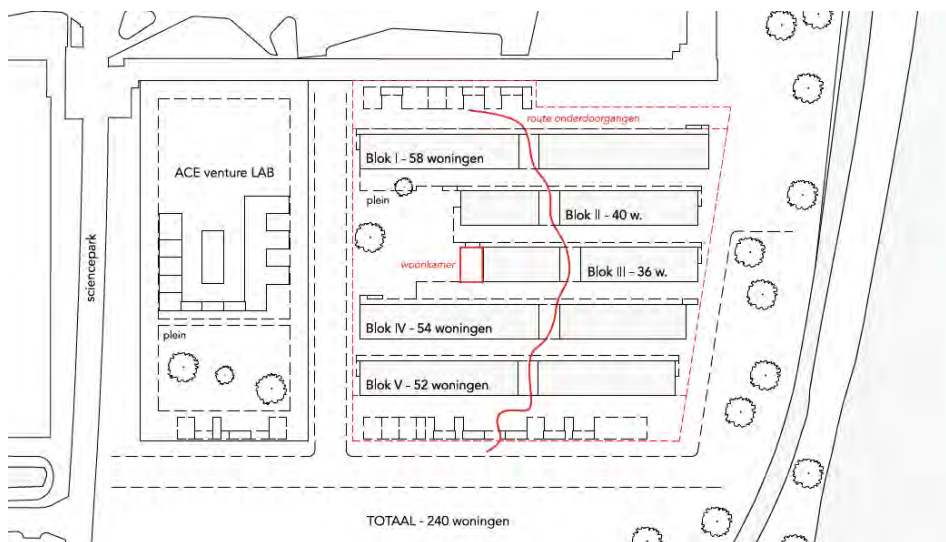
Het toestaan van 240 woonunits voor zowel statushouders als jongeren en studenten draagt bij aan het oplossen van de regionale (jongeren en studenten) en gemeentelijke (statushouders)opgave. De woonunits worden zodanig gemaakt dat deze in de toekomst ook door niet-statushouders kunnen worden bewoond, bijvoorbeeld als de toestroom aan vluchtelingen vermindert. In een stad als Amsterdam is altijd dringend behoefte aan woonruimte voor woningzoekenden met een urgente status. Ook als de toestroom aan vluchtelingen in de toekomst afneemt zijn er genoeg gegadigden voor de woonunits. In de zomer van 2015 is de zoektocht naar een geschikte locaties voor een de huisvesting voor statushouders gestart, hetgeen uiteindelijk heeft geleid tot het besluit van het college van 10 mei 2016. De locatiekeuze is een bevoegdheid van het college en vormt als zodanig geen onderdeel van het toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Naast voorwaarden die het omgevingsrecht stelt, dient er voor de tijdelijke huisvesting rekening te worden gehouden met onder andere voldoende BVO, een goede ligging van de locatie t.o.v. voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels en onderwijsmogelijkheden. Verder moet de locatie mogelijkheden bevatten voor zaken als buitenruimte, parkeerplaatsen en fietsenstalling. De locatie moet ook fysiek veilig en beheersbaar zijn gelegen. In eerste instantie is een groot aantal leegstaande locaties en gebouwen binnen

de gemeente gescand op snelle beschikbaarheid en geschiktheid van pand en terrein. In veel gevallen was het pand of het terrein dan wel de ligging ongeschikt of was het pand/terrein niet beschikbaar of niet binnen korte tijd te ontwikkelen. Uiteindelijk bleef een aantal locaties over als reëel nader te onderzoeken, welke locaties nader op haalbaarheid zijn onderzocht. De locatie Sciencepark is daar als geschikte locatie uitgekomen.

3.2 Stedenbouwkundige beschrijving

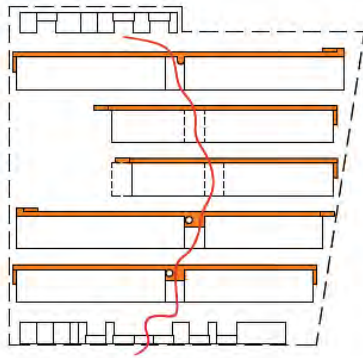
Het bouwplan voorziet in 240 woonunits die in twee lagen worden geplaatst. De units worden naast elkaar in rijen geplaatst in noordwestelijke tot zuidoostelijke richting. Gekeken naar de directe omgeving is dit passend. Blokvormige en langwerpige bebouwing komt op het Science Park vaker voor en de bebouwing volgt de richting van de wegen langs het projectgebied.



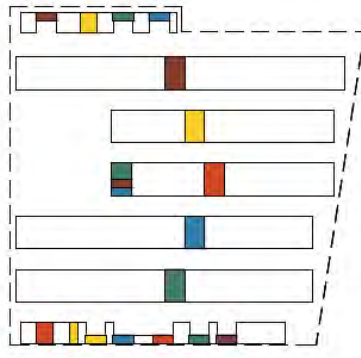
Afbeelding: nieuwe situatie met in rode gestippelde lijn aangegeven de projectlocatie

De tijdelijke huisvesting bestaat uit vijf woonblokken, elk tweelaags en met een galerijontsluiting voor de verdiepingen. Het plan heeft een open karakter, elke woning heeft een directe verbinding met de groene woonstraten en het plein met de gemeenschappelijke woonkamer. De onderdoorgangen vormen samen een extra routing die de blokken verbindt en verbijzonderd.

De routing door het plan is verbijzonderd door drie typen onderdoorgangen te ontwerpen: een onderdoorgang met woningen erboven (bij de korte blokken), een dubbelhoge onderdoorgang met een extra trap die aansluit op de galerij en een dubbelhoge onderdoorgang met verbrede galerij waar mensen elkaar kunnen ontmoeten (gedeelde buitenruimte). Elke onderdoorgang heeft zijn eigen kleur die refereert aan de zeecontainers.



Routing: galerij en onderdoorgangen



Gemeenschappelijk programma



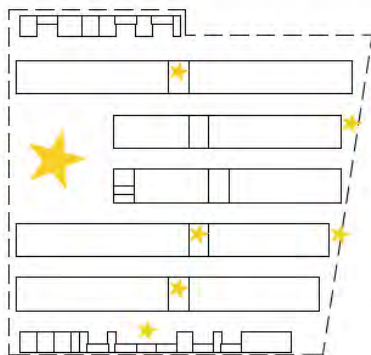
Gekleurde zeecontainers startup village



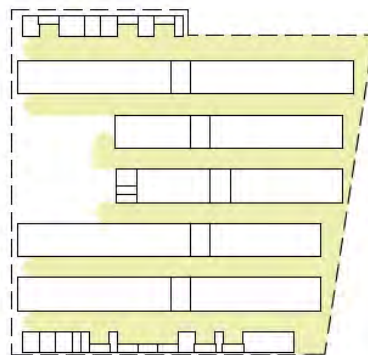
Hergebruikt voor gedeeld programma

Referenties containers

Door het groen van de omgeving het plan in te trekken (groene woonstraten) ontstaat een ontspannen woonsfeer. Het groen verrijkt het plan en dringt door tot aan het plein. In het ontwerp zijn materiaalkeuzes hierop afgestemd: grote glasopeningen met veel te openen delen. Het groen omhoog getrokken door bijvoorbeeld gaas op de kopgevels voor klimop planten. Door extra aandacht aan kopgevels en onderdoorgangen te geven ontstaan er nog meer verblijfs- en ontmoetingsplekken.



Verbijzonderingen & ontmoetingsplekken



Groene woonstraten



Metaalgaas met begroeiing



Verbinding met groene woonstraten

Referenties groen

De plattegrond laat zien dat de units allen in dezelfde richting zijn georiënteerd. Namelijk in zuidwestelijk – noordoostelijke richting. De onderdoorgang loopt in dezelfde richting door de bebouwing heen. Het noordelijkste blok is aangeduid als 'blok 1' en het zuidelijkste blok als 'blok 5'.

Impressies

Hierna zijn impressies weergegeven van het stedenbouwkundige ontwerp waarin de uitgangspunten voor de locatie zijn uitgelicht.



Impressie van het ontwerp: de bouwblokken in de omgeving



Impressie van de gevels langs de woonstraten



Impressie van de galerij en onderdoorgang



Impressie in de onderdoorgang

3.3 Programma

Het programma bestaat uit 240 woonunits. Ten noordwesten van blok 2 en 3 komt een gemeenschappelijke buitenruimte, waaraan ook een gemeenschappelijke woonkamer grenst met een afsluitbare beheerdersruimte. Aan de noordoost- en zuidwestzijde worden startup units gerealiseerd.



Afbeelding: plattegrond woonunits

Motivering

Studenten hebben een OV jaarkaart en maken weinig gebruik van een auto. Bovendien laat hun financiële situatie vaak geen auto toe. Slechts 8% van de studenten bezit een auto (peiljaar 2006) (ter illustratie; het gemiddelde autobezit per huishouden ligt boven de 50% voor geheel Amsterdam). Er is geen data beschikbaar over de parkeerbehoefte van statushouders. De verwachting is dat de parkeerbehoefte van statushouders gelijk is aan die van studenten. Nadat statushouders gehuisvest zijn zal de parkeerbehoefte nog zeer laag zijn.

De parkeerbehoefte van het bezoek van jongeren, studenten en statushouders zal, zoals reeds aangegeven, zeer gering zijn. De sociale omgeving zal met name bestaan uit andere jongeren, studenten en statushouders waar het autobezit ook laag is.

Door het lage verwachte autobezit worden er geen problemen verwacht. Het beperkte aantal benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers kan op deze specifieke locatie worden afgewenteld op de openbare ruimte. Er worden minimaal net zoveel fietsparkeerplaatsen gerealiseerd als dat er woonunits zullen worden gerealiseerd. Dit moet ruim voldoende zijn.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals hoofdwegen en -spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De regels uit het Barro zijn voor wat betreft een aantal onderwerpen verder uitgewerkt in het Rarro (bijvoorbeeld de uitbreiding van het hoofdwegennet).

Gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling van de algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn voor de projectlocatie geen onderwerpen uit deze regeling aan de orde.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de bijbehorende Regeling hebben geen consequenties voor het project.

4.1.2 Luchthavenindelingsbesluit

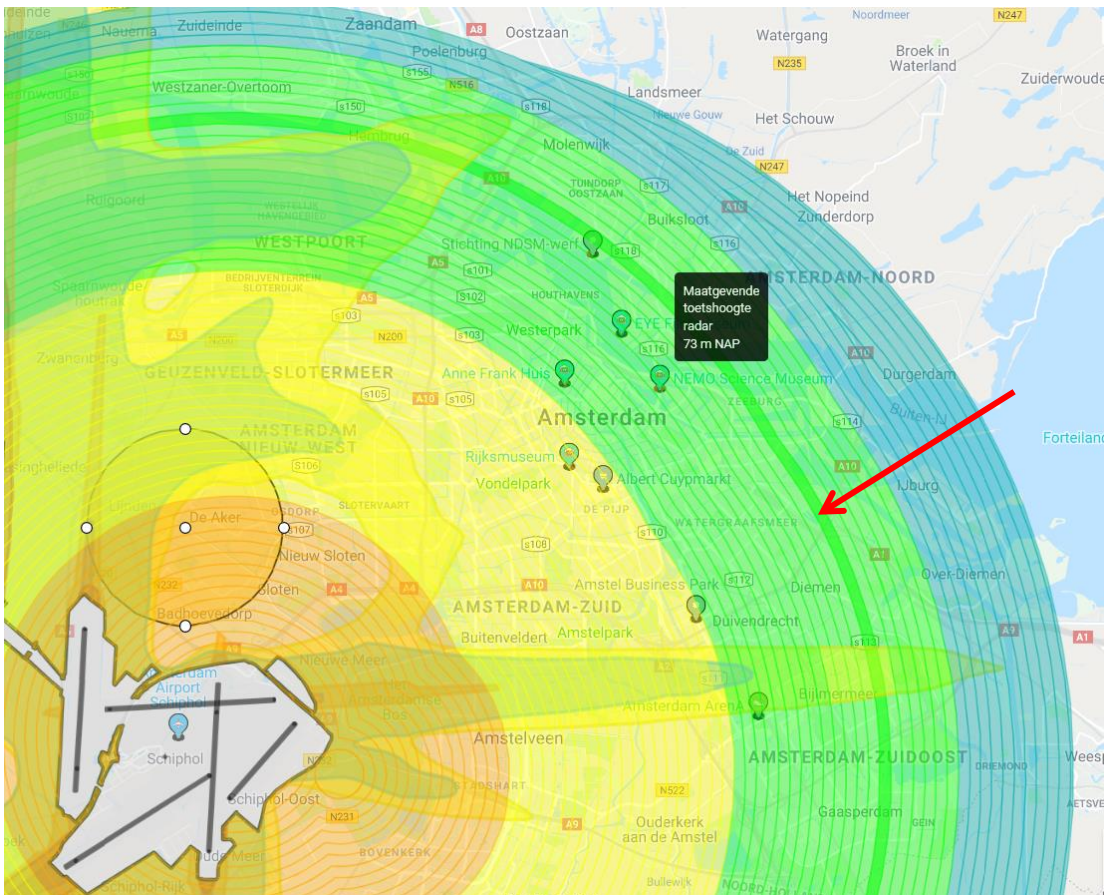
Het oorspronkelijke Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen, hoe minder beperkingen er gelden. Het gebied rond de luchthaven is ingedeeld in zones. Tot 1 januari 2018 waren dat er vier (LIB 1 tot en met LIB4).

LIB 1 is een sloopzone voor woningen vanwege het aspect externe veiligheid en is gelegen aan de uiteinden van de start- en landingsbanen. LIB 2 is een sloopzone voor woningen vanwege het aspect geluid en is gelegen rond en aan uiteindes van start- en landingsbanen. LIB 3 is een beperkingengebied voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en strekt zich langwerpig uit vanaf start- en landingsbanen. Grote concentraties van personen moeten in deze gebieden worden voorkomen. LIB 4 is een beperkingengebied voor geluidgevoelige gebouwen die tot doel heeft om ernstige hinder en ernstige slaapverstoring door vliegtuiglawaai te beperken.

Per 1 januari 2018 is een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) in werking getreden. Met deze wijziging is er een extra zone aan het besluit toegevoegd: LIB 5, voorheen de '20Ke-contour' uit de Nota Ruimte. Deze is toegevoegd om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken.

De projectlocatie valt niet binnen een van de vijf genoemde zones zodat er geen beperking geldt voor wonen.

De projectlocatie valt wel binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. De maatgevende toetshoogte die voor de locatie geldt op grond van artikel 2.2.2 LIB is 146 meter. De maatgevende toetshoogte voor radar betreft 73 meter voor de locatie. Met de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het LIB, de daarin gestelde maxima worden niet overschreden, zodat geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik of de bouwhoogte.



Afbeelding: situatie m.b.t. LIB, met een rode pijl is de locatie aangegeven met daarin uitgelicht de maatgevende toetshoogte radar

De projectlocatie voldoet aan het LIB. Het LIB heeft daarom geen gevolgen voor het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. Op 12 december 2016 hebben PS een aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie van de PRV is in werking getreden op 1 maart 2017.

In de PRV die vanaf 1 maart 2017 geldt, is het begrip BBG vervangen door het begrip 'Bestaand Stedelijk Gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

De PRV verstaat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Verder geeft de PRV aan dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Functies als wonen zijn toegestaan in dit gebied. In paragraaf 3.1 is aangetoond dat er een behoefte bestaat en subparagraaf 4.3.1. laat zien dat er regionale afstemming is over het realiseren van woningen voor studenten en jongeren. Het huisvesten van statushouders is een landelijke behoefte waarin Amsterdam zijn verantwoording neemt. Het project is niet in strijd met de PRV.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 – 2014: De roltrap in beweging

In 2012 is door de Stadsregio een notitie opgesteld over het streefbeeld van de woningmarkt in de Stadsregio. Met dit actieprogramma wordt uitvoering gegeven aan de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020'. In dit actieprogramma regionale woningmarkt worden een drietal thema's onderscheiden die voor een goed functionerende regionale woningmarkt van belang zijn:

1. Een gedeelde basis: Het is belangrijk dat alle gemeenten, maar ook de marktpartijen dezelfde basis hebben qua kennis omtrent de woningmarkt en daarnaast ook hetzelfde beeld hebben van samenwerking en verwachtingen.
2. De vraag centraal: Het is belangrijk dat de markt meer op de woonconsument gericht wordt: de vraag moet centraal komen te staan.
3. Versnelling en dynamiek: Om de regionale woningmarkt beter te laten functioneren is het van belang om de dynamiek in de woningmarkt terug te brengen. De doorstroom moet verbeterd worden om instroom mogelijk te maken, en er moet weer gebouwd worden.

Het 'roltrapmechanisme' is een leidend principe in het functioneren van de woningmarkt in de Amsterdamse regio. Studenten / jongeren beginnen onderaan de roltrap en zetten hem in beweging. Ze vormen zelf weer het draagvlak voor meer voorzieningen en bedrijvigheid, en zijn als arbeidspotentieel weer een vestigingsplaatsfactor voor nieuwe bedrijven. Zo leggen zij de bodem onder een positieve economische ontwikkelingspiraal. Zo vormen studenten en jongeren een belangrijke doelgroep.

Uit de 'Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016' blijkt dat met name in Amsterdam de woningbehoefte groter is dan de nu beschikbare plancapaciteit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2040, Economisch sterk en Duurzaam

De projectlocatie is gelegen in de uitrol van het centrumgebied. Deze uitrol leidt tot een vergroting en intensivering van het centrumstedelijke gebied.

Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030). Woonkwaliteit en de wensen van de eindgebruiker staan daarbij voorop, de verdichting met netto 70.000 woningen is geen doel op zich. De stad moet er namelijk ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan. Om variatie en creativiteit in de stad te behouden en monotone woonwijken te vermijden, moet worden gezocht naar instrumenten voor een meer flexibele productie. Diversiteit en een gemengde bevolking zijn belangrijke aantrekkingsfactoren van Amsterdam. Er is veel vraag naar kwalitatief goede en voldoende ruime woningen, maar deze moeten voor een belangrijk deel betaalbaar blijven.

Amsterdam gaat verder met het beleid van groei en toenemende differentiatie, maar de stad heeft daar tegenwoordig meer redenen voor dan een aantal jaren geleden. Het argument om tegenwicht te bieden aan suburbanisatie en om het stedelijk draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen te versterken blijft een belangrijke voor dit beleid. Nieuwe argumenten hebben te maken met het feit dat Amsterdam een sterke nationale rol vervult op cultureel en economisch gebied en internationaal gezien een belangrijke poortfunctie voor Nederland vervult. De druk op de woningvoorraad is hierdoor groot en de vragersgroepen zijn zeer gevarieerd.

Centraal in het beleid staat het inspelen op de rol van Amsterdam als wereldstad. De stad is al een smeltkroes van 178 verschillende nationaliteiten; dat zijn er meer dan in welke stad ter wereld. Steeds meer mensen willen deel uitmaken van de levendigheid, de creativiteit en ondernemerszin van Amsterdam

De in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene woningbouw kan bijdragen aan de verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad.

Studentenhuisvesting

Specifiek over studentenhuisvesting geeft de structuurvisie aan dat Amsterdam een lange historie heeft als studentenstad, en blijft als zodanig onverminderd populair. Bij voortdurend is er een nijpend tekort aan woonruimte voor studenten. De groei van het hoger onderwijs, als gevolg van de toenemende participatiegraad van onder andere niet-westerse allochtone jongeren, en door internationalisering, doen de vraag verder stijgen. De gemeente doet verwoede pogingen om samen met corporaties en andere marktpartijen het aanbod te verruimen. De tijdelijke oplossing in de vorm van containerdorpen op strategische plekken in de stad biedt enig soelaas, maar geen structurele oplossing. Een duurzamer bijdrage moet komen van de verschillende campusontwikkelingen in de stad, waar wonen, studeren en werken wordt gecombineerd: Roeterseiland, Amstelcampus, VU, Science Park, amc en 'Harvard aan de Amstel'.

Consequenties voor dit project

De voorliggende ontwikkeling is een invulling van de visie uit de Structuurvisie. Er wordt invulling gegeven aan de realisatie van studentenhuisvesting op Science Park en draagt bij aan de uitbreiding en intensivering van het centrumstedelijke gebied.

4.4.2 Koers 2025 (2016)

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

De stad kent verschillende gebieden met een sterke concentratie van stedelijke en grootstedelijke voorzieningen. In deze centra klopt het metropolitane hart van de stad. Een aantal sterk gespecialiseerde centra, zoals Sciencepark, ArenA Boulevard en Roeterseiland/Rijnspoorplein, vormt een subcategorie. De locatiewaarde van grootstedelijke centra is sterk verbonden met de aanwezigheid van een ander programma dan alleen werken. Inzet is daarom een menging met wonen, horeca en attracties.

Het project is niet in strijd met de doelstellingen uit de Structuurvisie en de Koers 2025.

4.4.3 Actieplan woningbouw 2014 – 2018, Amsterdam gaat meer woningen bouwen: 7 impulsen

In Amsterdam is de behoefte aan woonruimte groot en divers en de beschikbare woonruimte onvoldoende. De behoefte neemt toe want de instroom uit binnen- en buitenland blijft groot, evenals het aantal studenten. De productie van woningbouw gaat niet vanzelf. Daarom ligt er sinds november 2014 een actieplan dat een aantal forse impulsen geeft aan de woningbouw. Het actieplan bestaat uit zeven gerichte impulsen:

1. Bouwen om de groei te faciliteren;
2. Succesformules verder stimuleren, zoals gebiedsontwikkeling, zelfbouw, jongeren- en studentenhuisvesting, en transformatie;
3. Vergroot de slagingskans;
4. Vergroot de planvoorraad;
5. Uitgestoken hand naar bouwers;
6. Gerichte investeringen voor speciale groepen;
7. Blijvend innoveren.

Voor dit project is in het bijzonder impuls 6, voor wat betreft studenten en jongeren en kwetsbare groepen, van belang.

Studenten en jongeren

Het College zet in op het realiseren van 8.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen en heeft separaat opdracht gegeven tot het opstellen van een Programma.

In het planaanbod voor 2015-2018 zitten al plannen voor ca. 3.500 studenteneenheden (tijdelijk en permanent, zelfstandig en onzelfstandig) en ca. 1.500 jongerenwoningen. Voor realisatie van de ambitie om 8.000 studenteneenheden en 2.500 jongereneenheden toe te voegen in de periode 2014 - 2018 is de inzet van de gemeente om initiatieven te faciliteren en te stimuleren en om locaties aan te bieden.

Kwetsbare groepen

Het College heeft Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen vastgesteld. In de navolgende paragraaf wordt daarop ingegaan.

4.4.4 Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen

Op dit moment komen te weinig reguliere woningen vrij voor mensen met een zware zorgbehoefte, verstandelijk gehandicapten, ex-gedetineerden en mensen uit de maatschappelijke opvang. Het zijn mensen die tijdelijk nog enige begeleiding nodig hebben maar uiteindelijk in staat zijn om zelfstandig te wonen. Het probleem is dat het aantal sociale huurwoningen dat vrij komt relatief klein is en dat deze acute vraag een substantieel beslag legt op de vrije ruimte.

De gemeente Amsterdam heeft op 16 december 2015 het programma 'Huisvesting kwetsbare groepen' vastgesteld. In dit programma is berekend dat er de in de jaren 2016— 2018 in totaal 9.900 woonunits nodig zijn voor het huisvesten van verschillende kwetsbare groepen, waaronder statushouders.

4.4.5 Parkeerbeleid

In paragraaf 3.4 is reeds voldoende in gegaan op het aspect verkeer en het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Geconcludeerd wordt ook dat wordt voldaan aan de parkeernorm voor het project op die locatie.

4.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het bouwplan is in overeenstemming met de gemeentelijke kaders en vormt geen strijd met provinciaal, dan wel rijksbeleid.

5. Onderbouwing ruimtelijke- en milieuaspecten

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld en geldt thans nog. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

De voorliggende projectlocatie bevat geen kernkwaliteiten waaraan met de voorliggende ontwikkeling afbreuk zou kunnen worden gedaan.

5.1.2 Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In het kader van het project is door Bureau Monumentenzorg & Archeologie (BMA) geadviseerd dat omdat de voorgenomen bodemingreep kleiner is dan 10.000 m² (namelijk ca. 5.400 m²), er daarom geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

Wel is conform de Erfgoedwet een meldingsplicht van kracht. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

5.2 Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie.

Door Crux is een milieuhygiënisch bodemonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie. Uit de rapportage blijkt het volgende:

De grond is ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Er is geen asbest in een gehalte groter dan de detectielimiet aangetoond in de onderzochte grond.

In het grond water is ter plaatse van twee peilbuizen een matig verhoogd gehalte met arseen aangetoond. De overige onderzochte parameters in het grondwater zijn maximaal in licht verhoogde gehalten gemeten. Geconcludeerd is dat deze verhoogde gehalten waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong hebben. Een geval van ernstige bodemverontreiniging is niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Luchtkwaliteitseisen

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het project betreft de bouw van 240 woonunits en blijft ver onder de grens van 1.500 woningen. In de verkeersparagraaf (3.4) is ook aangegeven dat het programma weinig verkeer zal genereren. Het project is daarom te kwalificeren als ‘niet in betekenende mate’ en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het verbeteren van de luchtkwaliteit is één van de speerpunten van het Amsterdamse stadsbestuur. Het college van B&W heeft daarom in juni 2011 extra maatregelen genomen voor een schone lucht in Amsterdam (zie Schone lucht voor Amsterdam, herijking Amsterdamse maatregelen luchtkwaliteit). De toepassing van deze extra maatregelen leidt tot minder knelpunten in Amsterdam. Aangezien de doelgroep vooral gebruik zal maken van de fiets en het openbaar vervoer hoeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit te worden verwacht.

De luchtkwaliteit op de weg Science Park was in 2009 goed en was dat in 2015 ook. In de omgeving zijn verder geen knelpunten aanwezig.

5.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit besluit houdt in dat er een bouwverbod geldt voor gevoelige bestemmingen (zoals ziekenhuizen, scholen en verzorgingshuizen) indien deze op minder dan 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd en er ter plaatse sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden.

De projectlocatie is gelegen binnen 300 meter van de Rijksweg A10, maar het betreft hier geen kwetsbare bestemming, want woningen worden niet genoemd in artikel 3 van het besluit. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde. Er is voor de voorliggende doelgroep sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.3 Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Het college van B&W heeft op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerstelijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het project heeft geen betrekking op gevoelige functies. Het project is daarmee niet in strijd met de richtlijn van de gemeente.

5.4 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is het aspect geluid ook van belang. Gelet op de tijdelijkheid van de situatie, kan een hogere geluidbelasting, dan normaal gesproken bij een woonfunctie geldt, acceptabel zijn. Om een hogere geluidsbelasting bij een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld, maar dient wel te worden onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de inrichting van het terrein is geluid daarom een punt van aandacht en worden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog wel gebruikt als referentiekader in de beoordeling. De gemeente geeft aan dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij een binnenwaarde van 43 dB voor weg- en railverkeer en 45 dB(A) bij industrielawaai. De isolatiewaarde van alle gevels van de tijdelijke woonunits bedraagt 20 dB.

Beoordeling weg- en railverkeerslawaaï

Door Tauw is een notitie geschreven waarin de invloed van de geluidzones van de rijksweg A10, het spoortraject Amsterdam - Utrecht en de stedelijke wegen Sciencepark en Carolina MacGillavrylaan zijn beoordeeld.

De geluidbelasting is met maximaal 52 dB ten gevolge van de spoortraject Amsterdam – Utrecht op het voorgenomen bouwvlak lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Het railverkeer heeft derhalve geen invloed op het woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting als gevolg van de wegen Science Park en Carolina MacGillavrylaan zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde waardoor met betrekking tot deze wegen kan worden beoordeeld dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Rekening houdend met een isolatiewaarde van 20 dB wordt de binnenwaarde van maximaal 43 dB ruimschoots gehaald.

De geluidbelasting als gevolg van de A10 (max 58 dB) overschrijdt op enkele plekken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en op de noordoostelijke gevel de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De geluidbelasting van de rijksweg is wel lager dan de maximale ontheffingswaarde voor stedelijke

wegen (63 dB). Door de isolatiewaarde van 20 dB wordt de maximale binnenwaarde ruimschoots gehaald en hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Omdat er slechts sprake is van een geluidsbelasting als gevolg van de A10 is er geen sprake van cumulatie. Omdat reeds kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is er geen noodzaak tot het realiseren van een binnentuin met het streven tot geluidluwe gevels.

Invloed op en van UvA

Door Tauw is een quick scan uitgevoerd naar de akoestische situatie, door toedoen van het UVA terrein op nieuw te bouwen tijdelijke woningen in het Science Park te Amsterdam. Het UVA terrein en de locatie voor de tijdelijke woningen zijn gelegen in een “gemengd gebied”. Voor (tijdelijke) bebouwing in een gemengd gebied staat in het Activiteitenbesluit een grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Bij geluidbelastingen hoger dan 55 dB(A) zijn maatwerkvoorschriften noodzakelijk.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting op de noordoostelijke zijde van het plangebied 52 dB(A) bedraagt. Maatgevend voor de geluidbelasting zijn de koeltafels bronnen gelegen op het zuidoostelijke gedeelte van het UVA terrein. Met een karakteristieke geluidwering van 20 dB(A) bedraagt het binnenniveau 32 dB(A) en wordt voldaan aan de hiervoor geldende eisen. En is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt er met een geluidbelasting van 52 dB(A) op het plangebied voldaan aan de eisen gesteld in het Activiteitenbesluit en zijn er geen maatwerkvoorschriften nodig voor het UVA terrein.

Invloed op en van Equinix

Eenzelfde quick scan als hiervoor beschreven is uitgevoerd om de invloed van- en de invloed op het naastgelegen bedrijf Equinix te bepalen. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de tijdelijke woningen ten hoogste 50 dB(A) bedraagt. Maatgevend voor de geluidbelasting zijn de bronnen gelegen op het dak van de nieuwe hoogbouw AM4 van Equinix.

De conclusie is dat Equinix niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en er eventueel nog uitbreidingen van Equinix mogelijk zijn. Dit komt omdat het berekende geluidsniveau 5 dB(A) lager is dan de grenswaarde. Met een geluidbelasting van 50 dB(A) op het plangebied wordt er voldaan aan de eisen gesteld in het Activiteitenbesluit en zijn er geen maatwerkvoorschriften nodig voor Equinix.

Met een karakteristieke geluidwering van 20 dB(A) bedraagt het binnenniveau 30 dB(A) en wordt voldaan aan de hiervoor geldende eisen.

Als gevolg van de bouwwerkzaamheden ter plaatse van Equinix die plaats kunnen vinden wanneer de tijdelijke woningen zijn gerealiseerd, wordt in de genoemde notitie van Tauw geadviseerd om voorafgaand aan de realisatie van de tijdelijke woningen, de werkzaamheden en tijden samen met de bouwer in kaart te brengen en te beoordelen of er kan worden voldaan aan de eisen in het bouwbesluit voor bouwwerkzaamheden en/of de APV.

5.5 Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een

planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Het gebied betreft een gemengd gebied. Zoals in paragraaf 5.4 is aangegeven is er onderzoek gedaan naar de geluidssituatie met betrekking tot de UvA en Equinix. Dit zijn nabijgelegen bedrijven van waaruit invloed kan komen en waarop invloed kan worden uitgeoefend. Geluid is hierbij het belangrijkste aspect en aangetoond is dat de wederzijdse invloed acceptabel is. Er is derhalve geen sprake van conflicterende situaties tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen.

5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

De locatie van de woonunits is gelegen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (A10/A1). Zodoende is een berekening van de hoogte en toename van het groepsrisico noodzakelijk.

De locatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding, Bevi inrichting of transportroute over het water of het spoor.



Afbeelding: Bevi- risicokaart

Plasbrand aandachtsgebied (PAG-zone)

De transportroute over de weg (A10) heeft een PAG-zone, welke gedefinieerd is in artikel 16 van de Regeling basisnet. De PAG-zone betreft een zone van 30 meter gemeten vanaf de buitenste kantstrepen van de weg. De projectlocatie ligt ver buiten deze zone. Bovendien is er tussen de A10 en de projectlocatie een water gelegen met een breedte van ruim 80 meter waardoor de effecten van een eventuele plasbrand worden beperkt / vertraagd. Zodoende hoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is nergens hoger dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Zodoende wordt voor de transportroute voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico ligt in het inventarisatiegebied boven de oriëntatiewaarde in de huidige situatie en in de nieuwe situatie. Het groepsrisico bedraagt circa 8 maal de oriëntatiewaarde in huidige situatie en 8 maal de oriëntatiewaarde in de nieuwe situatie. De overschrijding van het groepsrisico is ter hoogte van het Zeeburgereiland. Ter hoogte van het projectgebied ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet toe door de nieuwe woonunits. De toename is zodoende kleiner dan 10%.



Figuur 2: Groepsrisico curve (Fn-curve), Totale Route

Verantwoording groepsrisico

Doordat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt binnen het inventarisatiegebied is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Dit betekent dat invulling moet worden gegeven aan

artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Tevens dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen op de in artikel 7 en 8 genoemde onderwerpen van het Bevt.

De veiligheidsregio (Brandweer Amsterdam Amstelland) heeft advies uitgebracht over het voorgenomen project. Dit is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Artikel 7

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Bij een ongeval met het transport van LPG over de weg kan het scenario Explosie optreden (Warme Blevé). Tot op 240 meter vanaf het ongeval kunnen slachtoffers vallen en woonunits gaan branden. Door de snelheid waarmee dit scenario zich ontwikkelt zijn er voor de hulpverlening geen mogelijkheden om de explosie te bestrijden. De hulpdiensten richten zich op het blussen van secundaire branden en het helpen van slachtoffers.

De aanwezige personen in de tijdelijke woningen zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A10 op zichzelf en anderen aangewezen. Aanwezige personen hebben twee mogelijkheden: vluchten of schuilen. Goede vluchtwegen en (bouw) maatregelen aan de tijdelijke woningen verbeteren het handelingsperspectief.

In het plangebied zijn geen zeer kwetsbare personen aanwezig, de doelgroep waarvoor gebouwd wordt heeft een goede zelfredzaamheid. Aan de exploitant van de units wordt meegegeven in het rampen/noodplan ook het scenario van een ongeval langs de A10 op te nemen, waarbij het gebruik van bepaalde vluchtwegen die richting de bron leiden wordt afgeraden.

Voor het gehele plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit van de bron af te ontluchten. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer aanwezig om een eventuele calamiteit te bestrijden.

Artikel 8

Omdat het projectgebied gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportroute en het groepsrisico de oriëntatiewaarde binnen het inventarisatiegebied overschrijdt is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hieronder wordt hieraan invulling gegeven:

Artikel 8, A 1) Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde, in de huidige en in de nieuwe situatie in het invloedsgebied van de transportroute over de weg. Het groepsrisico bedraagt 8 maal de oriëntatiewaarde.

Artikel 8, A 2 en B) Het groepsrisico ter hoogte van het nieuwe woonunits ligt onder de oriëntatiewaarde. Door de realisatie van de nieuwe woonunits neemt het groepsrisico niet toe.

Artikel 8, C) maatregelen: De brandweer stelt een aantal maatregelen voor die het handelingsperspectief van de aanwezig personen verbeteren:

- Planologische maatregelen: bij de indeling van het terrein en de woonunits rekening houden met de situering en goede vluchtwegen van de risicobron af;
- Technische maatregelen: de constructie van de woonunits bestand maken tegen de kortdurende hittestraling afkomstig van de explosie;
- Organisatorische maatregelen: personen in de woonunits voorbereiden op de gevaren van een explosie en hoe men moet handelen.

De technische en organisatorische maatregelen die door de brandweer worden voorgesteld worden in de afspraken met de exploitant van de woonunits meegegeven, in de uitwerking van het plan worden er zijn voldoende goede vluchtroutes van de bron af gerealiseerd.

Artikel 8, D): Mogelijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico is hier niet van toepassing want het groepsrisico neemt niet toe door de realisatie van de woonunits.

In de zomer van 2015 is de zoektocht naar een geschikte locaties voor de opvang van statushouders gestart. Het vinden van een geschikte locatie is geen makkelijke opgave, zeker niet als er tijdsdruk op staat. Naast voorwaarden die het omgevingsrecht stelt, diende rekening te worden gehouden met onder andere voldoende BVO en een goede ligging van de locatie t.o.v. voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels en onderwijsmogelijkheden. Voor de ondersteunende diensten zijn ruimtes nodig, welke bij voorkeur zoveel mogelijk bij elkaar dienen te zijn gelegen. De locatie moet ook fysiek veilig en beheersbaar zijn gelegen.

In eerste instantie is een groot aantal leegstaande locaties en gebouwen binnen de gemeente gescand op snelle beschikbaarheid en geschiktheid van pand en terrein. In veel gevallen was het pand of het terrein dan wel de ligging ongeschikt of was het pand/terrein niet beschikbaar. Aangezien daarnaast de locatie binnen relatief korte tijd moest kunnen worden gerealiseerd, waren locaties niet in eigendom van de gemeente minder geschikt. Uiteindelijk bleef een beperkt aantal locaties over als reëel nader te onderzoeken, welke locaties nader op haalbaarheid zijn onderzocht. De realisatie van de locatie Sciencepark bleek een haalbare locatie.

Artikel 8, 4) Het groepsrisico is berekend volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen voor statushouders op deze locatie.

5.7 Waterhuishouding

5.7.1 Watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor de AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak. Voor de gemeente Amsterdam is het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 "Plan Breed Water" kaderstellend. In dat plan staat beschreven hoe de gemeente invulling geeft aan haar drie zorgtaken. Deze zijn de inzameling en transport

van stedelijk afvalwater, de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen.

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures).

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het project valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Binnen Amsterdam worden de taken van AGV voor wat betreft onder meer de zorg voor het oppervlaktewater en het grondwater waargenomen door Waternet.

5.7.2 Demping

Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is hierbij niet toegestaan. De voorliggende ontwikkeling leidt niet tot demping van water.

5.7.3 Waterberging

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Omdat het bestemmingsplan de hier te realiseren verharding reeds toestaat is de uitvoerbaarheid bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan al aangetoond. Toch wordt er rekening gehouden met compensatie als gevolg van de extra verharding van de tijdelijke huisvesting in Science Park. In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een waterbalans (Watercompensatie 2017) bijgevoegd. Deze waterbalans is gemaakt door Tauw. Voor Science Park in zijn geheel is een watervergunning verleend. Tauw overlegt aan Waternet jaarlijks de stand van zaken met betrekking tot de watercompensatie in Science Park, ter monitoring van de watervergunning. Hierbij wordt inzicht gegeven in de watercompensatie van de verschillende relevante fases: referentiesituatie, huidige situatie en prognose eindsituatie.

In verband met de tijdelijke woningen heeft Tauw inzichtelijk gemaakt wat de invloed is van de tijdelijke woningen op de totale waterbalans / de watervergunning. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende situaties:

- Overzicht verharding en oppervlaktewater september 2017
- Overzicht verharding en oppervlaktewater september 2017 + tijdelijke woningen
- Eindsituatie

Inzichtelijk is gemaakt dat de tijdelijke woningen (voor een periode van 10 jaar) de watercompensatie niet in gevaar brengen. De verharding tijdens de tijdelijke situatie is niet significant anders dan voorzien volgens het masterplan Science Park. Doordat de tijdelijke ontwikkeling binnen de vigerende watervergunning past, is een aanvullende vergunning niet nodig.

5.7.4 Grondwater

Voor de bebouwing geldt de grondwaternorm die Waternet voor de gemeente Amsterdam uitvoert, zijnde een ontwateringsdiepte van 0,50 meter zonder kruipruimten en 0.90 meter met kruipruimte. Aan de hand van de huidige grondwaterstanden zal worden nagegaan of en waar gepaste maatregelen nodig zijn. Het project heeft in ieder geval geen gevolgen voor de grondwaterstromen in en nabij het projectgebied doordat er geen ondergrondse bebouwing wordt gerealiseerd.

5.7.5 Waterkering

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een waterkering.

5.8 Ecologie

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Door de gemeente Amsterdam is onderzoek naar de natuurwaarden uitgevoerd voor de locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapportage welke als bijlage is bijgevoegd. Er is onderzoek gedaan naar beschermde flora op grond van de Wet natuurbescherming. Ook is op basis van een eerdere ecologische quickscan nader onderzoek gedaan naar vleermuizen.

De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

In het plangebied of in de omgeving zijn er geen negatieve effecten op door de Wet Natuurbescherming beschermde soorten te verwachten. Beschermde flora is niet aangetroffen.

De aan de waterpartij grenzende oeverzone blijft in tact. Bij het onderzoek naar vleermuizen is vastgesteld dat plangebied en omgeving geen essentieel foerageergebied is voor gewone en ruige dwergvleermuizen en meervleermuizen.

Op het plangebied zijn twee ontheffingen van de Flora- en faunawet van toepassing (tijdelijke natuur van 2012 en een verlengde ontheffing voor onder andere ringslang, waterspitsmuis, eekhoorn en orchideesoorten van 2015) . Maatregelen voortvloeiend uit deze ontheffingen zijn van toepassing op het plangebied. Aanbevolen wordt om deze over te nemen in een ecologisch werkprotocol.

De werkzaamheden zijn gepland in het voorjaar en de zomer 2018. Daarom dient rekening te worden gehouden met broedende vogels in de oeverzone (vanaf eind februari tot augustus).

Verder wordt als kans voor de natuur meegegeven dat bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte rekening gehouden kan worden met de biotoopeisen van vleermuizen en vogels. Dit kan door inheemse boom-, struik, en plantensoorten toe te passen. Ook groene daken en groene muren zorgen voor een groter aanbod van insecten, als voedsel voor vogels en vleermuizen, en nestgelegenheid voor vogels.

Stikstofdepositie

De toename van stikstofdepositie op Natura 2000 – gebieden kan worden berekend met het rekeninstrument 'Aerius'. De stikstofdepositie hangt in grote mate af van de wijze waarop de nieuwe bebouwing wordt verwarmd en van de toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen.

In het voorliggende project wordt er geen gebruik gemaakt van stookinstallaties (er wordt dus geen gas ter plaatse verbrand), maar van 'all-electric' installaties.

Zoals in paragraaf 3.4 is aangegeven is de toename van het autoverkeer zeer beperkt. Studenten, jongeren en statushouders zullen veelal geen auto in het bezit hebben en daardoor vooral gebruik maken van de fiets of het OV.

Deze twee aspecten zorgen ervoor dat de toename van de uitstoot van stikstof dusdanig beperkt is dat er geen negatieve invloed hoeft te worden verwacht op nabijgelegen Natura 2000 – gebieden en geen Aerius-berekening noodzakelijk is.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, de vormvrije MER-beoordeling, geldt sinds de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage op 7 juli 2017 een nieuwe procedure. Door de initiatiefnemer dient een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling (in de vorm van een aanmeldingsnotitie) kan tot twee conclusies leiden:

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

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;

3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. Het project zou kunnen worden gerangschikt onder 11.2 van lijst D. Dit leidt echter niet tot de plicht tot het maken van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling, doordat de aantallen lager zijn dan in de bijlagen van het Besluit M.e.r. is aangegeven. Er kan dus worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ten behoeve van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld en deze is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het voorliggende project.

Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het project geen (nadelige) gevolgen voor het milieu heeft, omdat het project ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet tot extra milieueffecten leidt. Bovendien is de projectlocatie stedelijk gebied. Het project is passend binnen een dergelijk gebied. In de voorgaande paragrafen wordt ook per milieuaspect een beoordeling gemaakt van de gevolgen van het project voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding).

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kosten

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. De grond waarop het project zich bevindt is eigendom van de UvA en wordt gehuurd door de gemeente Amsterdam. De gemeente verhuurt de grond aan Rochdale. Hiermee wordt er in het kostenverhaal voorzien.

De bouwkundige kosten die samenhangen met de plaatsing van de woningen worden gedragen door Rochdale en de kosten voor het bouwrijp maken door de gemeente.

De gemeentelijke kosten worden gedekt door gelden die zijn vrijgemaakt in het kader van het 'Actieplan woningbouw 2014 – 2018', het Vereveningsfonds en door de inkomsten uit de grondverhuring.

Planschade

Om het bouwplan te realiseren moet worden afgeweken van het bestemmingsplan om de woonfunctie toe te staan. Gezien de reeds toegestane functies wordt de kans op planschade als gevolg van de realisatie van dit bouwplan echter nihil geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 7 juni 2017 zijn de omwonenden van en de bedrijven op het Amsterdam Science Park per brief geïnformeerd over het project. Om hen nader te informeren en vragen te beantwoorden, hebben de gemeente en woningcorporatie Rochdale op 22 juni een informatiemarkt georganiseerd. Dit vond plaats bij het Startup Village, naast de projectlocatie.

Op de brief kwam een reactie binnen van een bedrijf dat op het Science Park is gevestigd, waarin zorg werd uitgesproken over de komst van statushouders op het Science Park. De eigenaar van dit bedrijf was bij de informatiemarkt aanwezig maar heeft zich daar niet tegen het project geuit.

De overige 13 bewoners/geïnteresseerden op de avond waren positief over het project. De meesten waren vooral studenten of starters die opzoek zijn naar een woning. De algemene belangstelling ging met name uit naar hoe men aan een woning bij het project kan komen.

Er waren geen aanmeldingen voor de begeleidingscommissie of ontwerpcommissie. Wel hebben enkele bewoners ideeën voor het plan gedeeld. Deze ideeën worden waar mogelijk meegenomen in het inrichtingsplan. Verder worden er stakeholdersessies georganiseerd, met onder andere Startup village, om samenwerking te zoeken met de bedrijven en organisaties op het Science Park. Daarbij worden ideeën over het project uitgewisseld.

Vanwege de verscheidenheid van de bewoners (studenten, jongeren en statushouders) op het Science Park is de kennisuitwisseling en impact daarvan des te groter, ieder met hun eigen verhaal en inbreng. Samen moeten de nieuwe bewoners een 'Kennisdorp' vormen. In dit compacte gebied komen innovatie, sociale verbinding, studeren, ondernemen, integreren, opbouwen en recreëren allemaal samen. Wonen gaat namelijk over beleven, emotie, veiligheid, persoonlijkheid. Het gaat niet om een huis maar om een thuis voor nieuwe Amsterdammers, studenten en jongeren.

Bijlagen