

Ruimtelijke onderbouwing Spirit Learning Campus Tafelbergweg 8 te Amsterdam Zuidoost

Versie: 3^e Concept
Datum: 6 september 2019

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Huidige situatie	5
2.	Beschrijving project	7
2.1.	Algemeen	7
2.2.	Onderdeel 'Live': de doelgroepen voor de zelfstandige woonunits.....	9
2.3.	Onderdeel Learn, Work, Play: de ondersteunende functies	11
2.4.	Onderdeel JeugdzorgPlus Dagprogramma	12
2.5.	Tuinen en buitenruimten.....	14
3.	Beleidskader	16
3.1.	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen.....	16
3.2.	Rijksbeleid.....	17
3.3.	Provinciaal beleid.....	18
3.4.	Regionaal beleid.....	19
3.5.	Gemeentelijk beleid.....	21
4.	Randvoorwaarden	30
4.1.	Geluid.....	30
4.2.	Bodem.....	32
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4.	Waterparagraaf.....	34
4.5.	Verkeer en parkeren	35
4.6.	Luchtkwaliteit	37
4.7.	Externe veiligheid	38
4.8.	Ecologie.....	39
4.9.	Luchthavenindelingsbesluit	41
4.10.	Behoefte	41
4.11.	Milieueffectrapportage.....	43
5.	Economische uitvoerbaarheid	44
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	44
5.2.	Planschade	44
6.	Motivering afwijkingen bestemmingsplan	45

BIJLAGEN

1. Rapport: Parkeer- en verkeersonderzoek 'de Koppeling' Amsterdam, kenmerk 003728.20190628.N1.03, Goudappel Coffeng, 28 juni 2019
2. Rapport: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Tafelbergweg 8 locatie 'De Koppeling' Amsterdam, projectnummer 1266859, Tauw, 2 april 2019
3. Rapport: Nieuwe huisvesting De Koppeling aan de Tafelbergweg 8 in Amsterdam, onderzoek omgevingsgeluid, referentie 05225-49391-05, Cauberg Huygen, 2 juli 2019
4. Rapport: Externe veiligheid, Project 193820, Aviv, 24 juni 2019
5. Rapport: Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Amstel III, stadsdeel Zuidoost, BMA, december 2008
6. Quick scan ecologie, Tafelbergweg 8 te Amsterdam, projectnummer 18.177, Els & Linde B.V., 5 september 2018
7. MER aanmeldnotitie, Tafelbergweg 8 te Amsterdam (Spirit), Van Riezen & Partners, 2 augustus 2019

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het project voor de 'Learning Campus' is een initiatief van de jeugdhulporganisatie Spirit. Het project gaat om het realiseren van een woon- en leefomgeving met zelfstandige woningen voor jongeren die in de jeugdzorg verblijven en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, gemengd met zelfstandige woningen voor studenten en jong werkenden. De gemeenteraad van Amsterdam hecht veel waarde aan dit project, omdat het een oplossing kan zijn voor de huisvestingsproblematiek van jongeren uit de jeugdzorg en de wachtlijsten binnen de jeugdzorg.

De ontwikkeling past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Amstel III West'. Het nieuwe gebruik als wonen past niet in de gebruiksregels. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure nodig.

In dit geval biedt artikel 2.12 Wabo de basis voor verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde motivering daarbij.

De projectlocatie aan de Tafelbergweg 8 bevindt zich aan de zuidwestrand van het bedrijven en kantorengedoe Amstel III in Amsterdam Zuidoost. In de volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Afbeelding: projectlocatie in de omgeving (bron: Googlemaps)

1.2. Huidige situatie

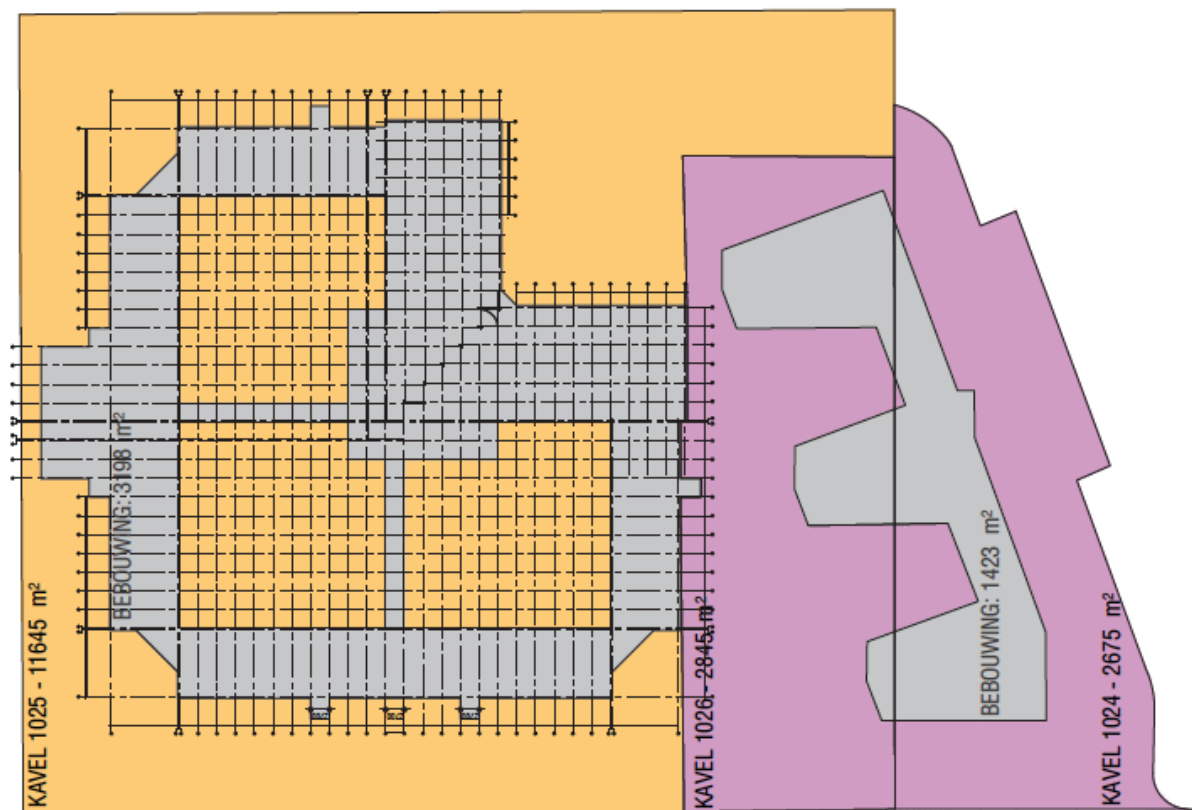
De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, perceelnummer 1025. Het perceel heeft een oppervlakte van 11.645 m². De gronden zijn in eigendom bij de gemeente Amsterdam en belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Stichting Spirit. De locatie omvat een complex bestaande uit drie percelen, waarvan één nu herontwikkeld wordt (zie volgende afbeelding). De locatie ligt in het gebied Amstel III, een kantoren en bedrijvengebied van 250 hectare. Voor het gebied wordt ingezet op een geleidelijke transformatie van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd hoogstedelijk woonwerkgebied. Hierbij is er wel onderscheid tussen de west- en de oostzijde. De oostzijde wordt vooral gekenmerkt door kantoren, waarvan de afgelopen jaren al diverse zijn getransformeerd naar woningen en hotels. In het westelijke deel bevinden zich vooral bedrijven. Transformatie naar een andere functie speelt hier nauwelijks. In de zuidwesthoek, waar zich de onderhavige locatie bevindt, zijn echter wel diverse andere functies zoals een hotel, een foodstrip en maatschappelijke functies aanwezig. De onderhavige locatie heeft een maatschappelijke functie.



Afbeeldingen: kadastraal perceel 1025 (rood omrand) en luchtfoto met huidige bebouwing (bron: Cyclomedia)

In de bestaande situatie is het complex 'de Koppeling' in gebruik als Jeugdzorgplus instelling. Een JeugdzorgPlus instelling is een instelling waar jongeren verblijven met een door de rechter opgelegde machtiging tot gesloten plaatsing. Het complex bestaat uit twee delen: een voormalige jeugdgevangenis (hierna 'oudbouw') en een redelijk recent gerealiseerd gedeelte waarin de kamers van de jongeren en de belangrijkste verblijfsruimten zich bevinden (hierna 'nieuwbouw'). In de huidige situatie staat de oudbouw, op één groep na, voor het grootste deel leeg en worden alleen de gymzaal en de leslokalen voor het onderwijs gebruikt.

Met het grotendeels vrijkomen van de oudbouw is het mogelijk geworden om dit deel van het complex te transformeren. Het betreft het gele gedeelte in de volgende afbeelding. Het paarse gedeelte is de nieuwbouw die blijft bestaan en in functie blijft als JeugdzorgPlus instelling.



Afbeelding: schematische weergave percelen

Kavels Oudbouw en Jeugdzorgplusinstelling (Nieuwbouw)		oppervlak in m2	
Kavel Oudbouw	Kavel 1025	11645	
Kavel JeugdzorgPlus instelling (Nieuwbouw)	Kavel 1024	2675	
Kavel JeugdzorgPlus instelling (Tuin)	Kavel 1026	2845	
BVO Oudbouw (Bestaand volume)			
Begane grond		3571	
Eerste verdieping		3571	
Gangstelsel binnenhof		264	
Technische ruimten		462	
Vides en dubbelhoge ruimten (waaronder sporthal)		-348	
			7520

2. Beschrijving project

2.1. Algemeen

Stichting Spirit werkt voor de locatie die nu bekend staat als 'De Koppeling' aan een 'Learning Campus'. Het initiatief voorziet in de transformatie van de JeugdzorgPlus instelling tot een campus waar jongeren in de jeugdzorg of jongeren met een achtergrond in de jeugdzorg samenwonen met studenten, jonge professionals en andere doelgroepen op basis van het 'Live, Learn, Work & Play'-concept. Het doel van dit concept is een volledige leefomgeving te kunnen bieden waar jongeren uit de jeugdzorg kunnen doorgroeien naar zelfstandigheid op één plek.

In het nu voorliggende ontwerp wordt een gedeelte van de bestaande oudbouw gesloopt en vervangen door een 'Balk' van vijf lagen met woningen met daaronder een gemeenschappelijke ruimte die een dubbele verdiepingshoogte (twee bouwlagen) inneemt. Op het bestaande gebouw van 7 meter hoogte kunnen conform het bestemmingsplan extra bouwlagen worden toegevoegd tot maximaal 20 meter hoogte. Met vijf bouwlagen woningen wordt een totale hoogte van circa 22 meter bereikt (zie volgende afbeeldingen).



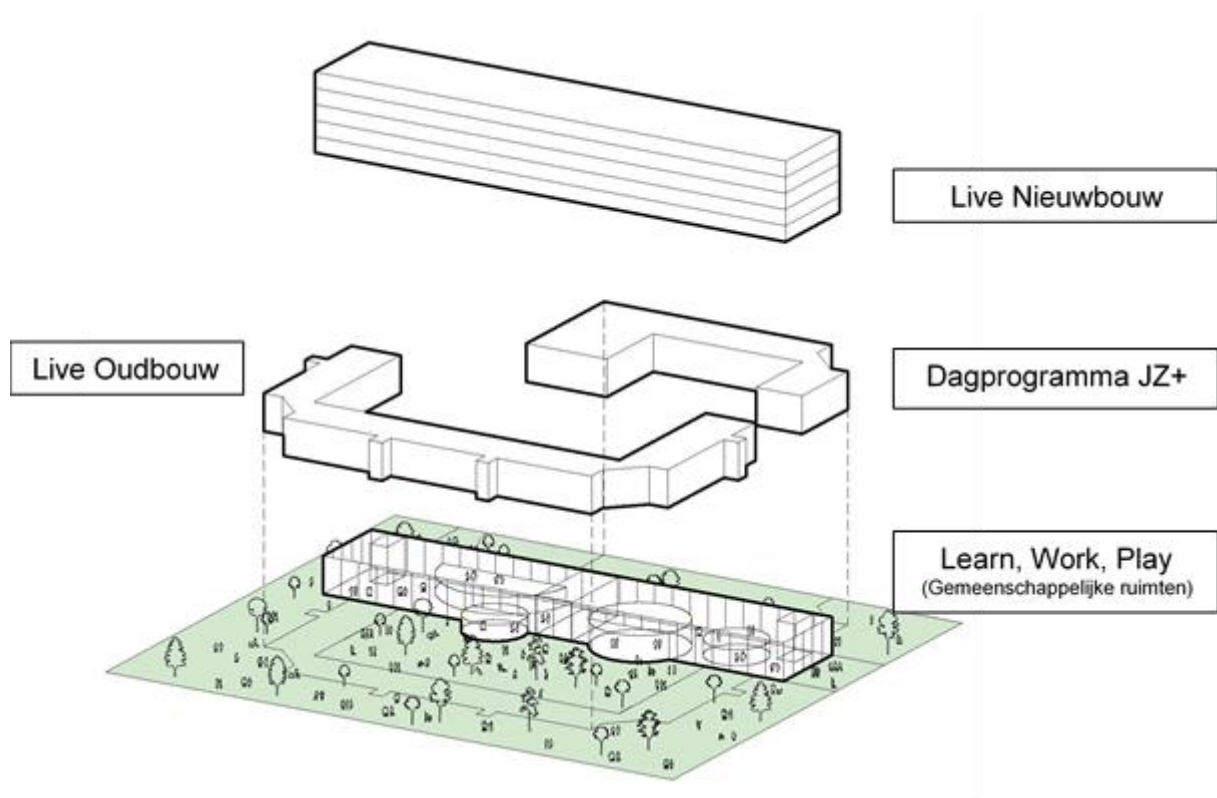
Afbeelding: vogelvlucht impressie De Koppeling

Het ontwerp voor de Learning Campus bestaat uit 290 zelfstandige woonunits (onderdeel 'Live') voor jongeren van 16 tot en met 27 jaar, die bestaan uit studenten en werkende jongeren en jongeren in de jeugdzorg of met een achtergrond in de jeugdzorg. Hierbij zijn 60 zelfstandige

woonunits bestemd voor de doelgroep Jeugdzorg. Het project bestaat daarnaast uit verschillende gemeenschappelijke functies (Onderdeel 'Learn, Work & Play'), die de werking van het sociale ecosysteem ondersteunen en die verschillende plekken voor leer- en werkervaring aanbieden, alsmede plekken voor sport en ontspanning. Tenslotte blijft de naastgelegen JeugdzorgPlus instelling voor gesloten Jeugdzorg in gebruik en worden een deel van de functies die nodig zijn voor het dagprogramma van deze instelling (sportzaal, les- en praktijklokalen en een bibliotheek) gedeeld met de campus.

Het project bestaat daarmee uit de volgende onderdelen:

- **Live 'Oudbouw':** In het bestaande gebouw worden circa 48 zelfstandige woonunits (van circa 29 m²) gerealiseerd, samen met kleinschalige gemeenschappelijke ruimten.
- **Live 'Nieuwbouw':** In de 'Balk' worden 242 zelfstandige woonunits (van circa 24 m²) gerealiseerd, samen met kleinschalige gemeenschappelijke ruimten.
- **De gemeenschappelijke functies:** Onder de 'balk' worden de onderdelen Learn, Work & Play gerealiseerd. Dit zijn functies ter ondersteuning van de werking van het sociale ecosysteem op de Campus. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke buitenruimten en tuinen van ca. 7.400 m²
- **Jeugdzorg-Plus dagprogramma:** In een deel van het bestaande gebouw worden de functies voor het dagprogramma van de bestaande Jeugdzorg-Plus instelling gerealiseerd. Dit omvat de bestaande sporthal, met daarnaast les- en praktijklokalen en een bibliotheek.



Onderstaand het programma (bij 290 zelfstandige woonunits):

Onderdeel	Programma	Omvang in m ² BVO
Live Oudbouw	Ca. 48 zelfstandige woonunits + kleinschalige gemeenschappelijke ruimten	Ca. 2.600 m ²
Live Nieuwbouw ('Balk')	Ca. 242 woonunits + kleinschalige gemeenschappelijke ruimten	Ca. 8.420 m ²
Gemeenschappelijke functies 'Learn, Work & Play' (onder 'Balk')	Functies ter ondersteuning van het sociale ecosysteem	Ca. 2.210 m ²
Jeugdzorg-Plus Dagprogramma	Sporthal, les-, therapie-, behandel- en praktijkruimten	Ca. 1.600 m ²
Totaal Campus		Ca.14.830 m²
Samenvatting transformatie		
Bestaande situatie oudbouw	Voormalig Jeugdgevangenis	Ca. 7.520 m ²
Sloop gedeelte oudbouw	Centrale kern en gangenstelsel	Ca. 3.320 m ²
Totaal transformatie oudbouw	(Live oudbouw + Jeugdzorg-Plus)	Ca. 4.200 m ²
Totaal transformatie nieuwbouw	(Live Nieuwbouw + Learn, Work, Play)	Ca. 10.630 m ²
Totaal Campus		Ca. 14.830 m²
Buitenruimten en tuinen	Gemeenschappelijke buitenruimte ter ondersteuning van het sociale ecosysteem	Ca. 7.400 m ²

2.2. Onderdeel 'Live': de doelgroepen voor de zelfstandige woonunits

Het onderdeel 'Live' wordt gerealiseerd in de gebouwdelen 'Live Oudbouw' (48 zelfstandige woonunits) en 'Live Nieuwbouw' (242 zelfstandige woonunits). De resulterende 290 zelfstandige woonunits worden ingezet voor verschillende doelgroepen jongeren tot en met 27 jaar om hiermee een veelzijdige community te kunnen vormgeven. Deze veelzijdige community heeft het doel 60 jongeren met een achtergrond in de Jeugdzorg op weg te helpen naar een zelfstandig leven, los van de eventuele stigma's van de Jeugdzorg. Van alle jongeren wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de levendigheid van de community en aan het zorgconcept waarin informele begeleiding een rol speelt. De doelgroepen zijn als volgt te onderscheiden:

- **Jongeren met een achtergrond in de Jeugdzorg:** Er worden 60 zelfstandige woonunits ingezet voor jongeren met een achtergrond uit de Jeugdzorg. Binnen de groep jongeren voor deze 60 units zal een onderscheid plaatsvinden in fase van ontwikkeling en zelfstandigheid en daarmee in de intensiteit van behandeling en begeleiding, die langzaam kan worden afgebouwd. Het doel is de jongeren binnen één leefomgeving kunnen laten doorgroeien naar volledige zelfstandigheid. Het gaat dan om:

- Jongeren die uit andere hulpverleningsvormen binnen de Jeugdzorg instromen en die Jeugdhulp ontvangen in de vorm van begeleiding en behandeling maar die al over zelfstandigheidscompetenties beschikken voor het wonen in een zelfstandig woonunit;
- Jongeren die doorstromen en voor het eerst zelfstandig van Jeugdhulp kunnen gaan wonen, maar nog niet op alle andere onderdelen zelfstandig zijn (afronden opleiding, werkervaring, financiële draagkracht) en voor wie begeleiding nodig is met een beperkte frequentie;
- Jongeren die zelfstandig van begeleiding en behandeling kunnen leven en die financieel zelfstandig zijn geworden, maar voor wie de mogelijkheid om terug te kunnen vallen op begeleiding wenselijk is.
- **Studenten:** Er worden circa 92 zelfstandige woonunits ingezet voor studenten met verschillende achtergronden. Een deel van deze studenten zal niet alleen worden geselecteerd op affiniteit met het zorgconcept van de campus, maar tevens met het doel deze studenten ook een rol te kunnen geven in het aanbieden van informele vormen van Jeugdzorg op de Campus (in de rol van informele mentor).
- **Buitenlandse (tijdelijke) studenten:** Er worden circa 46 zelfstandige woonunits ingezet voor tijdelijke en/of buitenlandse studenten. Van deze studenten wordt met name gevraagd deel te nemen aan de gemeenschappelijke activiteiten die op de campus zullen plaatsvinden. Het doel van de aanwezigheid van deze tijdelijke studenten is om een veelzijdige community van bewoners te kunnen creëren.
- **Starters:** Er worden circa 92 zelfstandige woonunits ingezet met tijdelijke huurcontracten voor starters (werkende jongeren) met verschillende achtergronden. Deze starters zullen worden geselecteerd op affiniteit met het zorgconcept van de campus, met het doel een bijdrage te kunnen leveren aan de gemeenschappelijke activiteiten op de campus (bijvoorbeeld in relatie tot de leer/werk plekken op de Campus).

Samenvatting Doelgroepen:

Doelgroep	Eigenschappen	Aantal zelfstandige woonunits
Jeugdzorg	Jongeren met een achtergrond in de Jeugdzorg, met verschillende vragen naar behandeling en begeleiding.	60
Studenten	Studenten waarvan een deel zich inzet voor de community en informele vormen van begeleiding aan Jongeren uit de Jeugdzorg	92
Tijdelijke studenten	Studenten waarvan een deel zich inzet voor de activiteiten van de community	46
Starters (met tijdelijke huurcontracten)	Werkende jongeren waarvan een deel zich inzet voor informele vormen van begeleiding, met name voor leer- en werkervaring.	92
Totaal zelfstandige woonunits		290

2.3. Onderdeel Learn, Work, Play: de ondersteunende functies

De ondersteunde functies in het onderdeel Learn, Work & Play zijn primair bedoeld voor de bewoners van de campus en bevinden zich met name in de hal onder 'Live Nieuwbouw'. Daarnaast zijn er kleinschalige gemeenschappelijke ruimten op de diverse woonverdiepingen. Deze ruimten zullen worden gebruikt als gemeenschappelijke zitkamers en eetkeukens.

De hal onder 'Live nieuwbouw' wordt binnen het project het 'Hart' genoemd. Deze gemeenschappelijke ruimte functioneert als toegang tot de woongedeelten van de campus maar huisvest daarnaast ook de belangrijkste collectieve functies die inhoud geven aan het Learn, Work en Play concept. Deze functies bestaan onder meer uit een mensa/restaurant voor bewoners, een koffiebar met waterette, een werkplaats/makerspace, verschillende studie- en flexwerkplekken, een theater/presentatie- en expositieruimte, kleinschalige oefenruimten en een fitnessruimte. Vanuit de hal zijn tevens de functies van het dagprogramma van de JeugdzorgPlus instelling bereikbaar (Sportzaal en leslokalen), welke gebruikt kunnen worden door de bewoners van de Campus gedurende de dagdelen dat de JeugdzorgPlus instelling er geen gebruik van maakt.

De gemeenschappelijke functies zullen worden geëxploiteerd door sociale ondernemers met een maatschappelijk oogmerk (stichtingen) die een leer/werk traject aanbieden voor de bewoners en voor jongeren uit de omgeving. Incidenteel kunnen bezoekers van buitenaf gebruik maken van de voorzieningen, bijvoorbeeld wanneer evenementen worden georganiseerd (circa viermaal per jaar), maar ook voor het drinken van een kop koffie of het mee-eten in de mensa met een van de bewoners. De ondersteunende functies zijn daarmee niet bedoeld voor zelfstandig gebruik door niet-bewoners. De sociale ondernemers bieden niet alleen hun diensten aan op de campus maar maken ook gebruik van de werkplekken die aanwezig zijn om hun activiteiten te organiseren. De aanwezigheid van de sociale ondernemers wordt gecoördineerd door Spirit in samenwerking met Garage 2020 (de innovatie-hub gericht op innovaties in de Jeugdzorg).

Samenvatting functies onderdeel 'Learn, Work & Play'

Onderdeel	Kenmerken programma	Omvang in m ² BVO
Learn, Work & Play	Gemeenschappelijke ruimten met onderstaande functies: de exploitatie vindt in alle gevallen plaats door een maatschappelijke onderneming (stichting zonder winstoogmerk) of door Spirit Jeugdhulp zelf.	
Receptie / Koffiebar	Receptie, gekoppeld aan een koffiebar en de lounge	Ca. 15 m ²
Wasserette	Wasserette voor bewoners, gekoppeld aan de receptie met koffiebar	Ca. 15 m ²
Lounge / zithoek (niet afgescheiden)	De gemeenschappelijke woonkamer van de Campus	Ca. 70 m ²
Mensa / Restaurant voor bewoners	Mensa met 'stamtafels' en met extra keuken waar bewoners zelf kunnen koken – niet voor publiek van buitenaf dat zelfstandig naar de Campus komt.	Ca. 175 m ²

Mini-market	Winkel met eerste levensbehoeften voor bewoners (eventueel te realiseren als 'vending machines') – niet voor klanten van buitenaf.	Ca. 50 m ²
Tijdelijke functies	Plekken voor activiteiten van bewoners, zoals pop-up exposities – geen commerciële functies.	Ca. 40 m ²
Multifunctioneel Theater	Ruimte voor filmvertoningen, theater, muziektoptraden en exposities. Vier keer per jaar toegankelijk voor bezoekers van buitenaf middels een evenementenvergunning	Ca. 250 - 350 m ²
Oefenruimten	Oefenruimte voor muziek en expressie – voor bewoners van de Campus	Ca. 65 m ²
Fitnessruimte	Ruimte voor Fitness, Pilates e.d - voor bewoners van de Campus	Ca. 70 m ²
Werkplaats/Makerspace –in combinatie met een Atelierruimte	Ruimte met machines/apparatuur (3D printen, lasercutters, zaagmachines) waar workshops en leer- en werk trajecten worden gehouden, eventueel in combinatie met een atelierruimte voor een 'Artist in residence'	Ca. 130 m ²
Studie- en werkplekken (niet afgescheiden)	Studie- en flexwerkplekken voor algemeen gebruik, voor studie en werk door bewoners en sociale ondernemers	Ca. 130 m ²
Presentatie- en overleg ruimten	Ruimten ten behoeve van de leertrajecten van bewoners en de sociale ondernemers op de Campus	Ca. 90 m ²
Kantoorruimten en behandelruimten	Ruimten voor behandeling en begeleiding vanuit de Jeugdzorg en voor de sociale ondernemers die diensten bieden op de Campus (w.o. Garage 2020 en Spirit)	Ca. 140 m ²
'Hart' - Learn, Work & Play	Collectieve functies (fysieke programmaonderdelen)	1230 m ²
'Hart' - overig	Collectieve ruimte (verkeers- en verblijfsruimte)	980 m ²
Totaal 'Hart'	Hal met daarbinnen collectieve ruimte en functies	2210 m²

2.4. Onderdeel JeugdzorgPlus Dagprogramma

In een deel van de oudbouw heeft de Koppeling (JeugdzorgPlus instelling) een aantal ruimten in gebruik om het programma te kunnen aanbieden. Dit dagprogramma bestaat met name uit onderwijs, creatieve therapie en sport. Het dagprogramma wordt aangeboden door Spirit en waar nodig ondersteund door samenwerkingspartners, bijvoorbeeld voor scholing en therapie. In de meeste gevallen, zoals ten aanzien van onderwijs, is Spirit is verplicht om deze functies op de locatie aan te kunnen bieden. In een aantal gevallen, zoals bij een fitnessruimte, betreffen het functies die de Koppeling zelf wil kunnen aanbieden aan haar jongeren.

Een deel van deze functies kan op bepaalde (ingekaderde) tijdstippen ter beschikking worden gesteld aan het gebruik door de bewoners van de campus. Bij geen van deze functies is het de bedoeling dat publiek van buitenaf hiervan gebruik gaat maken. Een aantal functies zijn voor exclusief gebruik door de JeugdzorgPlus instelling bedoeld.

Samenvatting functies onderdeel 'Learn, Work & Play'

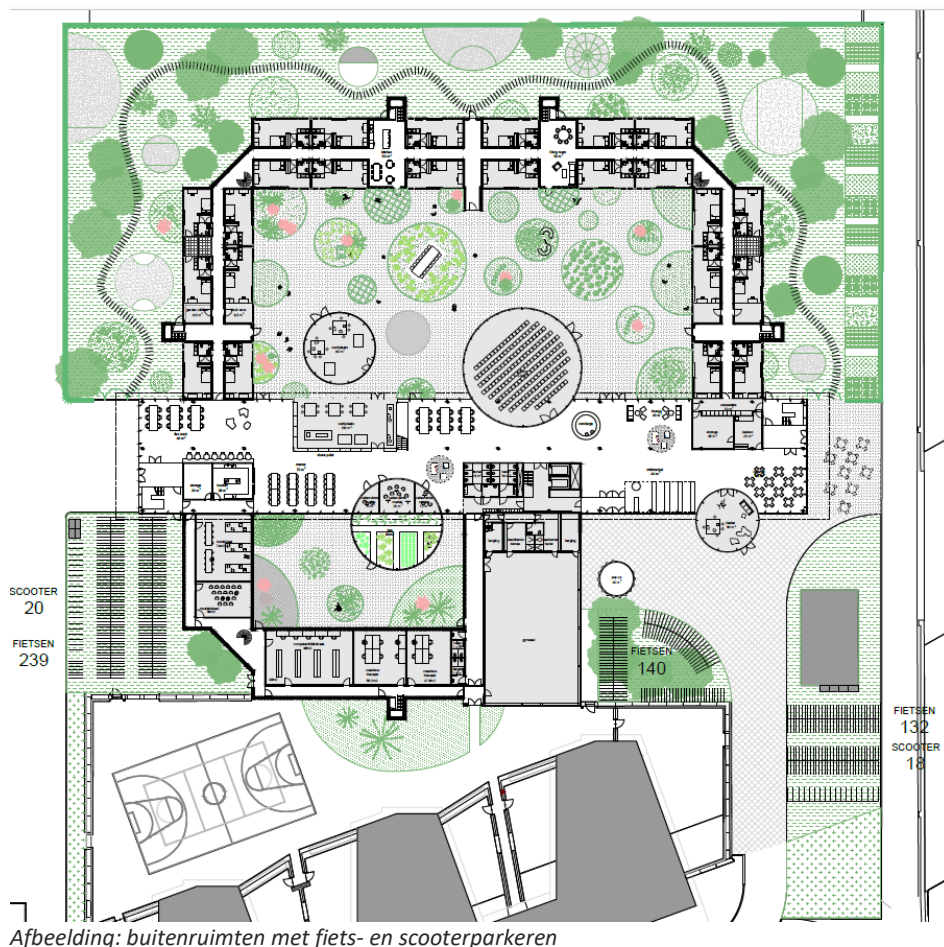
Onderdeel	Kenmerken programma	Omvang in m ² BVO
JeugdzorgPlus Dagprogramma	Gemeenschappelijke ruimten met onderstaande functies: de exploitatie vindt in alle gevallen plaats door een maatschappelijke onderneming (stichting zonder winstoogmerk) of door Spirit Jeughulp zelf.	
Bibliotheek	Bibliotheek en studieruimte, te gebruiken door de JeugdzorgPlus instelling (<u>Geen</u> gedeeld gebruik met Campus)	Ca. 120 m ²
Multifunctionele ruimte	Ruimte voor activiteiten en onderwijs in groter groepsverband (Gedeeld gebruik met Campus mogelijk)	Ca. 65 m ²
Kooklokaal	Kooklokaal, voor bewoners JeugdzorgPlus en voor workshops voor bewoners Campus (Gedeeld gebruik met Campus mogelijk)	Ca. 85 m ²
Computerlokaal	Computerlokaal, eventueel te combineren met bibliotheek, bedoeld voor exclusief gebruik door de JeugdzorgPlus instelling (<u>Geen</u> gedeeld gebruik met Campus)	Ca. 40 m ²
Bewegingstherapie	Ruimte voor Pilates, Yoga, Mindfulness e.d. (Gedeeld gebruik met Campus mogelijk)	Ca. 40 m ²
Sportzaal met kleedruimten	Bestaande sportzaal en kleedkamers, gedeeld gebruik door zowel de JeugdzorgPlus instelling als door bewoners van de campus - in afzonderlijke dagdelen.	Ca. 375 m ²
Kleinschalig onderwijs en therapie (4 ruimten)	Ruimte voor les- en therapie in kleine groepen (ca. 25 m ² per ruimte) - (Gedeeld gebruik met Campus mogelijk)	Ca. 100 m ²
Leslokalen (2 ruimten)	Leslokalen voor onderwijs in groepsverband (Gedeeld gebruik met campus is beperkt mogelijk)	Ca. 90 m ²
Muzieklokaal	Muzieklokaal voor onderwijs en therapie in groepsverband (Gedeeld gebruik met campus is beperkt mogelijk)	Ca. 50 m ²
Creatieve therapie (2 ruimten)	Ruimten voor creatieve therapie (tekenen, schilderen, beeldende vorming) - (Gedeeld gebruik met campus is beperkt mogelijk)	Ca. 90 m ²
Fitness	Fitnessruimte voor bewoners van de JeugdzorgPlus instelling (<u>Geen</u> gedeeld gebruik met Campus)	Ca. 75 m ²

Administratie en ondersteuning	Twee administratieve ruimten en een lerarenkamer (ca. 25 m ² per ruimte) - (Gedeeld gebruik met campus is beperkt mogelijk)	Ca. 75 m ²
JeugdzorgPlus Dagprogramma	Functies dagprogramma	1.205 m ²
JeugdzorgPlus Dagprogramma - Verkeersruimten	Verkeersruimten	395 m ²
Totaal JeugdzorgPlus Dagprogramma	Functies dagprogramma + verkeersruimten	1.600 m²

2.5. Tuinen en buitenruimten

Er maken vijf typen buitenruimten onderdeel uit van het plan:

- Het entreeplein bij de hoofdentree;
- Het entreegebied aan de zuidzijde;
- Een collectieve tuin aan de buitenzijde (collectieve buitentuin);
- Een collectief binnenhof, overdag ook toegankelijk voor bezoekers van de campus;
- Een besloten binnenhof, met name te gebruiken door de Koppeling.



Afbeelding: buitenruimten met fiets- en scooterparkeren

Het entreeplein is publiek toegankelijk en huisvest naast de hoofdentree en een deel van de logistieke functionaliteit van de campus, zoals laden lossen en fietsparkeren. De koffiehoeke in het gebouw heeft op de kop van de balk een eigen terras grenzend aan het entreeplein.

Ook het entreegebied aan de zuidzijde is publiek toegankelijk maar is meer gericht op de bewoners van de Campus. Ook hier worden mogelijkheden voor fietsparkeren aangebracht en is er een tweede laad- en losplek.

De collectieve buitentuin die het oudbouw gedeelte omringd waar een deel van wooneenheden in zijn gehuisvest is bedoeld voor de bewoners van de community en is niet vrij toegankelijk voor publiek van buitenaf. Deze buitentuin wordt omringd met een vriendelijke 'ondoordringbare' groenzone van 120 cm hoogte.

Het kleinere binnenhof is gelegen in het gedeelte waar het dagprogramma van de Koppeling is gehuisvest. Dit binnenhof is bedoeld als een besloten tuin waar de jongeren uit de Koppeling gebruik van kunnen maken zonder te worden blootgesteld aan te veel prikkels van buitenaf. In de dagdelen dat er geen gebruik wordt gemaakt van het dagprogramma door de Koppeling is deze tuin ook toegankelijk voor bewoners van de campus.

3. Beleidskader

3.1. Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Amstel III West' dat op 11 september 2013 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld (NL.IMRO.0363.T1103BPGST-VG01). De gronden waar het project wordt gebouwd zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Op de navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: projectlocatie op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven met een rood kader

In de navolgende tekst is beschreven welke regels aan de orde zijn en op welke punten van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken.

Bestemming Maatschappelijk (artikel 10)

De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Hier is maatschappelijke dienstverlening met bijbehorende groenvoorzieningen, water, (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen, openbare ruimte, tuinen en erven, wegen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Bouwregels

Op de genoemde gronden mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage toegestaan. Voor de projectlocatie geldt een maximum bebouwingspercentage van 25% en een maximum bouwhoogte van 20 meter.

Voor het bestemmingsvlak geldt een maximum bvo van 27.750 m² voor maatschappelijke dienstverlening.

Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van 3 meter en met een bebouwingsoppervlak van maximaal 10 m². Licht- en vlaggenmasten kunnen maximaal 8 meter hoog worden.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, dit conform de norm zoals aangegeven in de bij deze regels horende parkeertabel.

Afwijkingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden, conform de bij het bestemmingsplan horende parkeertabel. Hierin zijn echter geen normen voor woningen opgenomen en zijn dus niet geregeld. De enige afwijking betreft dan ook de realisatie van woningen en daardoor dus tevens een geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Procedure

Conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (26 weken).

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaagen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Voor de projectlocatie kunnen met name de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant zijn. Een afwijkingsprocedure kan volgens artikel 5a van de PRV uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In paragraaf 4.10 is de behoefte voor dit project behandeld en aangetoond.

De MRA kent een urgente woningbouw- en versnellingsopgave. Naarstig wordt gezocht naar binnenstedelijke locaties waar nog woningen kunnen worden toegevoegd. De onderhavige projectlocatie is een geschikte locatie voor extra woningen omdat deze in het Bestaand Stedelijk Gebied ligt en zeer goed bereikbaar is.

3.4. Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De gemeente Amsterdam en de omliggende gemeenten hebben een regionaal samenwerkingsverband. Op basis van de MRA-Agenda stemmen gemeenten fasering en programmering van de woningbouwplannen met elkaar af. Die afstemming bestaat uit het uitwisselen van informatie en inzicht bieden in de feitelijke ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Dit gebeurt onder meer door het monitoren van zowel de beschikbare harde en zachte plancapaciteit en van de daadwerkelijke jaarlijkse woningproductie. Op basis van het gezamenlijk inzicht worden opgaven geformuleerd waaraan gezamenlijk gewerkt wordt.

De MRA is een economisch sterke regio. Dat leidt tot een sterke bevolkingsgroei en grote woningvraag. Alles wijst erop dat de vraag naar woningen in de regio de komende decennia blijft groeien. De vraag naar woningen wordt bovendien versterkt doordat huishoudens steeds kleiner worden, o.a. als gevolg van de vergrijzing. Tot 2040 zijn in de MRA nog circa 250.000 nieuwe woningen nodig om aan de woningvraag te voldoen, een enorme opgave.

Het faciliteren van de groei van het aantal woningen is belangrijk voor het behoud van de sterke economische concurrentiepositie. Om een aantrekkelijke en betaalbare woningmarkt te zijn waar mensen graag wonen en om te zorgen dat er in de regio voldoende arbeidspotentieel aanwezig is, is de gezamenlijke inzet vooral gericht op het stimuleren van de woningproductie. Hier wordt bijvoorbeeld vorm aan gegeven door bestaande woningbouwplannen versneld uit te voeren, en knelpunten met elkaar op te lossen. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden voor intensivering van programma's en naar nieuwe locaties. Binnenstedelijk bouwen en zo veel mogelijk woningbouw rond knooppunten van OV zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Uitdaging is zo goed mogelijk in te spelen op de actuele woningvraag, met aandacht voor diverse groepen woningzoekenden en dus een divers aanbod van woningtypen/ woonmilieus en prijssegmenten. Betaalbaarheid is hierin een belangrijk aandachtspunt. Het creëren van het diverse woonaanbod gebeurt zowel door te investeren in de bestaande voorraad, als door transformatie en door nieuwbouw.

Het voorliggende project heeft betrekking op circa 290 woningen voor young professionals, studenten, en jongeren met een achtergrond in jeugdzorg. De realisatie van extra woningen ten opzichte van de plancapaciteit draagt bij aan de enorme woningbouwopgave van circa 250.000 nieuwe woningen die voor de metropoolregio geldt. Vooral voor de nu voorziene doelgroepen is de vraag groot.

Regionale afstemming woningbouw

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.

De 'Monitor betaalbare woningvoorraad 2015' geeft aan dat de woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam als geheel en in de deelregio's daarbinnen groot is en de komende jaren verder toeneemt. In alle segmenten kan het aanbod daarom worden uitgebreid.

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

Uit de 'Monitor woningbouw 2017', vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 7 november 2017, blijkt dat de toename van de woningvoorraad tussen 2012 en 2016 ver achterbleef bij de toename aan huishoudens (een kleine 25.000 huishoudens tegenover circa 13.000 woningen).

Met de voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen binnen de metropoolregio en Amsterdam.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0

Het regionale werklocatiebeleid is vastgelegd in de Uitvoeringstrategie Plabeka 3.0: 'Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017 – 2030'. Dit document is door de betrokken bestuurders uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op 23 juni 2017 vastgesteld. Omdat het overaanbod aan kantoren op de regionale markt door fasering en planreductie fors is afgenomen, was er behoefte om de tweede uitvoeringsstrategie 2010 -2040 te actualiseren. Dit heeft ook geresulteerd in een belangrijk accentverschil ten opzichte van de tweede uitvoeringsstrategie: de focus is verschoven van kwantitatief marktevenwicht naar een kwalitatief passend aanbod aan werkmilieus op de juiste plekken. Verder wordt de MRA meer gezien als één samenhangend economisch systeem en wordt nog meer dan hiervoor ingezet op transformaties van werklocaties naar gemengde gebieden waar wonen én werken is toegestaan. Amstel III wordt in de uitvoeringsstrategie genoemd als belangrijke formele kantoorlocatie die wordt getransformeerd tot gemengd economisch gebied. De leegstand in Amstel III is momenteel 199.000 m² bvo en tot en met 2030 wordt de hoeveelheid transformatieplannen geraamd op 298.200 m² bvo.

Amstel III wordt specifiek genoemd als te herontwikkelen gebied tot gemengd woongebied. Het voorliggende project draagt bij aan deze doelstelling.

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 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 ontwikkelingsspiraal. Zo vormen studenten en jongeren een belangrijke doelgroep.

De 'Monitor betaalbare woningvoorraad 2015' geeft aan dat de woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam als geheel en in de deelregio's daarbinnen groot is en de komende jaren verder toeneemt. In het sociale en het middeldure huursegment is de vraagdruk groot. In alle segmenten kan het aanbod daarom worden uitgebreid.

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

Met de voorliggende ontwikkeling wordt onder meer invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor jongeren, studenten en jongeren met een achtergrond in jeugdzorg.

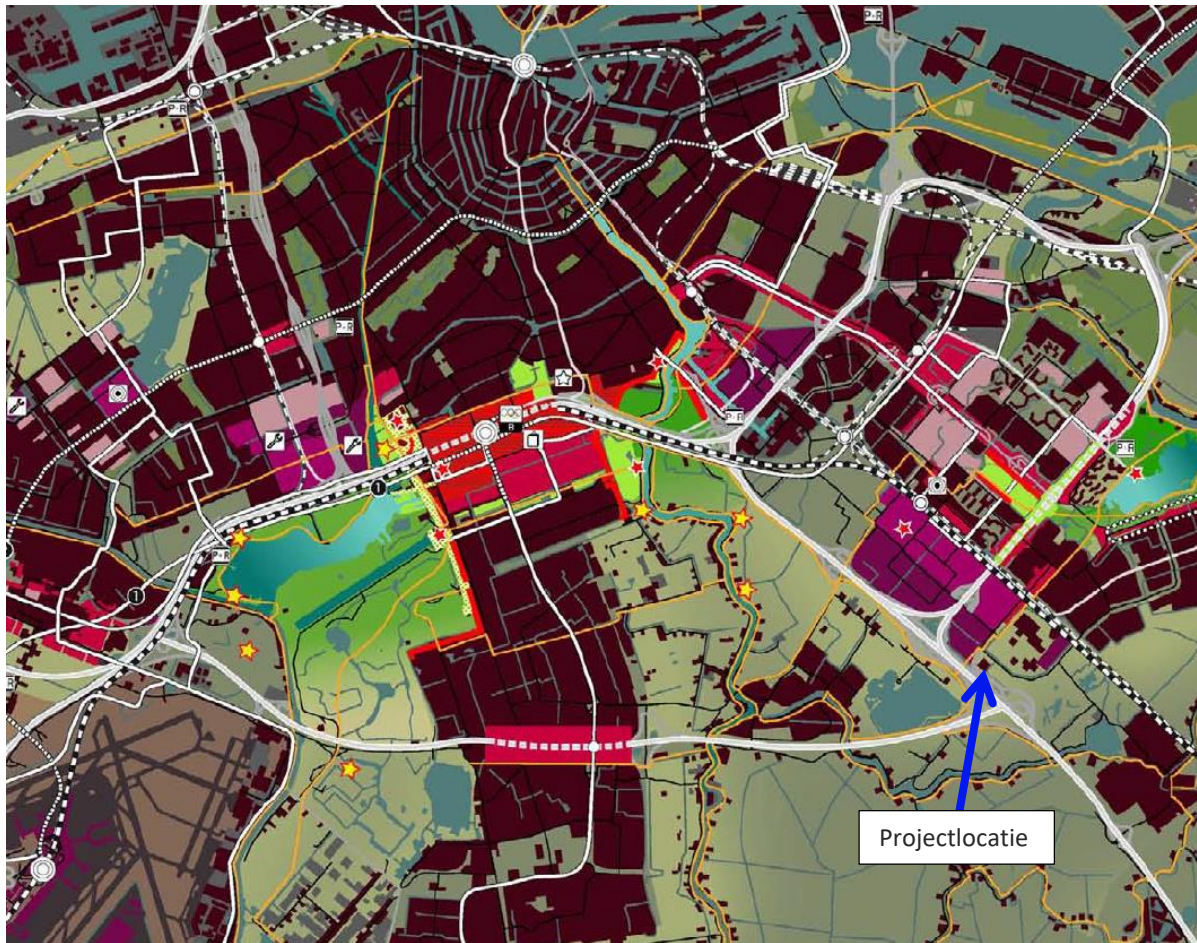
3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Centrale doelstelling in de Structuurvisie is het ontwikkelen van de stad Amsterdam als 'kernstad van een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool'.

Nieuwe woningen

De structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn 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.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Structuurvisie Amsterdam 2040 met de projectlocatie via een blauwe pijl aangegeven

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.

Eén van de locaties die is aangewezen voor de realisatie van extra woningen is de kantoorlocatie Amstel III. Het voorheen monofunctionele werkgebied Amstel III transformeert geleidelijk naar een gemengd (hoog)stedelijk woon-werkgebied. In het oostelijk deel met vooral kantoren – nabij de stations Bijlmer ArenA, Bullewijk en Holendrecht – wordt fors geïntensiveerd en worden de functies wonen, horeca en voorzieningen (leisure, onderwijs, health/sport, religie, maatschappelijk) toegevoegd.

Aanvankelijk (2010–2020) zal dit om stedelijke nichewoonvormen, zoals appartementen voor expats, zeer luxe woningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, atelierwoningen en

studenten-/starterswoningen en nieuwe woonwerkconcepten gaan. Geleidelijk (ná 2020–2025) gaat dit over in meer grootschalige en mogelijk traditionele woonmilieus.

Ook het westelijk deel, waar zich de onderhavige projectlocatie bevindt, intensificeert, maar minder intensief dan het oostelijk deel, met eventueel meer ruimte voor horeca en diverse voorzieningen. Dit ‘new urban district’ tussen ArenA en AMC biedt veel ruimte voor nieuwe en bijzondere woon- en werkvormen en voorzieningen.

Op de meer lange termijn gaat de transformatie samen met een herinrichting van de openbare ruimte, waardoor deze beter toegankelijk gemaakt wordt voor langzaam verkeer en een aanpassing van de stedenbouwkundige structuur, waardoor het gebied minder anoniem en afstandelijk aandoet. Voor de semi-openbare ruimte op kantoorkavels wordt bebouwing mogelijk gemaakt in de vorm van eenvoudig te realiseren en te verplaatsen tijdelijke woonunits, met name voor studenten en starters. Hierin past tevens het streven het gebied beter toegankelijk te maken met het openbaar vervoer door te zorgen voor goed aanvullend vervoer vanaf de metro- en treinhalttes. Het realiseren van woningen past binnen de kaders van de Structuurvisie om het gebied te transformeren naar een gemengd woonwerkgebied door op grote schaal woningen toe te voegen.

Strategiebesluit Amstel III

Op 1 november 2011 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam het Strategiebesluit Amstel III ‘Van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk’ vastgesteld. Het besluit is op 25 januari 2012 in de Raad besproken. Het Strategiebesluit betreft een verbijzondering/uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040.

In Amstel III staat ca. 30% van de kantoren leeg. De verwachting is dat minimaal 50% van deze leegstand structureel is. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het gebied Amstel III geleidelijk te transformeren waarbij initiatieven uit de markt ‘zowel programmatisch als in tempo leidend zijn;
- voorwaarden te scheppen om de toenemende leegstand in de kantorenstrook te keren en het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden;
- voorwaarden te scheppen die de bedrijvenstrook in staat stellen om te moderniseren en verdichten.

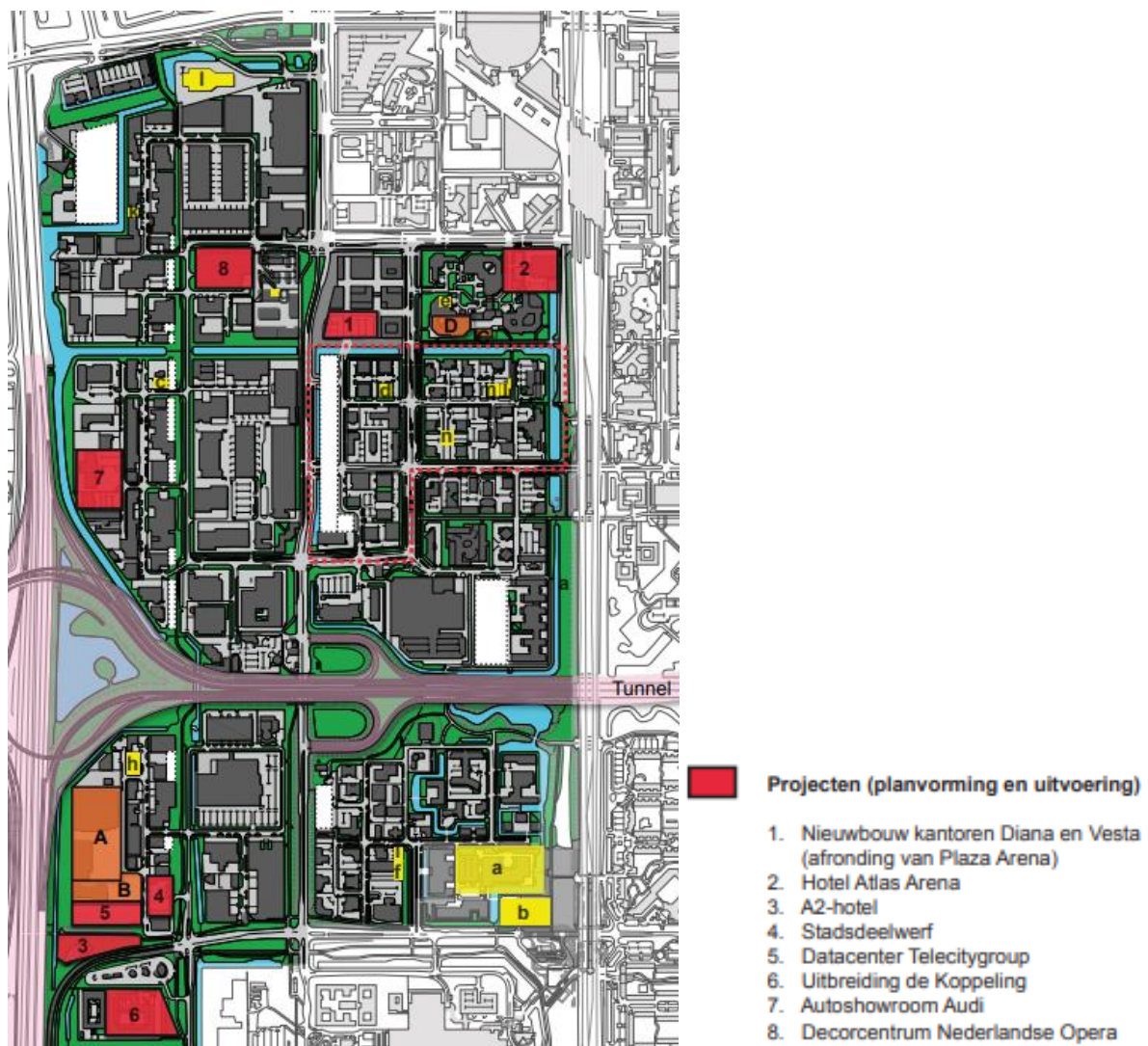
De geleidelijke transformatie geschiedt langs de weg van “ruimte voor initiatieven”, waarbij:

- marktpartijen in staat worden gesteld en gestimuleerd andere functies dan kantoren te introduceren;
- de gemeente een passief grondbeleid voert, faciliteren en stimuleren zijn daarbij de kernbegrippen;
- de financiering van de gemeentelijke inzet gebaseerd is op het principe “de baat gaat voor de kost uit”, dus eerst verdienen, dan uitgeven.

Om de markt in staat te stellen het gebied te transformeren van een monofunctioneel kantorenpark naar een gemengd stedelijk gebied is een ruimtelijk-economische strategie nodig met een passend instrumentarium. Het doel is nieuwe functies te realiseren en de inrichting te

verbeteren, waarbij de transformatie zeer geleidelijk vorm krijgt - mogelijk zelfs kavel voor kavel - met een beperkte inzet van gemeentelijke middelen.

In het Strategieberesluit is ervoor gekozen om ruimte te bieden aan initiatieven vanuit de markt om de gewenste transformatie te verwezenlijken. De gemeente spreekt de eigenaar of belegger aan op zijn verantwoordelijkheid, neemt deze niet over en is niet bereid om financiële compensatie te bieden voor boekwaardeverliezen. Daartegenover staat dat de gemeente zich inspant om, op het gebied van regelgeving en juridisch planologisch kader, initiatieven van eigenaren/beleggers mogelijk te maken. Door vervolgens als gemeente initiatiefnemers ook te belonen voor hun investeringen en de openbare ruimte te verbeteren wordt de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied vergroot. Om dit scenario mogelijk te maken moet de gemeente zorgen voor een passend juridisch planologisch kader, een toegesneden transformatie instrumentarium en middelen om de kwaliteit van de openbare ruimte gericht te verbeteren.



Afbeelding: lopende projecten en initiatieven in Amstel III (uit: Strategieberesluit Amstel III april 2011)

In het strategieberesluit is het onderhavige project (6. Uitbreiding de Koppeling) reeds aangewezen als lopend project in planvorming.

Gebiedsplan 2018 – Amstel III en ArenApoort

Ieder jaar wordt er voor alle 22 gebieden in de gemeente Amsterdam gebiedsplannen gemaakt. Hierin staat wat het komende jaar de concrete acties zijn in het desbetreffende gebied. Reguliere werkzaamheden, zoals afval ophalen, staan hier niet in. Het jaarplan is gebaseerd op enerzijds de gebiedsvisie en het geldende beleid en anderzijds op de signalen die de stadsdelen hebben gekregen vanuit de buurt tijdens bijvoorbeeld buurtgesprekken.

In het Gebiedsplan wordt beschreven dat Amstel III de komende jaren transformeert in een stadswijk. Het gebied krijgt een gastvrijere uitstraling met een menselijkere maat. De ambitie is ingegeven door enerzijds de hoge leegstand (27% in 2015 en 15% in 2016) en anderzijds de behoefte aan een levendiger en sociaal veiliger gebied, ook na kantooruren. Inmiddels is de markt dusdanig aangetrokken dat het terugdringen van leegstand geen prioriteit meer heeft. Ontwikkelingen rond de BREXIT bieden weer nieuwe kansen. Dit betekent dat we in 2018 niet meer zozeer ruimte willen bieden aan nieuw initiatief, maar hier vooral sterker op gaan sturen.

Hiertoe ontwikkelt Amsterdam een integrale visie die breder is dan alleen ArenAPoort en Amstel III. Men legt een relatie met de aangrenzende woongebieden. Het spoor wordt in plaats van een barrière het middelpunt dat als een ruggengraat beide kanten aan elkaar verbindt. Ook de ontwikkelingen rond de Nieuwe Kern in Ouderkerk en stadsdeel Oost vanaf het Amstel Station en Duivendrecht richting de ArenA, wordt betrokken in de visie. Voor 2018 ligt de focus in het gebiedsplan op uitvoeringsniveau, onder andere op het begeleiden van de reeds ingezette transformatie van een mono- naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Steeds meer ontwikkelaars zien kansen om deze transformatie samen met de gemeente vorm te geven. Met de komst van nieuwe woningen houden zij rekening met de stedelijke norm 40/40/20 (verdeling percentage sociaal/midden en hoog segment). Op deze wijze komt er een evenredige verdeling van woonaanbod voor het sociaal en middensegment.

Door wonen en stedelijke functies toe te voegen die het verblijfsklimaat verbeteren, transformeert het kantorengedebied vanaf het AMC tot de ArenABoulevard in een levendige stadswijk. De inmiddels gevestigde nieuwe hotels en bewoners van de eerste studentenwoningen behoeven aandacht in de vorm van het verbeteren van de leefbaarheid, het voorzieningenaanbod en veiligheid. Aan de andere kant van het spoor proberen de gemeente het winkelcentrum Amsterdamse Poort, wat nog wel leegstand kent, te versterken.

In het zuiden van het gebied werken het AMC, AHTC en de UvA aan een cluster voor met name bedrijvigheid in de health tech en life sciences. Daarnaast wordt in 2018 de eerste paal geslagen voor de realisatie van een studentencampus voor 1.500 woningen.

Ook het entertainmentdeel rond de ArenABoulevard wil men een gastvrij karakter geven. In 2018 vinden er experimenten en onderzoeken plaats waarbij het terugbrengen van de menselijke maat het uitgangspunt is. De aanwezigheid van 1.200 bedrijven in het gebied biedt tevens veel kansen voor de inwoners van Zuidoost. De gemeente wil het aantal mensen uit Zuidoost dat gebruik maakt van de beschikbare arbeidsplaatsen in ArenAPoort en Amstel III uitbreiden. Dit is een brede ambitie die deel uitmaakt van de doelstellingen van het programma Werk en Participatie 2014-2018.

De gemeente gaat door met het verbinden van bedrijven in het gebied en bewoners van Zuidoost die kansen verdienen op de arbeidsmarkt. Duurzaamheid (circulaire economie) en innovatie blijven belangrijke thema's. De inzet is het aantrekken van nieuwe (innovatieve) bedrijvigheid die past binnen de transformatieopgave. Zo wordt toegewerkt naar een toekomst bestendig woonwerkgebied met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Er is een grote ambitie voor het gebied in 2020: 20% energiebesparing, 20% beter benutten van energie en 20% duurzaam opwekken van energie. Daarnaast wordt gewerkt aan een stijgende inzet van elektrisch vervoer, het delen van vervoer, slim gebruik van ICT en ruimte, en het verminderen van afvalstromen. De verblijfskwaliteit van de buitenruimte is een belangrijk aandachtspunt. Het groene en duurzame karakter dat Zuidoost kenmerkt moet ook terug te zien zijn in Amstel III. Eind 2017 is door de gemeenteraad een nieuw investeringsbesluit genomen voor Amstel III. Hiermee kan de komende jaren fors worden geïnvesteerd in de openbare ruimte en infrastructuur. Nu de transformatie van mono- naar een multifunctionele stadswijk meer en meer vorm krijgt, beschouwt men het spoor steeds meer als de ruggengraat die de gebieden Amstel III aan de ene kant en de woongebieden aan de andere kant met elkaar moet verbinden. In 2018 is een begin gemaakt met het in kaart brengen van de manier waarop deze verbinding (sociaal en fysiek) optimaal kan worden gerealiseerd. Ook wordt de publiek-private samenwerking versterkt en uitgebouwd.

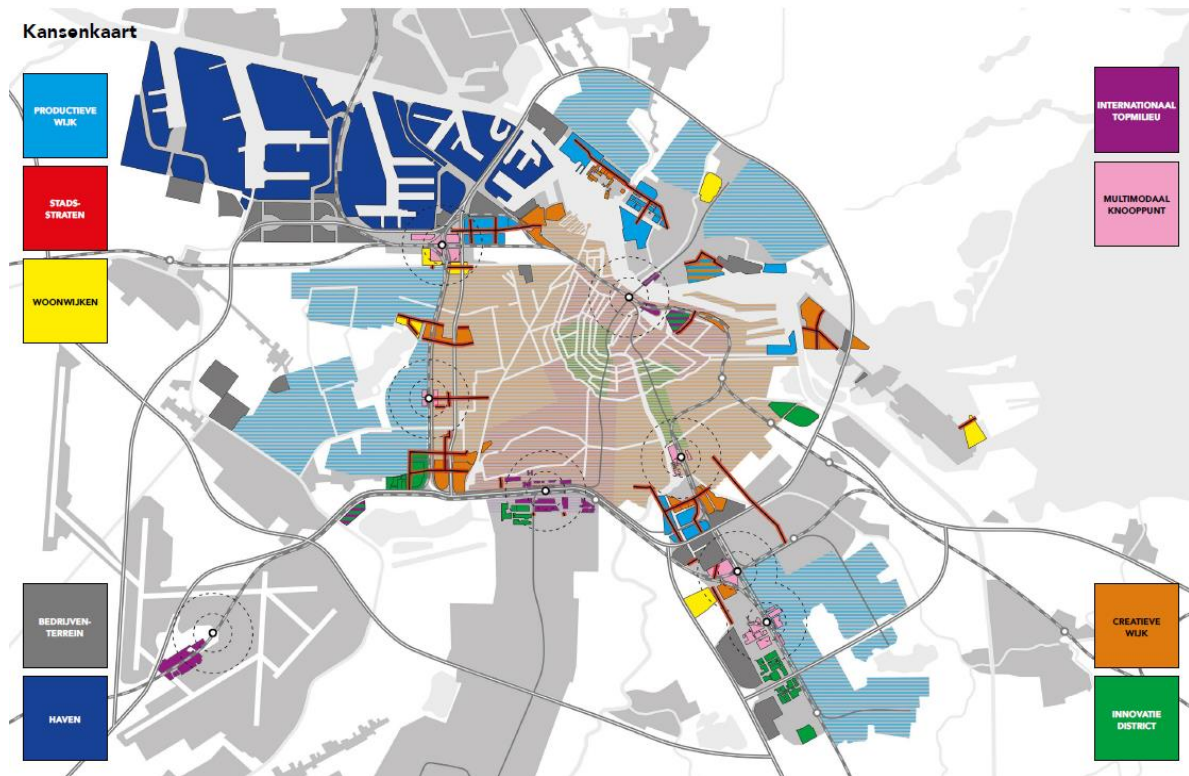
De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de doelen van het gebiedsplan.

Ruimte voor de Economie van Morgen

Op 18 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam het beleidsstuk, waarin de ruimtelijke economische bouwstenen voor nieuwe gebiedsontwikkeling voor de groei van Amsterdam zijn beschreven, vastgesteld.

Voor de groei van de stad zal de komende jaren een deel van de Amsterdamse bedrijventerreinen transformeren tot nieuwe wijken, en veranderen monofunctionele kantoorgebieden tot aantrekkelijke gemengde woon-werkwijken. Om voldoende ruimte te houden voor diversiteit aan werk zal Amsterdam naast kantoorruimten voor kenniswerkers ook ruimte moeten bieden aan bedrijvigheid voor vak geschoold werk. Hiervoor wordt ruimte gevonden in nieuwe stedelijke wijken en op de resterende kavels bedrijventerrein, maar wordt ook samen met de metropoolregio ruimte rond Amsterdam benut voor het behouden van bedrijven in de nabijheid van Amsterdam.

Amstel III wordt genoemd als een gebied gebieden met beperkte functiemenging. De groei van de stedelijke kenniseconomie, die behoefte heeft aan interactie en nabijheid, vraagt om wijken en kantoorgebieden met een grotere functiemenging. Het westelijke deel van Amstel III, het kantorengedebied met het AMC en het Amsterdam Health & Technology Institute als economische trekker, is in de nota aangewezen als Innovatie District. Onderhavige projectlocatie ligt in het westelijke deel van in de kansenkaart en is aangewezen als bedrijventerrein (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Kansenkaart

Bedrijventerreinen

Het aanbod aan bedrijventerreinen in Amsterdam neemt de komende tijd af als gevolg van de geplande woningbouw. De Structuurvisie Amsterdam 2040 en Koers 2025 hebben samen in totaal ruim 230 hectare bedrijventerrein aangewezen voor transformatie. Op de bedrijventerreinen Business Park Amsterdam Osdorp, Sloterdijk III en Amstel III heeft Amsterdam voor de toekomst nog kavels beschikbaar, in totaal ongeveer 60 hectare beschikbare ruimte. Het aanbod aan bedrijventerreinen in Amsterdam wordt minder. Bedrijven zullen als gevolg van de groeiambitie van Amsterdam op zoek moeten naar andere locaties. Kantoren en creatieve bedrijvigheid moeten geweerd worden op functionele bedrijventerreinen. Bedrijven die geluid, stank of andere hinder veroorzaken en/of zware logistieke behoeften hebben, zijn voor hun vestiging afhankelijk van functionele bedrijventerreinen. Voorkomen moet worden dat andere functies, die zich makkelijker elders in de stad kunnen vestigen, de ruimte op bedrijventerreinen innemen ten koste van bedrijven met emissies en zwaar vrachtverkeer. Voor deze functies bieden functionele bedrijventerreinen als Business Park Amsterdam Osdorp, Sloterdijk III en de bedrijvenstrook in Amstel III specifieke ruimte. Door deze locaties te reserveren voor bedrijven met emissies en zware logistiek, en dus geen hybride 'kantoorachtige' concepten toe te staan, blijft er ook voor dit type zwaardere bedrijven ruimte in de stad. Voor PDV/GDV-winkels kan ook overwogen worden geen uitbreidingen meer mogelijk te maken dan op dit moment is toegestaan, maar hiervoor goed bereikbare plekken aan te wijzen in de metropoolregio.

Keuzes maken voor resterende kavels

Daarnaast agendeert de bedrijvenstrategie de noodzaak keuzes in het ruimtegebruik voor de laatste kavels grond op Amsterdamse bedrijventerreinen. Die keuzes zijn nodig omdat ruimte op bedrijventerreinen in Amsterdam een schaars goed wordt. Naast het intensiveren van grondgebruik

op bedrijventerreinen maakt Amsterdam op de formele bedrijventerreinen Sloterdijk III, de bedrijvenstrook van Amstel III en Business Park Amsterdam Osdorp voor de komende tien jaar een reservering voor bedrijven die nu nog zijn gevestigd op bedrijventerreinen die Amsterdam heeft aangewezen voor transformatie. Deze bedrijven moeten op termijn verhuizen. Dit geldt niet voor creatieve (hybride) bedrijven omdat die veelal de mogelijkheid hebben om zich te vestigen in de stad.

Onderhavige projectlocatie bevindt zich aan de zuidrand van het bedrijventerrein Amstel III, maar heeft zelf een maatschappelijke bestemming. In de omgeving bevindt zich met name horeca en ten oosten het AMC. Het project past binnen deze gemengde omgeving en is dan ook in lijn met het beleid.

'Wonen in de metropool', Woonvisie tot 2020

In 2009 is door de gemeenteraad van Amsterdam de Woonvisie tot 2020 vastgesteld. In de visie is aangegeven dat de gemeente extra inzet op het beschikbaar komen van woningen voor enkele specifieke doelgroepen zoals de middeninkomens, jongeren en studenten. Er moeten voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven voor de lage en middeninkomensgroepen in de huur als koopsector. Het realiseren van huisvesting voor speciale doelgroepen past binnen dit kader.

Amsterdamse woonagenda 2025

De Amsterdamse Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025.

Er moeten voldoende en betaalbare woningen zijn en ze moeten goed zijn. Een woning van goede kwaliteit draagt bij aan het welbevinden en de gezondheid van de Amsterdammer. Met het oog op de toekomst moet er aandacht bestaan voor duurzaamheid. Amsterdam staat daarmee voor een toekomstgerichte woningvoorraad die bijdraagt aan het behalen van de stedelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Het onderhavige project draagt daaraan bij doordat ingezet wordt op een hoogwaardig, duurzaam woongebouw, waarmee de woningvoorraad wordt verbeterd vanuit zowel kwantitatief als kwalitatief oogpunt.

Tussen Spirit en de gemeente Amsterdam zijn afspraken gemaakt over de invulling van de woonfunctie. Hiermee is invulling gegeven aan de Woonagenda 2025.

Nota Parkeernormen Auto

De parkeernormen in Amsterdam zijn geactualiseerd in een nieuwe stedelijke Nota parkeernormen Auto. Deze nota is op 7 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en van kracht per 1 juli 2017. Op 29 november 2017 is het parkeerbeleid opnieuw vastgesteld, na verwerking van de in juni 2017 aangenomen amendementen en moties.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Nota Parkeernormen fiets en scooter

De Nota Parkeernormen fiets en scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en wordt in maart 2018 besproken in de gemeenteraad. De Nota Parkeernormen fiets en scooter verplicht nieuwe niet-woonfuncties zoals kantoren, horeca, onderwijsinstellingen en uitgaansgelegenheden om voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets op eigen terrein te realiseren. De parkeervoorzieningen zijn bestemd voor de eigen werknemers en bezoekers die langer dan 1,5 uur willen parkeren. Voor scooters zijn er richtlijnen opgenomen. Of dat ook bindend beleid wordt hangt af van hoe de omvang van het scooterverkeer zich de komende 2 jaar ontwikkelt.

Welke norm er wordt toegepast, is mede afhankelijk van de locatie waar gebouwd wordt. Het voorliggende project bevindt zich in 'zone 2' (gemiddeld fietsgebruik).

Voor woningen is de norm gekoppeld aan het gebruiksvloeroppervlak (gbo) van de woning, conform de navolgende tabel:

Aantal fietsparkeerplekken bij gezamenlijke fietsenberging

gebruiks- oppervlakte woning	aantal fietsparkeer- plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m ²	2	n.v.t.
>50 m ² - < 75 m ²	3	2,7 m ²
>75 m ² - <100 m ²	4	2,7 m ²
>100 m ² - <125 m ²	5	2,7 m ²
>125 m ²	6	2,7 m ²

In paragraaf 4.5 wordt dit nader toegelicht.

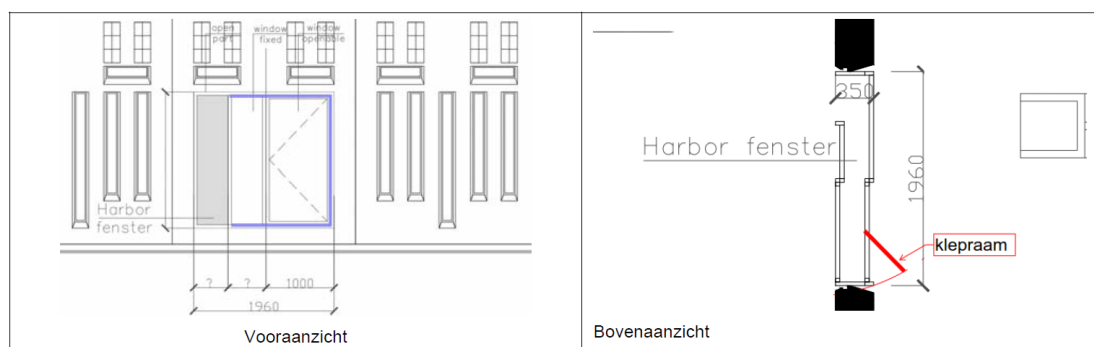
4. Randvoorwaarden

4.1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht in geval een ruimtelijk besluit de bouw van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt. Het bouwplan omvat geluidgevoelige functies en is gelegen binnen de geluidzone van de rijkswegen A2 en A9 en de stedelijke wegen Tafelbergweg, Meibergdreef en Snijdersbergweg. Om die reden zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de geluidgevoelige functies door onderzoeksbureau Cauberg Huygen berekend en beoordeeld (zie bijlage). Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De geluidbelasting L_{den} vanwege de rijkswegen A2/A9 bedraagt ter plaatse van het bestaande gebouw ten hoogste 58 dB na aftrek en ter plaatse van de nieuwbouw (de Balk) ten hoogste 61 dB na aftrek. Er vinden deels overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats en ook deels overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Ter plaatse van locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zijn dove gevels nodig.
- Met betrekking tot de Tafelbergweg/Snijdersbergweg en de Meibergdreef wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De gecumuleerde geluidbelasting LVL_{cum} voldoet overal aan de grenswaarde van $LVL_{cum} = 66$ dB.
- De binnengevels op de begane grond van het bestaande gebouw zijn natuurlijke geluidsluwe gevels. Voor de overige woningen worden bouwmaatregelen toegepast waarmee geluidsluwe gevels worden gerealiseerd:
 - Dubbele schuiframen (woningen in bestaand gebouwdeel met gevels met hogere waarden);



Afbeelding: aanzicht dubbele schuifpui

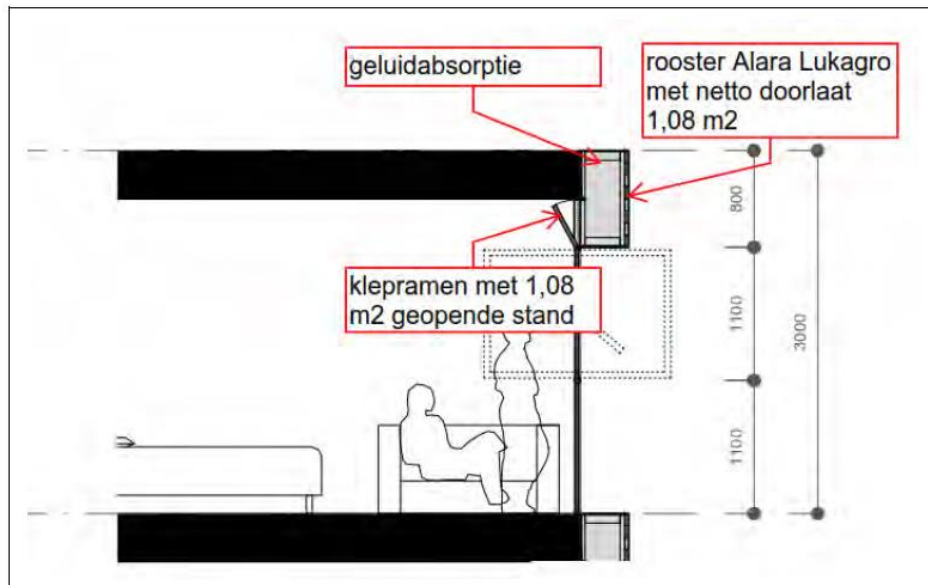
- Een- of tweelaagse patio's (woningen in bestaand gebouwdeel met dove gevels)

- Verglaasde buitenruimte met geluiddempende spuiopeningen in de buitenschil (woningen westzijde van de Balk).



Afbeeldingen: Verglaasde buitenruimten

- Geluiddempende koof (woningen met gevels met hogere waarde aan de oostzijde van de Balk).



Afbeelding: Ontwerp geluidwerende koof oostzijde de Balk

Gebleken is dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen. Om die reden wordt geadviseerd om voor de locaties, waar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de A2/A9 van 53 dB na aftrek.

TAVGA

Het project is op 9 mei 2019 besproken in het TAVGA overleg. Men concludeert, dat:

- a. De snelheid van het wegverkeer ten aanzien van de op- en afrit nader bekeken dient te worden. Dit zal alleen mogelijk een extra geluidbelasting geven op de kop van de Balk, waar het trappenhuis gesitueerd wordt;
- b. Het TAVGA bij de transformatie de voorkeur geeft aan woningen die op de binnenplaats gericht zijn (de wens van Amstel III respecterend). Het groene uitzicht zowel van de binnentuin als het buitenterrein om het gebouw heen zal een gunstige uitstraling hebben op de gebruikers en hun gasten van het gebouw;
- c. De toegepaste maatregelen bij de hogere waarden voldoen.

Met inachtneming van het bovenstaande is het TAVGA akkoord en verwacht de gecorrigeerde stukken toegezonden worden.

4.2. Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde 'streefwaarde' overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet 'interventiewaarden' vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard

van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig.

Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. Daarom is door onderzoeksbureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond op één locatie sterk verontreinigd is met PAK (boring 6). De verontreiniging is zowel verticaal als horizontaal niet afgeperkt waardoor het niet bekend is of de verontreiniging een ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ verontreinigde grond) betreft. In de toekomstige functie zal de locatie waar de sterke verontreiniging aangetoond is, dienen als entreegebied en zullen geen woningen geplaatst worden. Aanbevolen wordt om de locatie geheel te verharderen zodat contact met de bovengrond niet mogelijk is. Indien graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden ter plaatse van de sterke PAK verontreiniging wordt een nader bodemonderzoek naar PAK aanbevolen.

In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Bij het verkennend onderzoek naar asbest in bodem is geen asbest aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties met barium aangetoond. Doordat het gebouw nog bewoond is was het niet mogelijk de bodem onder het gebouw te onderzoeken. Mogelijk zijn hier (sterke) verontreinigingen aanwezig. Echter omdat het huidige gebouw niet wordt gesloopt en onder het gehele gebouw een betonvloer aanwezig is, is contact met de mogelijke (sterke) verontreinigingen niet aannemelijk. Indien graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden onder het huidige gebouw wordt aanvullend bodemonderzoek aanbevolen.

Geconcludeerd wordt dat de milieukundige kwaliteit van de bodem bij huidig en toekomstig gebruik geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Indien bij (graaf)werkzaamheden grond vrijkomt op de locatie, is deze niet zondermeer geschikt voor hergebruik buiten de locatie. Voor toepassing van grond buiten de locatie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

Gelet op de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Door Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek gedaan (Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Amstel III, stadsdeel Zuidoost, BMA, december 2008). In het onderzoek is geconcludeerd dat voor heel Amstel III (waar de projectlocatie onderdeel van is) een negatieve verwachting ten aanzien van archeologie geldt. Als gevolg van het bouwrijp maken van het gebied en grootschalig grondverzet voorafgaand aan de bebouwing en de aanleg van bijbehorende infrastructuur in de jaren '70 van de 20^e eeuw,

zijn er geen archeologische overblijfselen meer in de bodem te verwachten. Daarom geldt voor het gebied een vrijstelling voor verder archeologisch onderzoek.

Bovengrondse cultuurhistorie

Door de provincie Noord-Holland is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. De kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. Op en rond de kavels zijn blijkens de informatiekaart geen cultuurhistorische objecten of lijnen van betekenis.

4.4. Waterparagraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor 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" kader stellend. In dat plan staat beschreven hoe de gemeente Amsterdam 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.

De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de water aan- en -afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de toelichting bij de Keur is aangegeven dat de aanleg van verhard oppervlak in beginsel leidt tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en/of rioleringssysteem, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie.

Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van verharding is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet daarom worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Op grond van artikel 16, onder a, van de Keur is het verboden om in stedelijk gebied meer dan 1.000 vierkante meter verharding aan te brengen of het verhard oppervlak met 1.000 vierkante meter te laten toenemen. Het Dagelijks Bestuur van het waterschap kan ontheffing verlenen van deze verbodsbepaling. Daarnaast geldt dat het te dempen wateroppervlak één-op-één moet worden gecompenseerd.

Watercompensatie

Het voornemen gaat uit van de bouw van nieuwe bebouwing, maar deze is vooral een optopping van de bestaande bebouwing. Er wordt geen water gedempt, compensatie in de vorm van nieuw open water is daarmee niet aan de orde.

In de huidige situatie is de kavel reeds voor het grootste deel verhard. Er is daarmee geen sprake van een toename van het bebouwde/verharde oppervlak waarvoor compensatie in de vorm van nieuw open water nodig is.

Grondwater

Er worden geen ondergrondse constructies gerealiseerd, waardoor er geen veranderende invloed is op de ondergrondse grondwaterstromen. Een ondergrondse constructie als een parkeergarage kan de grondwaterstroming belemmeren, waardoor er opstuwingen of juist verlagingen in de lokale grondwaterstand kunnen ontstaan.

4.5. Verkeer en parkeren

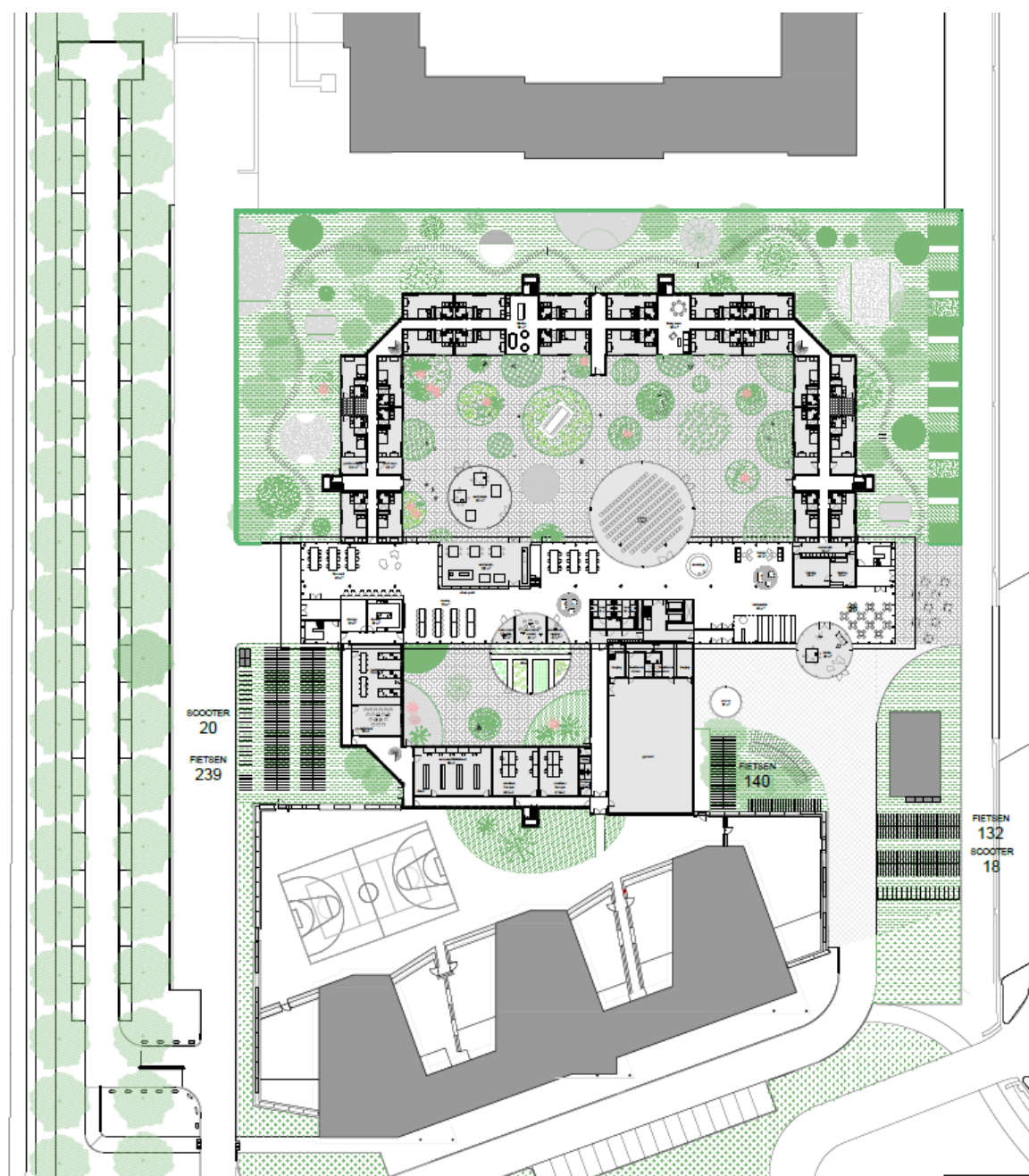
Het project voorziet in 290 woonunits met bijbehorende voorzieningen. Deze voorzieningen zijn niet toegankelijk voor niet-bewoners van De Koppeling, zodat deze geen eigen parkeerbehoefte of een eigen verkeersaantrekkende werking hebben.

Goudappel Coffeng concludeert in zijn rapport (zie bijlage), dat de ontwikkeling gedurende een weekdag etmaal 186 motorvoertuigen en gedurende een werkdag etmaal (24 uur) in totaal 207 motorvoertuigbewegingen genereert. Tijdens de avondspits wordt het meeste verkeer gegenereerd, in totaal 19 motorvoertuigen. Uit de verkeersprognoses van de gemeente Amsterdam blijkt dat de Tafelbergweg, de weg waarop 'de Koppeling' wordt ontsloten, gedurende een werkdag etmaal een verkeersintensiteit van 10.585 motorvoertuigbewegingen kent. Inclusief de verkeersintensiteiten van de ontwikkeling bedraagt dit een verkeersintensiteit van 10.792 motorvoertuigbewegingen. Dit blijft onder een maximaal aanvaardbare verkeersintensiteit van 20.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal, wat inhoudt dat de Tafelbergweg de extra verkeersintensiteit afkomstig van 'de Koppeling' kan afwikkelen.

De maximale parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt 43 parkeerplaatsen. Deze parkeerpiek treedt op gedurende de zaterdagavond. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt dus 43.

Tevens is een beeld gegeven van de huidige parkeersituatie op het te ontwikkelen terrein. In de huidige situatie wordt op het parkeerterrein geparkeerd door de gesloten jeugdzorginstelling 'de Koppeling'. Uit metingen uitgevoerd op een vijftal momenten blijkt de jeugdzorginstelling te beschikken over een gemiddelde parkeervraag van 25 parkeerplaatsen.

In totaal dient 'De Koppeling' 511 fietsparkeerplaatsen en 38 scooterparkeerplaatsen aan te bieden voor zowel bewoners als bezoekers. Deze worden op drie locaties op eigen terrein gerealiseerd (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: auto-, fiets- en scooterparkeren

4.6. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijnstof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan 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 beide.

Het project voorziet met 290 woningen in duidelijk minder woningen dan hiervoor genoemd en kwalificeert hierdoor als 'niet in betekende mate'. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om gevoelige bestemmingen (zoals scholen en ziekenhuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van de rand van een rijksweg en op minder dan 50 meter van de rand van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof (dreigen te) worden overschreden.

Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Er is zodoende geen strijd met de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Richtlijn gevoelige bestemmingen Amsterdam

Deze richtlijn is op 5 januari 2010 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De richtlijn is een nadere uitwerking van de landelijke regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Uitgangspunten van de Richtlijn zijn dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Daarnaast geldt dat bij drukke stedelijke wegen binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerstelijns bebouwing worden geprojecteerd. Conform de richtlijn zijn de volgende functies gevoelig: basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis. De afwijking van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de woonfunctie. Juist deze is niet gevoelig in de zin

van deze richtlijn. De voorziene maatschappelijke functies, waaronder het begeleiden van mensen, zowel boven als onder de 18, zijn reeds op grond van het bestemmingsplan toegestaan en hierop heeft deze RO procedure dan ook geen betrekking.

Het project voldoet aan de richtlijn van de gemeente Amsterdam.

4.7. Externe veiligheid

Inrichtingen

Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gelden voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of bewerkt, veiligheidsafstanden tot (nieuwe) gevoelige functies. In geval van ruimtelijke besluiten (zoals een omgevingsvergunning) moet worden getoetst of er kan worden voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Er bevinden zich in de omgeving van het project geen inrichtingen als bedoeld in het Bevi. Nader onderzoek is derhalve niet nodig. Externe veiligheid vanwege inrichtingen vormt geen belemmering voor het project.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt het Besluit externe veiligheid transportroutes het kader. Daarin is bepaald dat buiten een zone van 200 meter van de transportroute in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het beoogde gebruik van gronden en gebouwen.

Het projectgebied bevindt zich binnen de zone van de A2, zodat onderzoek noodzakelijk is. In juni 2019 is door onderzoeksbureau Aviv onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd (zie bijlage).

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling neemt het groepsrisico af van 0.143 naar 0.141. In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde maar neemt niet toe met meer dan 10%. Hiermee wordt voldaan aan art. 8 lid 2b van het Bevt [1]. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op art. 7 van het Bevt [1], dat wil zeggen op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Rond de A2 en de A9 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Buisleidingen

Ten aanzien van buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hoofdgasleidingen) kader. In de nabijheid van het project bevindt zich een hogedruk aardgasleiding, waardoor onderzoek nodig is. In april 2019 is door onderzoeksbureau Aviv onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd (zie bijlage).

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben ter plaatse van het plangebied niet geleid tot een PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico in de huidige situatie is een factor 0.139 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe met 7,2% tot 0.149 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is daarmee hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt met meer dan 10% toe. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. De onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan worden beschreven in paragraaf 2.3 van het rapport (zie bijlage).

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.8. Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient dus vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus aanwezig zijn. Het benodigde onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en veldbezoek (quick scan ecologie) en eventueel een vleermuisinventarisatie welke gedurende een langere periode (april-juli en september-oktober) moet worden uitgevoerd. Indien de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen (of andere beschermde dieren) kan worden uitgesloten is een vleermuisinventarisatie niet meer aan de orde.

Onderzoek

Een quick scan ecologie is door ecologisch adviesbureau Els & Linde uitgevoerd. De quick scan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Quick scan ecologie, Tafelbergweg 8 te Amsterdam, Els & Linde B.V., 25 september 2018). Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 29 augustus 2018 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

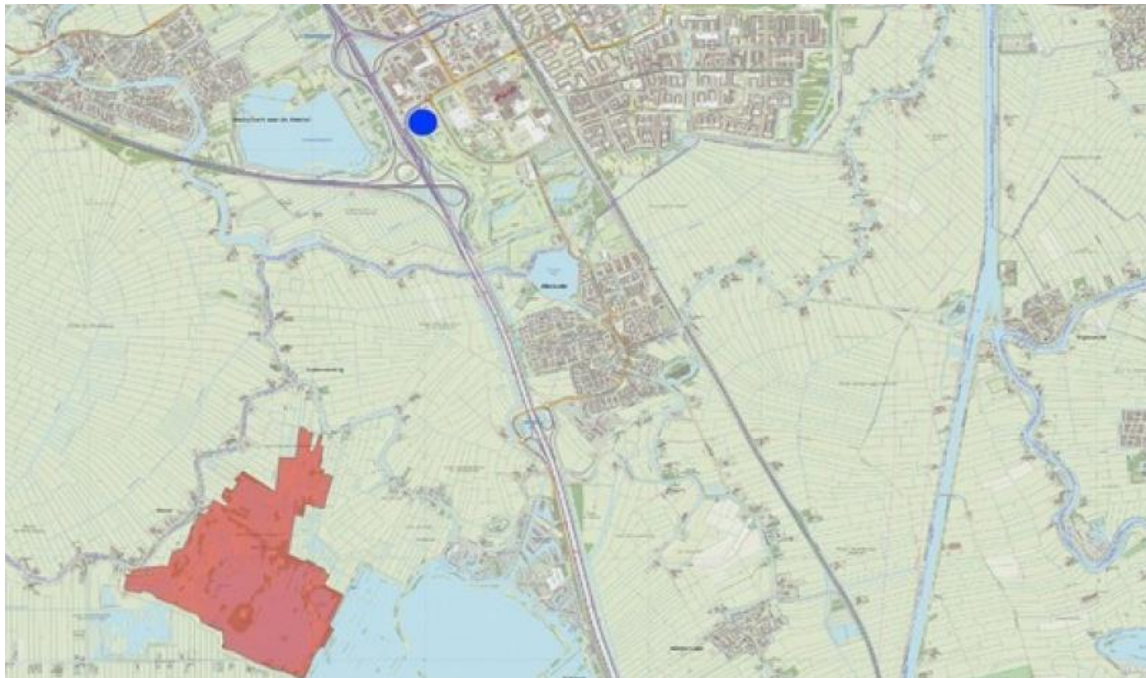
Beschermde soorten

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van de gierzwaluw, huismus of vleermuizen aanwezig zijn. Een effect op beschermde soorten is daarmee uitgesloten. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

NB AANVULLEND ONDERZOEK/BEREKENING IS MOMENTEEL IN UITVOERING

Het project voorziet in de herontwikkeling en transformatie van het complex 'de Koppeling' momenteel nog in gebruik als Jeugdzorgplus instelling. Een instelling, die in de huidige situatie reeds voor emissies zorgt. De transformatie zal naar verwachting niet tot een toename aan emissies zorgen, maar eerder voor een afname, omdat het complex grondig gerenoveerd wordt en in de nieuwbouw modernere en efficiëntere technieken en installaties toegepast zullen worden. Hierdoor wordt dan ook geen toename van de stikstofdepositie verwacht.



Afbeelding: ligging projectlocatie ten opzicht van het Natura 2000-gebied Botshol

Daarnaast is de afstand tot Natura 2000-gebieden (ook in relatie met de omvang van het project) zodanig groot, dat ook vanwege dit gegeven geen toename van de stikstofdepositie wordt verwacht. Ook andere effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn evenmin te verwachten. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een

verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Ook op dit punt kunnen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht worden.

4.9. Luchthavenindulingsbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit 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.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Voor de onderhavige projectlocatie geldt een hoogtebeperking van 64 meter (+NAP) vanwege de maatgevende toetshoogte radar. Hieraan wordt met een bouwhoogte van maximaal 19 meter ruim voldaan. Er zijn verder geen relevante beperkingen vanwege het LIB. Het LIB vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.10. Behoeftte

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Om deze vraag te beantwoorden is de gewenste ontwikkeling aan de “ladder voor duurzame verstedelijking” getoetst. Deze is sinds 1 juli 2017 vereenvoudigd.

Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Er dient aangetoond te worden dat er een behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is op 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. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik.

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."

Het plan wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Om deze vraag te beantwoorden is de gewenste ontwikkeling aan de "ladder voor duurzame verstedelijking" getoetst.

Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Er dient aangetoond te worden dat er een behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Jeugdzorg

Op 25 april 2018 besluit het college van Burgemeester en Wethouders om in te stemmen met dit initiatief (nummer BD2018-005312). Belangrijkste reden hiervoor is het 'terugdringen van wachttijden in de jeugdhulp', waardoor ook de doorstroming binnen de jeugdzorg een positief impuls zal krijgen. Aangezien er wachtlijsten zijn, is er ook sprake van een behoefte voor dit project.

Woningbehoefte

In de Structuurvisie Noord-Holland van de provincie is aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 van de gemeente Amsterdam is vanwege de trek naar de stad en op grond van demografische ontwikkelingen een opgave van 70.000 woningen voor de gemeente Amsterdam geformuleerd. In de "Koers 2025" (2016) is voor Amsterdam een woningbouwopgave van 50.000 woningen aangehouden. In Amsterdam en omgeving zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. Vooral kleine

woningen voor starters, studenten, young professionals en andere specifieke doelgroepen kennen een grote vraag. Het onderhavige project kan hier goed op inspelen en past binnen de regionale behoefte aan woningen.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

Het project bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de grote behoefte aan woningen en de ligging in bestaand stedelijk gebied voldoet het project aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.11. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag. Er zijn argumenten voor en tegen te noemen. Voor dit project wordt ervan uitgegaan dat het project een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject is. Er is daarom ook een MER-aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage). Hieruit (en uit de voorafgaande paragrafen) is gebleken dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te voeren.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gebouwd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Hier zijn voldoende financiële middelen voor beschikbaar. Voor het project is een subsidiebesluit genomen. Er zijn voor de gemeente geen verhaalbare kosten zoals bedoeld in de Wro.

5.2. Planschade

In het kader van de met de gemeente te sluiten overeenkomst zal ook het eventuele planschade verhaal geregeld worden.

6. Motivering afwijkingen bestemmingsplan

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkeling van een woon- en leefomgeving met zelfstandige woningen voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, studenten en jong werkenden. De gemeenteraad van Amsterdam hecht veel waarde aan dit project, omdat het een oplossing kan zijn voor de huisvestingsproblematiek van jongeren uit de jeugdzorg.

Het vigerende bestemmingsplan kent ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden, maar de woonfunctie past niet binnen deze regels. De afwijking van het bestemmingsplan is gering en heeft geen negatieve impact op de omgeving. Het project is getoetst aan het beleid en alle relevante milieuaspecten. Het project past binnen de beleidskaders van alle overheden. De effecten op milieu en omgeving zijn gering en aanvaardbaar. Het project is wenselijk vanwege het nijpende tekort aan woningen in Amsterdam en omgeving, met name voor jongeren en speciale doelgroepen.