# CLUSTER 8, AMSTERDAM

## GOFLO t.b.v. buitenplanse omgevingsplanactiviteit

26 augustus 2025

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

| | |
|---|---|
| DATUM | 26 augustus 2025 |
| PROJECT | Cluster 8 Amsterdamse Poort Amsterdam Bopa |
| PROJECTLEIDER | I. de Feijter |
| OPDRACHTGEVER | 3W real estate b.v. |
| PROJECTNUMMER | 20250130 |
| AUTEUR | I. van Malsen |
| STATUS | definitief |

**© RHO ADVISEURS BV**
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# INHOUDSOPGAVE


**1. Inleiding** **7**

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel afwijken regels omgevingsplan 7
1.3 Bevoegdheden 7
1.4 Leeswijzer 8

**2. Het projectkader** **9**

2.1 Ligging en begrenzing besluitgebied 9
2.2 Historie van het besluitgebied 11
2.3 Beschrijving huidige situatie besluitgebied 13
2.3.1 Situatie besluitgebied 13
2.3.2 Ontwikkelingsstrategie ArenAPoort 2030 14

2.4 Geldend juridisch planologisch kader 15

**3. Toekomstige situatie** **18**

3.1 Projectbeschrijving 18
3.1.1 Algemeen 18
3.1.2 Stedenbouwkundig 18
3.1.3 Programma 20

3.2 Strijdigheden 23
3.2.1 Inleiding 23
3.2.2 Welke omgevingsplanactiviteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA? 23

**4. Beleid en regelgeving** **24**

4.1 Rijksbeleid 24
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 24
4.1.2 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving 25

4.2 Provinciaal beleid 30
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 30
4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 31

4.3 Regionaal beleid – Metropoolregio 32
4.3.1 Plabeka 33

4.4 Gemeentelijk beleid – Stedelijke kaders 34
4.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 34
4.4.2 Detailhandelsbeleid 2018 – 2022 (2018) 36
4.4.3 Horecabeleid 2025 38
4.4.4 Kantorenstrategie (2017) en Kantorenplan 2019-2026 (2019) 38
4.4.5 Nota Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) 39
4.4.6 Woonagenda 39

4.4.7 Groenvisie 2020 – 2050 39

**5. Milieueffectrapportage 41**

5.1 Wetgeving 41
5.2 MER-beoordeling 41

**6. Verkeer en vervoer 42**

6.1 Toetsingskader 42
6.1.1 Besluitgebied 48
6.1.2 Conclusie 52

**7. Geluid 53**

7.1 Geluid vanwege wegen, spoorwegen en industrieterreinen 53
7.1.1 Algemeen 53
7.1.2 Besluitgebied 53
7.1.3 Conclusie 53

7.2 Geluid vanwege milieubelastende activiteiten 54
7.2.1 Algemeen 54
7.2.2 Besluitgebied 54
7.2.3 Conclusie 55

**8. Trillingen 56**

8.1 Algemeen 56
8.2 Besluitgebied 56
8.3 Conclusie 56

**9. Luchtkwaliteit 57**

9.1 Algemeen 57
9.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving 57
9.1.2 Het Schone Lucht Akkoord (SLA) 58
9.1.3 Actieplan Schone Lucht 2019 (ASL) 59
9.1.4 Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2010) 59

9.2 Besluitgebied 60
9.3 Conclusie 61

**10. Omgevingsveiligheid (externe veiligheid) 62**

10.1 Toetsingskader 62
10.1.1 Algemeen 62
10.1.2 Regelgeving 63
10.1.3 Gemeentelijk beleid 64

10.2 Besluitgebied 65
10.3 Conclusie 67

**11. Overige milieuaspecten** **68**

11.1 Geur 68
11.1.1 Toetsingskader 68
11.1.2 Besluitgebied 69

11.2 Stofhinder 69
11.2.1 Toetsingskader 69
11.2.2 Besluitgebied en conclusie 70

11.3 Lichthinder 70
11.3.1 Toetsingskader 70
11.3.2 Besluitgebied en conclusie 71

11.4 Stralingshinder 71
11.4.1 Toetsingskader 71
11.4.2 Besluitgebied en conclusie 73

**12. Bodem en ondergrond** **74**

12.1 Toetsingskader 74
12.1.1 Bodemkwaliteit 74
12.1.2 Niet gesprongen explosieven 75
12.1.3 Kabels en leidingen 75

12.2 Besluitgebied 76
12.3 Conclusie 76

**13. Water** **77**

13.1 Toetsingskader 77
13.1.1 Europees beleid 77
13.1.2 Nationaal beleid- en regelgeving 77
13.1.3 Provinciaal beleid 78
13.1.4 Waterschappen 80
13.1.5 Gemeentelijk beleid en regelgeving 81

13.2 Besluitgebied 83
13.3 Conclusie 84

**14. Ecologie** **85**

14.1 Toetsingskader 85
14.1.1 Beleid en regelgeving 85
14.1.2 Besluitgebied 87
14.1.3 Toetsing 89

**15. Cultuurhistorie en archeologie** **90**

15.1 Toetsingskader 90
15.1.1 algemeen 90
15.1.2 Internationale verdragen 90

15.1.3 Erfgoedwet 91
15.1.4 Omgevingswet 92
15.1.5 Rijksinstructieregels en -besluiten 92
15.1.6 Omgevingsverordening NH2022 van de provincie Noord-Holland 93
15.1.7 Erfgoedverordening Amsterdam 95

15.2 Te beoordelen aspecten 96
15.2.1 Unesco werelderfgoederen 96
15.2.2 Archeologie 98
15.2.3 Cultuurlandschappen 99
15.2.4 Monumenten 100
15.2.5 Stads- en dorpsgezichten 101
15.2.6 Waardering van gebouwen en andere bouwwerken 102

15.3 Besluitgebied 105
15.4 Conclusie 105

**16. Hoogbouw (effecten) 106**
16.1.1 Hoogbouwbeleid 106
16.1.2 Hoogtebeperkingen Luchthavenindelingbesluit Schiphol 106
16.1.3 Radarverstoring 107
16.1.4 Verstoring communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart 108
16.1.5 Windhinder 109
16.1.6 Bezonning 109

16.2 Besluitgebied 110

**17. Duurzaamheid en klimaatadaptatie 111**

17.1 Toetsingskader 111
17.1.1 Algemeen 111
17.1.2 Wet- en regelgeving en beleid 112

17.2 Besluitgebied 118
17.3 Conclusie 119

**18. Uitvoerbaarheid 120**

18.1 Eigendomsverhoudingen en gemeentelijke grondexploitatie 120
18.2 Kostenverhaal 120
18.3 Nadeelcompensatie 120
18.3.1 Besluitgebied 121

18.4 Participatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid 122
18.4.1 Wettelijk en beleidskader participatie 122
18.4.2 Besluitgebied 123

**19. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 124**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelgebied Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam-Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden daar diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder winkels, woningen, horeca, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het winkelgebied en bestaat uit een gebouw met twee lagen met commerciële ruimten. CBRE Investment Management (hierna: initiatiefnemer) is van plan het gebouw Cluster 8 te herontwikkelen en een extra verdieping toe te voegen.

Om het project mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor de benodigde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (hierna: BOPA) aangevraagd. Ten behoeve van de besluitvorming wordt deze aanvraag getoetst aan het geldende beleid en de beoordelingsregels voor de BOPA. Het voorliggende document bevat deze toetsing.

## 1.2 Doel afwijken regels omgevingsplan

De beoogde transformatie van Cluster 8 sluit grotendeels aan bij de regels uit het omgevingsplan gemeente Amsterdam. Een aantal onderdelen van het beoogde ontwerp en de beoogde programmatische invulling zorgt echter voor strijdigheid met het omgevingsplan. Deze activiteiten kunnen alsnog mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, lid 2 Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook (onder andere) de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Gemeente en initiatiefnemer hebben ingestemd met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65, lid 1, onder b, Omgevingswet). Dit betekent dat op een aanvraag omgevingsvergunning binnen zes maanden (met eventueel eenmalig zes weken verlenging van de beslistermijn) moet worden beslist.

## 1.3 Bevoegdheden

Op grond van de Omgevingswet is het college van Burgemeester en wethouders het bevoegd gezag bij de beslissing op een aanvraag om een BOPA. De gemeenteraad kan gevallen van aanvragen om een BOPA aanwijzen waarvoor een bindend adviesrecht van de gemeenteraad geldt. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 10 november 2022 het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Amsterdam' genomen. Er is sprake van bindend adviesrecht vanuit de raad indien de aanvraag in strijd is met de volgende concrete thema's uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050:

- ruimtelijke reserveringen (hoofdstuk 10);
- de Hoofdgroenstructuur (hoofdstuk 16);
- en Hoogbouw (hoofdstuk 17).

en de bijbehorende uitwerkingen in beleidskaders. Het project is niet strijd met deze hoofdstukken uit de omgevingsvisie. Er is geen sprake van een bindend adviesrecht vanuit de gemeenteraad. Het college is zodoende bevoegd om de aanvraag zelfstandig af te handelen.

De projectlocatie (hierna: het besluitgebied) is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Zuidoost. De 'Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022' verdeelt de taken en bevoegdheden tussen de centrale stad en stadsdelen (en het stadsgebied Weesp). Het besluitgebied is op de kaart in bijlage A behorende bij de Verordening aangewezen als stedelijk gebied of project (Arenapoort). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit binnen een gebied dat is aangewezen als stedelijk gebied of project, is de bevoegdheid door het college van B&W gemandateerd aan het dagelijks bestuur.

Voor zover daarbij sprake is van een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad, betrekt het dagelijks bestuur het college alvorens te besluiten op die aanvraag. In dit geval is geen sprake van een bindend adviesrecht, zoals hiervoor in deze paragraaf is geconstateerd. Zodoende kan het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost zelf besluiten op de vergunningaanvraag.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het projectkader. Er wordt onder meer ingegaan op de ligging en begrenzing van het besluitgebied. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het project in algemene zin en van de specifieke onderdelen van het project dit tot strijdigheid leiden met het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie, de regio, de gemeente en het stadsdeel. In hoofdstuk 5 tot en met 18 worden de uiteenlopende omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 19 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (inclusief participatie). Tot slot wordt in hoofdstuk 20 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

# 2. HET PROJECTKADER

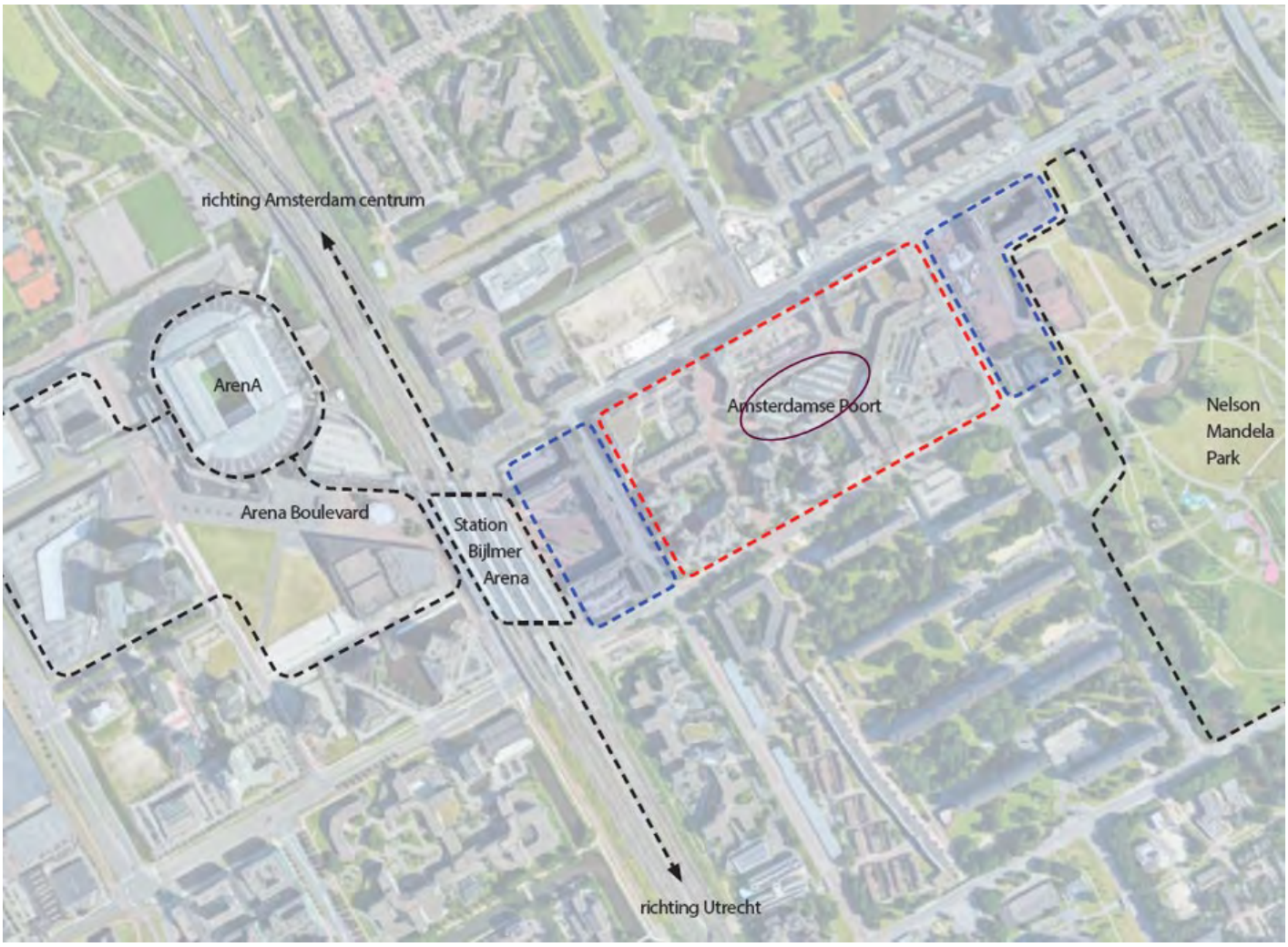
## 2.1 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het stadsdeel Amsterdam-Zuidoost en ligt in het winkelgebied Amsterdamse Poort (onderdeel van ArenApoort). Cluster 8 vormt een zelfstandig onderdeel van het winkelcentrum en bevindt zich tussen het Groot- en Klein Bijlmerplein.

Het besluitgebied omvat het kadastrale perceel waarop het bestaande gebouw van Cluster 8 staat, geregistreerd als sectie L, perceel 3124 en een klein deel van het perceel geregistreerd als sectie L, perceel 13022. Het besluitgebied is centraal gelegen in het winkelgebied en is bereikbaar vanuit alle richtingen waardoor het een prominente positie inneemt binnen het winkelgebied van de Amsterdamse Poort.

De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 5.910 m². De begrenzing en omgeving van het besluitgebied zijn weergegeven in Figuur 2.1 en 2.2.

*Figuur 2.1: Besluitgebied, aangeduid met rood kader (bron: PDOK).*




*Figuur 2.2: Ligging besluitgebied in omgeving (bron: MVSA).*

## 2.2 Historie van het besluitgebied

**Amsterdam-Zuidoost**

Het besluitgebied is gelegen in stadsdeel Amsterdam-Zuidoost. Amsterdam-Zuidoost is geografisch gescheiden van de rest van de stad door de gemeenten Ouder-Amstel, Duivendrecht, en Diemen. De oudste wijk van Zuidoost is de Bijlmermeer, waarvan de bouw begon in 1966. De wijk werd ontworpen met een strikt gescheiden infrastructuur voor auto's, fietsers en voetgangers. Dit concept was bedoeld om verkeersongevallen te voorkomen, rommel in de openbare ruimte tegen te gaan en bewoners een rustige, groene woonomgeving zonder autoverkeer te bieden. Daarnaast werd er een strikte scheiding aangehouden tussen wonen, werken en recreëren. Deze functiescheiding leidde echter in de loop der tijd tot sociale en fysieke problemen in de wijk.

In de jaren '90 van de vorige eeuw werd een grootschalige vernieuwing ingezet om deze problemen aan te pakken. Hoogbouwflats werden deels gesloopt en vervangen door kleinschaligere woningen, terwijl andere flats werden gerenoveerd. Deze vernieuwing, die nog steeds voortduurt, heeft als doel een meer diverse bevolkingssamenstelling en een aantrekkelijkere woonomgeving te realiseren. Een belangrijk uitgangspunt hierbij was om bewoners met een verbeterde sociaaleconomische positie de mogelijkheid te bieden om binnen hun eigen wijk door te groeien in hun

wooncarrière. Dit werd bereikt door een ingrijpende aanpassing van de stedenbouwkundige structuur, waarbij functies zoals wonen, werken, winkelen, verkeer en recreatie beter met elkaar werden geïntegreerd.

**Amsterdamse Poort**

Het winkelcentrum Amsterdamse Poort, gebouwd in 1986 en deels gerenoveerd in 2000, speelt een belangrijke rol binnen Zuidoost. Het heeft de functie van het voormalige winkelcentrum Fazantenhof overgenomen en vormt het commerciële hart van het stadsdeel. De Amsterdamse Poort biedt diverse voorzieningen. Van oorsprong zaten er circa 520 sociale woningen van Ymere boven de winkels. Inmiddels is het aantal woningen, in andere segmenten, fors toegenomen in de Amsterdamse Poort. De woningen zijn te bereiken via hoger gelegen loopdekken. Het winkelgebied is ingericht en ingespeeld op de voetganger. Het snelverkeer wordt via de hoger gelegen dreven afgewikkeld, met uitzondering van de bevoorrading van de winkels en afvalverzameling. Het Zandkasteel, dat als monument is verklaard, is het meest opvallende en iconische gebouw in de Amsterdamse Poort.

De stedenbouwkundige opzet van de Amsterdamse Poort brengt een aantal uitdagingen met zich mee. Zo is het winkelcentrum vanaf het station Bijlmer Arena slecht zichtbaar, waardoor veel reizigers zich niet realiseren dat het winkelcentrum direct naast het station ligt. De looproutes door de Amsterdamse Poort zijn niet altijd logisch en het is lastig oriënteren in het gebied. De hoger gelegen dreven bieden geen oplossing, omdat ze niet zijn ingericht voor het langzaam verkeer.

De scheiding tussen winkels en woningen is streng, wat leidt tot een gebrek aan levendigheid na sluitingstijd, doordat er weinig woonentrees of andere voorzieningen, zoals horeca en sportfaciliteiten, die ook 's avonds open zijn, aanwezig zijn. Dit zorgt voor een onveilig gevoel in de avonduren. Bovendien kampt de Amsterdamse Poort, net als veel andere winkelclusters buiten het centrum, met leegstand (waarvan deels strategisch voor de jarenlange herontwikkelingen in de Amsterdamse Poort).

**Cluster 8**

Het gebied Amsterdamse Poort is verdeeld in zeven clusters (zie figuur 2.5), ontworpen door vijf verschillende architectenbureaus. Cluster 8 maakt onderdeel uit van een van de zeven clusters en is ontworpen door Van den Broek en Bakema en opgeleverd in 1986. Cluster 8 bestaat uit een gebouw met twee bouwlagen. In 2010 is het gebouw ingrijpend gerenoveerd, waarbij de gevel een andere uitstraling heeft gekregen en de passage binnen in het gebouw op de begane grond is verwijderd.

*Figuur 2.3: Cluster 8 in 1986, kort na oplevering (foto: archief van de Dienst Ruimtelijke Ordening, 1986, beeldbank stadsarchief Amsterdam, B00000037498).*

## 2.3 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

### 2.3.1 Situatie besluitgebied

In de huidige situatie bevindt zich met name detailhandel in het besluitgebied. Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en één maatschappelijke voorziening zijn door het gehele gebouw mogelijk. Ook is horecacategorie 1, 3 en 4 toegestaan binnen de specifiek daarvoor opgenomen aanduidingen. Dit betreft een locatie grenzend aan Cluster 4 en de koppen grenzend aan het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein.

*Tabel 2.1: Huidig programma Cluster 8 (maximaal toegestane m² BVO per functie/ activiteit op basis van het vigerende bestemmingsplan)*

| Functie/activiteit | Verdieping(en) | Max. oppervlakte huidig toegestaan (m2 BVO) |
|---|---|---|
| **Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen** | BG, 1e | 11.117 |
| **Horeca (max)** | | 1.990 |
| • **Horecacategorie 1** | BG | 227 |
| • **Horecacategorie 3** | BG, 1e | 1.763 |
| • **Horecacategorie 4** | BG, 1e | 1.990 |
| **Totaal** | | 11.117 |

De winkels en horeca op de begane grond zijn direct toegankelijk vanaf straatniveau. Daarnaast is het ook mogelijk om de winkels vanuit het gebouw zelf te betreden. Aan de zijde die grenst aan Cluster 4 bevindt zich een directe entree met een roltrap naar de eerste verdieping van het gebouw. Ook is er aan deze zijde een luchtbrug die een rechtstreekse verbinding

biedt naar Cluster 4 ten behoeve van het bevoorraden van de winkels in Cluster 8 en als binnendoor route voor de bewoners van Cluster 4 naar Cluster 8.

*Figuur 2.4: Straatbeeld huidige situatie, met luchtbrug naar cluster 4.*

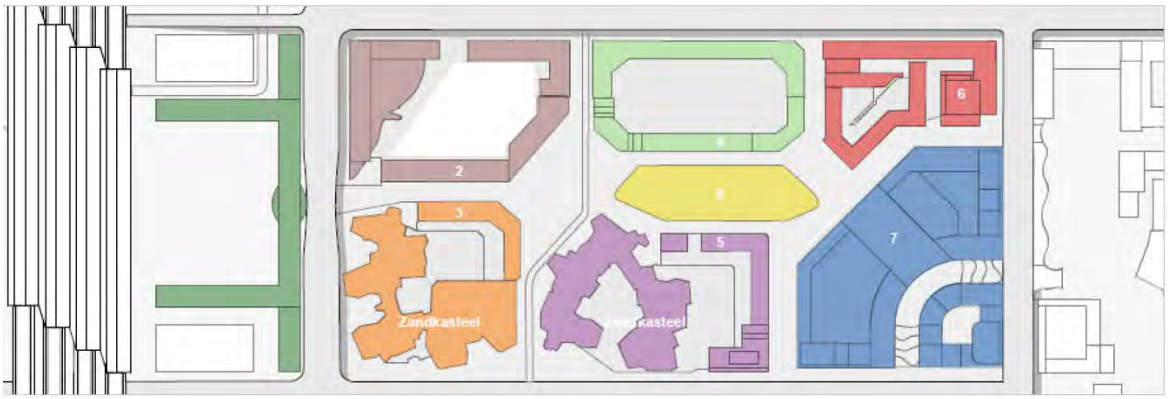
### 2.3.2 Ontwikkelingsstrategie ArenAPoort 2030

De herontwikkeling van Cluster 8 staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkelingsstrategie van de gemeente Amsterdam onder de naam 'ArenAPoort 2030'. De ontwikkelingsstrategie ziet op vier deelgebieden:

- ArenAPoort West;
- Amsterdamse Poort;
- Cumulus Park;
- Station Bijlmer ArenA.

ArenAPoort functioneert nu nog vooral als een centrum voor Zuidoost. In de nieuwe Omgevingsvisie 2050 omarmt de Gemeente Amsterdam een meerkernige benadering van de stad. Om de binnenstad van Amsterdam te ontzien is het belangrijk dat de secundaire centra in Amsterdam zich verder ontwikkelen. ArenAPoort is één van de gebieden waar nadrukkelijk wordt ingezet op groei. Zo worden er woningen gebouwd, waardoor ArenAPoort een bijdrage levert aan de ambitie om tot 2050 tenminste 150.000 woningen te bouwen. Ook het voorzieningenniveau wordt uitgebreid.

Voor de Amsterdamse Poort is het doel om een meer multifunctioneel centrumgebied te ontwikkelen, waar naast winkelen ook meer ruimte voor horeca, vrijetijdsbesteding, maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor kunst en cultuur én voor wonen moet komen. Om het gebied helemaal tot zijn recht te laten komen moet er naast het investeren in gebouwen ook worden geïnvesteerd in de openbare ruimte.




*Figuur 2.5: Clusters in Amsterdamse Poort, Cluster 8 is geel (gemeente Amsterdam).*

## 2.4 Geldend juridisch planologisch kader

Het omgevingsplan Amsterdam bevat regels voor het besluitgebied. Op dit moment staan de regels nog op verschillende plaatsen, te weten in:

- De besluiten[1], waaronder:
  1. een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
  2. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
  3. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
  4. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening.
- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat[2].

[1] *Zie artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet*
[2] *Zie artikel 22.1 van de Omgevingswet*

Hierna wordt kort ingegaan op de onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het project. In paragraaf 3.2 wordt getoetst aan dit toetsingskader en ingegaan op de strijdigheden van het project met het omgevingsplan.

**Basisregeling omgevingsplan gemeente Amsterdam**

De gemeente Amsterdam heeft bij de invoering van de Omgevingswet automatisch een tijdelijk omgevingsplan gekregen. Het omgevingsplan beschikt over een basisregeling (laatst gewijzigd 13-03-2025). Deze set regels vormt de basis voor het nieuwe Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De relevante regels uit de hemelwater- en erfgoedverordening en veelvoorkomende regels uit bestemmingsplannen zijn erin verwerkt. In hoofdstuk 14 en 16 wordt respectievelijk ingegaan op de relevante bepalingen ten aanzien van hemelwater en erfgoed.

Voor het besluitgebied gelden de volgende relevante aanduidingen: 'A-locatie (parkeernormering), 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets' en 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervangen'.

Ter plaatse van de aanduiding 'A-locatie (parkeernormering)' gelden de in bijlage IV aangegeven normen voor een A-locatie. Ter plaatse van de aanduiding 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets' gelden de in de bijlage V aangegeven normen voor Zone 3 laag fietsgebruik. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de gehanteerde parkeernormeringen voor auto en fiets.

Ten slotte gelden ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervangen' de regels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De strijdigheden met de bepalingen uit de basisregeling, komen aan de orde in paragraaf 3.2.

**Vigerend bestemmingsplan**
Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' (uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan) dat is vastgesteld op 20 december 2011 en geheel in werking is.

*Figuur 2.6: Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (bron: Omgevingsloket).*

Het overgrote deel van de gronden van het besluitgebied (voor deze BOPA) kennen op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming staat de functies detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, pleinen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en horecacategorie 1, 3 en 4 (binnen specifiek daarvoor opgenomen aanduidingen) toe. Dit betreft een locatie grenzend aan cluster 4 en de koppen grenzend aan het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein.

Horecacategorie 1 bestaat uit een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken. Horecacategorie 3 bestaat uit een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars. Horecacategorie 4 bestaat uit een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuizen, theehuizen en ijssalons.

De bestemming schrijft voor de verschillende functies minimum en maximum aantal vestigingen voor. Voor maatschappelijke voorzieningen in het hele bestemmingsplangebied geldt een maximaal aantal vestigingen van 1. Voor horeca van categorie 1 geldt een maximaal aantal vestigingen van 2 in het hele bestemmingsplangebied. Ten aanzien van

de horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een maximum totaal aantal vestigingen van 10 voor de bestemmingen Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor -1 gezamenlijk in het hele bestemmingsplangebied.

Voor het bestemmingsvlak gelden verschillende bouwhoogten. Het oostelijk deel heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter, het middenstuk 12 meter en het westelijk deel weer van 9. De kop grenzend aan het Groot Bijlmerplein heeft een maximum bouwhoogte van 11 meter. Het bouwvlak neemt het gehele bestemmingsvlak in beslag, en mag volledig worden bebouwd.

Een klein deel van de gronden kent de bestemming 'Verkeer -3'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – 3' zijn onder andere bestemd voor pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen en technische voorzieningen ten behoeve van de aangrenzende bebouwing. Ook zijn door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – evenemententerrein 2' evenementen uit categorie 1 en 2 toegestaan.

Voor het besluitgebied gelden verder nog de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' (vastgesteld 7 oktober 2021 en geheel onherroepelijk in werking). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor nieuw te realiseren kelders.
- Het bestemmingsplan 'Darkstores'(vastgesteld 10 mei 2023) en geheel In werking (nog niet onherroepelijk). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor darkstores.

De strijdigheden met de bepalingen uit het bestemmingsplan, komen aan de orde in paragraaf 3.2.

**Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart**
De gemeente Amsterdam heeft een Nota bodembeheer opgesteld waarin het bodembeleid en de bijbehorende beleidsregels is beschreven. In de Nota bodembeheer is de bodemfunctieklassenkaart en de bodemkwaliteitskaart opgenomen.

In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de relevante bepalingen uit het omgevingsplan die samenhangen met de Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart.

**Bruidsschat**
In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De bruidsschat bevat voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over gemeentelijke omgevingsvergunningen.

De strijdigheden met de bepalingen uit de bruidsschat, komen aan de orde in paragraaf 3.2.

**Voorbeschermingsregels**
In het omgevingsplan kunnen rijks, provinciale of gemeentelijke voorbeschermingsregels zijn opgenomen die betrekking hebben op het besluitgebied en de omgevingsplanactiviteiten die met de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

De strijdigheden met de bepalingen uit de voorbeschermingsregels, komen aan de orde in paragraaf 3.2.

# 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

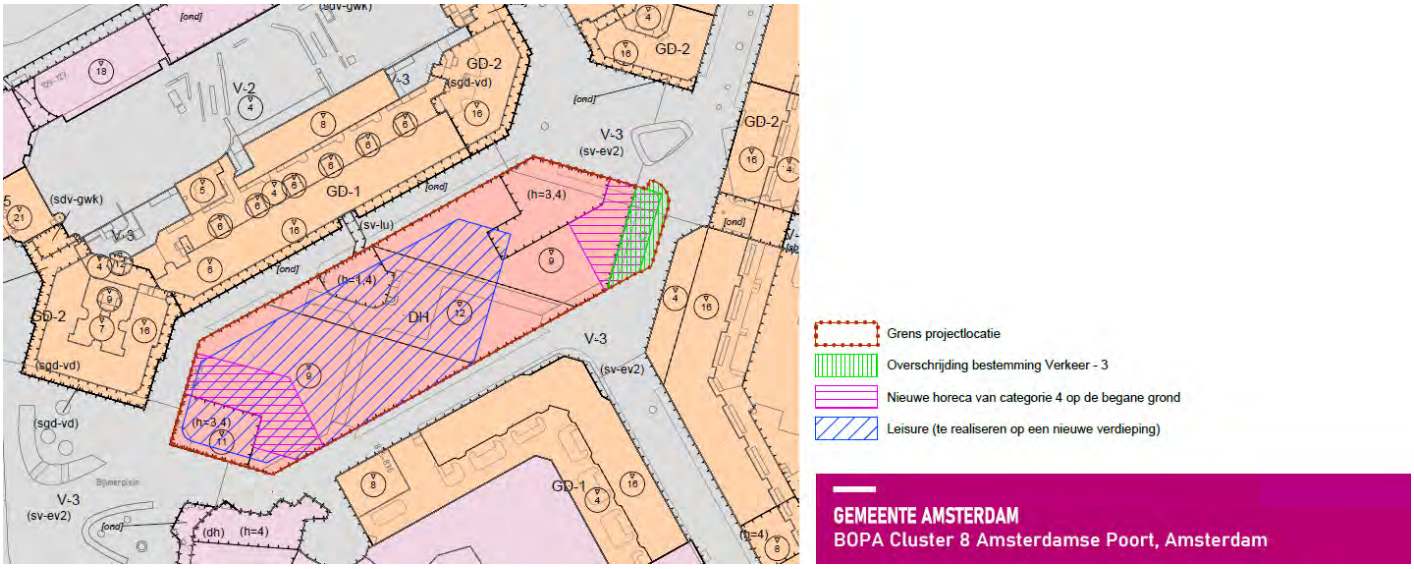
## 3.1 Projectbeschrijving

### 3.1.1 Algemeen

Het project betreft de uitbreiding van het programma door het toevoegen van een extra verdieping op de bestaande bebouwing. Deze derde verdieping is bestemd voor leisure en heeft een maximale bouwhoogte van 17 meter en inclusief techniekruimte op het dak maximaal 19 meter.
De begane grond en de eerste verdieping blijven bedoeld voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en een maatschappelijke voorziening. Dit zijn functies die in de huidige situatie al mogelijk zijn. Het gebouw aan de zijde aan het Klein Bijlmerplein wordt iets vergroot, aan de zijde aan het Groot Bijlmerplein wordt het gebouw juist iets ingekort. Het gebouw kent luifels waarvan een gedeelte, aan de zijde van het Klein Bijlmerplein op grond van het bestemmingsplan Amsterdamse Poort, niet mogelijk is.

Momenteel is horeca aanwezig op de daarvoor bestemde plekken. In de toekomstige situatie wordt op de begane grond hiervan afgeweken voor horecacategorie 4 op twee locaties aansluitend aan de bestaande aanduidingsvlakken. Het totale maximale bvo voor horeca wijzigt hierbij niet. Wel wordt afgeweken van het maximum aantal horecavestigingen voor horeca categorie 3 en 4. In plaats van het maximum van 10 vestigingen dat op basis van het bestemmingsplan Amsterdamse Poort binnen de bestemming Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor – 1 zijn toegestaan, wordt voor Cluster 8 een maximum van 4 horecavestigingen van categorie 3 en 4 gehanteerd. Het maximale bvo aan horeca, dat ten opzichte van de huidige situatie niet wijzigt, heeft verder een regulerend effect voor de omvang van de horeca binnen Cluster 8.

In de onderstaande figuur zijn de ingrepen geduid ten opzichte van de geldende juridische regeling. Het figuur is ook opgenomen als bijlage 1.




*Figuur 3.1: Ingrepen besluitgebied toekomstige situatie (bron: Rho Adviseurs).*

### 3.1.2 Stedenbouwkundig

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van Cluster 8 is het zoveel mogelijk hergebruiken van de bestaande betonnen draagconstructie. Door het versterken van de fundering is het mogelijk om een derde bouwlaag toe te voegen als een licht geprefabriceerde constructie. De gevel uit 2010 bestaat uit relatief laagwaardige materialen, waaronder veel kunststof. Daarachter bevindt zich nog de originele elementengevel uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Zowel qua uitstraling,

materialisatie en energieprestaties zijn beide gevels niet geschikt om te worden hergebruikt. De gevel wordt daarom in zijn geheel verwijderd.
De rooilijnen op de begane grond en eerste verdieping worden aan de pleinzijdes aangepast, om beter zicht in de naastgelegen straten te creëren. De huidige massa van de begane grond en 1e verdieping wordt op bepaalde plekken bijgeschaafd om een architectonisch aantrekkelijker uiterlijk van het gebouw te creëren. In totaal zal het oppervlak van deze twee verdiepingen met 366 m² worden verkleind.
Aan het gebouw zijn aan drie zijden luifels aangebracht die direct aan het gebouw vast zitten. Deze luifels zijn deels gelegen binnen de bestemming Verkeer. De luifels zijn enerzijds bedoeld om esthetisch het gebouw aan bepaalde zijden meer attentiewaarde te geven. Anderzijds dienen ze ook als schuilmogelijkheid voor het winkelend publiek in de Amsterdamse Poort.

*Figuur 3.2: Vergelijking gebouwcontouren toekomstige situatie met huidige situatie (met een zwarte lijn is de contour van het gebouw in toekomstige situatie weergegeven). De beoogde luifels zijn blauw ingekleurd. (bron: MVSA).*

De dakranden van de eerste verdieping worden grotendeels voorzien van intensieve beplanting in plantenbakken. Op deze wijze wordt een lijnvormige groenstructuur gecreëerd die bijdraagt aan de gewenste groenzones in Zuidoost. De begroeiing is op deze wijze ook goed beleefbaar vanuit omliggende winkelstraten en omwonenden. Voor de beplanting zal gezocht worden naar inheemse planten en heesters. Het beplantingsplan zal daarmee aansluiten op de groenvoorzieningen in de omliggende clusters. De vergroening van het gebouw veraangenaamd het leefklimaat voor alle bewoners en bezoekers van de gehele Amsterdamse Poort.

*Figuur 3.2: Vergroening Amsterdamse Poort (bron: MVSA)*

### 3.1.3 Programma

Het bvo van Cluster 8 bedraagt in de huidige situatie 11.117 m². In de nieuwe situatie wordt het bvo op de begane grond en de eerste verdieping met 117 m² verminderd, waardoor het gezamenlijke bvo van deze twee verdiepingen 11.000 m² zal zijn. Er wordt een nieuwe verdieping gerealiseerd, die een bvo van 3.300 m² krijgt. Het totale bvo dat beschikbaar is voor het nieuwe programma bedraagt dus 14.300 m², wat een toename van 3.183 m² is ten opzichte van het bestaande bvo.

*Tabel 3.1: Toekomstig programma Cluster 8.*

| Functie/activiteit | Verdieping(en) | Max. oppervlakte beoogd toe te staan (m2 BVO) |
|---|---|---|
| Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen | BG, 1e | 11.000 |
| Horecacategorie 1 | BG | 227 |
| Horecacategorie 3 | BG, 1e | 1.763 |
| Horecacategorie 4 | BG, 1e | 1.990 |
| Leisure | 2e | 3.300 |
| Totaal | | 14.300 |

<u>Detailhandel</u>

Op de begane grond en de eerste verdieping blijft sprake van detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Het maximale bvo is 11.000 m². Dit is 117 m² minder bvo ten opzichte van de huidige maximale planologische mogelijkheden. Of dit aantal daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, is afhankelijk van hoeveel m² aan horeca gerealiseerd wordt op deze verdiepingen.

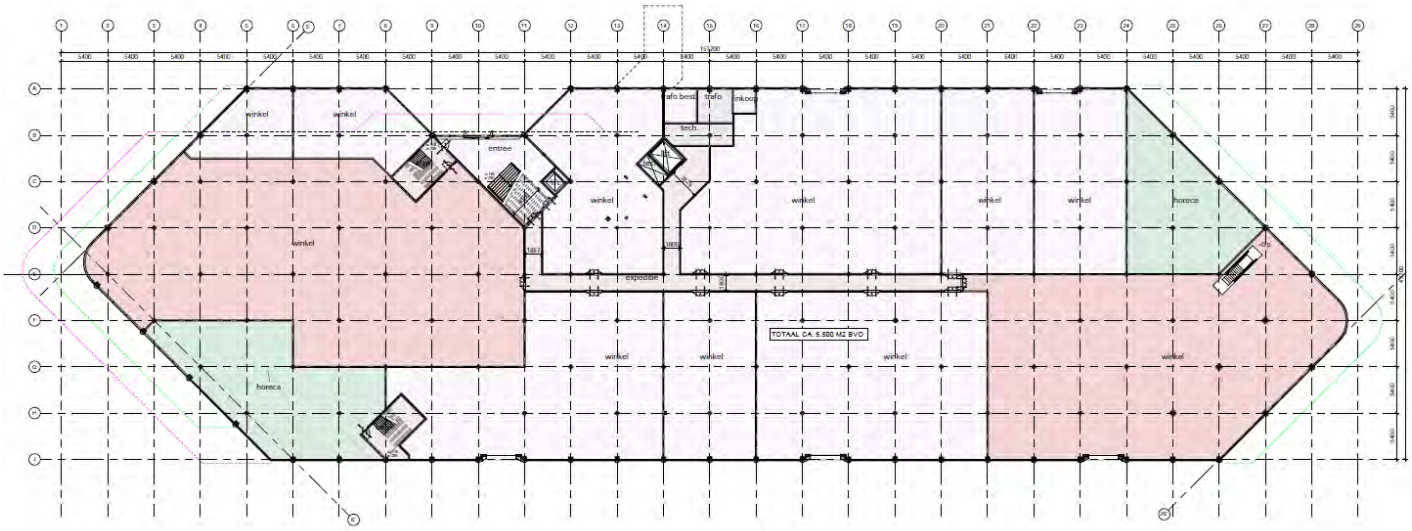
<u>Horeca categorie 1, 3, 4</u>

Horecacategorie 1, 3 en 4 zijn mogelijk binnen de daarvoor opgenomen functieaanduidingen. Dit blijft in de toekomstige situatie ook het geval. Voor horecacategorie 4 wordt hier alleen van afgeweken op twee locaties aansluitend op de bestaande aanduidingsvlakken. Dit zijn de locaties grenzend aan het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein. Er wordt een maximum van 4 vestigingen voor horecacategorie 3 en 4 gehanteerd. Het totale maximale bvo voor horeca blijft 1.990 m²,, dit wordt met een voorschrift geborgd in de vergunning. Er is geen sprake van uitbreiding van de horecafunctie, maar van een afwijking van twee locaties waar horecacategorie 4 zich binnen Cluster 8 op de begane grond kan vestigen.

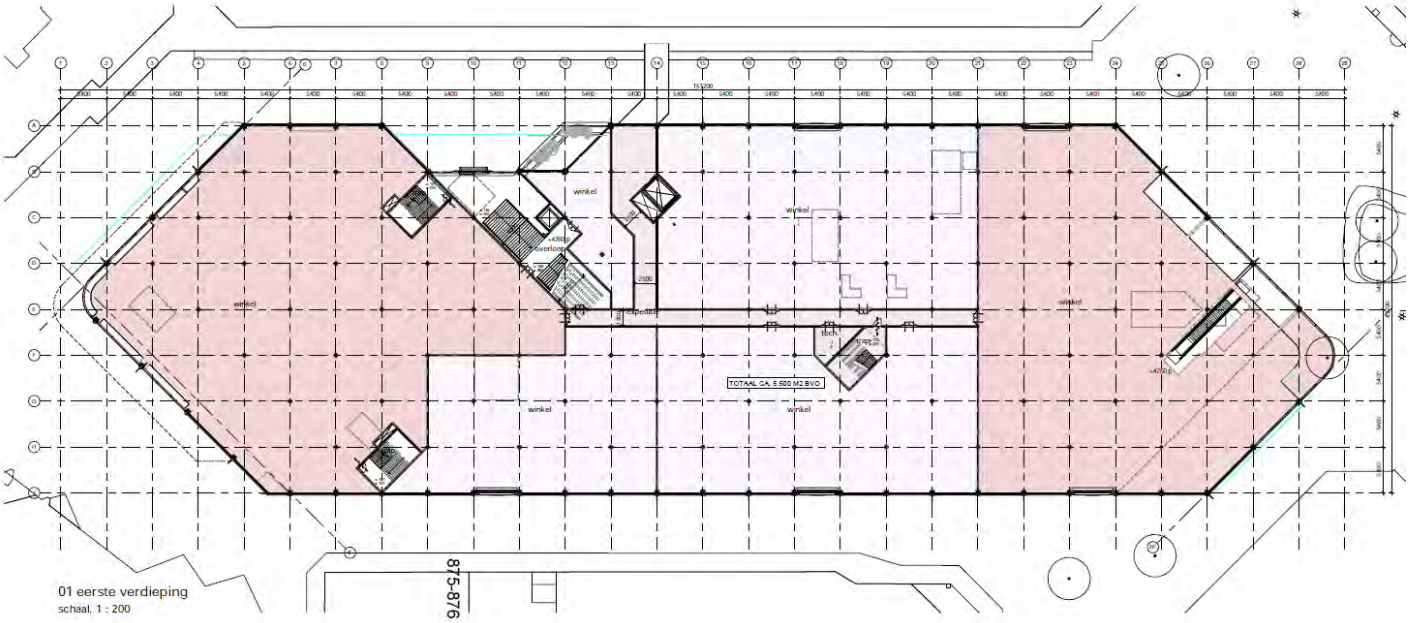
<u>Leisure</u>

Op de nieuwe verdieping is leisure beoogd. De derde laag zal worden ingericht voor een nieuw leisure-concept "Social Fun" dat specifiek is gericht op vermaak voor jong en oud en waarin het draait om een combinatie van traditionele gezinspellen, bowlen, sport games, immersive (meeslepend) experiences en jeux des boules. En dit alles gecombineerd met aantrekkelijke ondergeschikte horeca. De nieuwe verdieping heeft een bvo van 3.300 m².

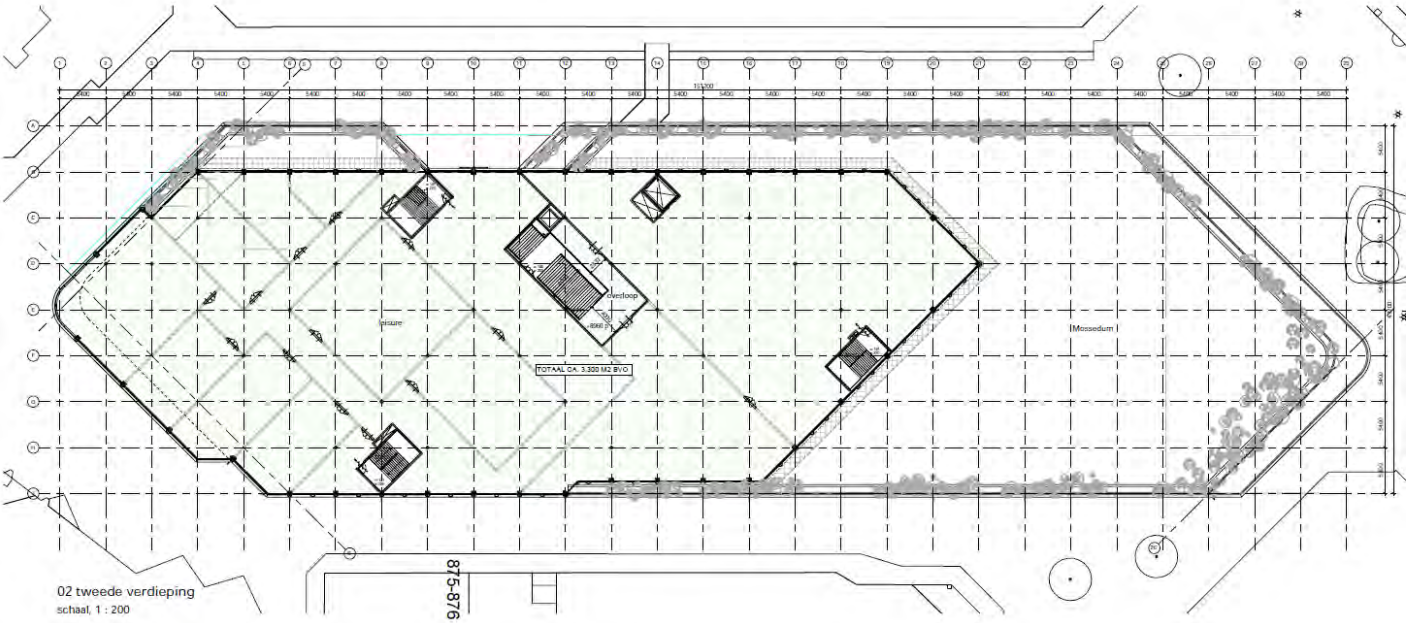
In de navolgende figuren zijn de plattegronden opgenomen van elk van de verdiepingen met een <u>indicatie</u> van de verdeling van de functies.

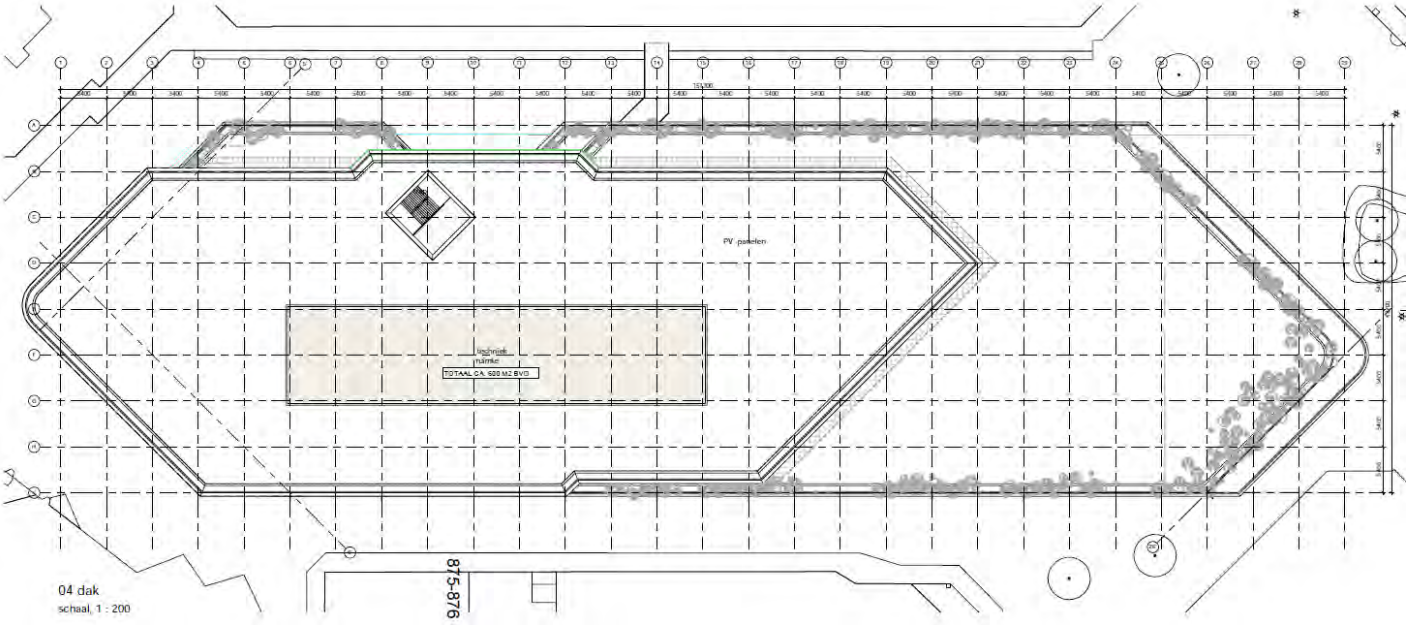



00 begane grond
schaal, 1 : 200




01 eerste verdieping
schaal, 1 : 200




*Figuur 3.3: Plattegronden van de verdiepingen met indicatie van de invulling.*

## 3.2 Strijdigheden

### 3.2.1 Inleiding

Een project bestaat uit juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
(voorbeeld: het gebouw is 6 meter en dat is toegestaan in het omgevingsplan)

II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de BOPA wordt ingediend; (voorbeeld: woningbouw waar bedrijven zijn toegestaan én de hoogte van een gebouw mag 6 meter zijn, 10 meter is gewenst)

III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn;
(voorbeeld: de natura 2000-activiteit of de technische bouwactiviteit)

### 3.2.2 Welke omgevingsplanactiviteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA?

Deze paragraaf bevat het overzicht van de omgevingsplanactiviteiten (hierna de ontwikkeling) in strijd met het omgevingsplan waarvoor een BOPA wordt aangevraagd.

**Opsomming van strijdigheden**

<u>Omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van bouwwerken</u>

- De bouwhoogte van de nieuwe verdieping bedraagt inclusief dakpakket en PV-panelen 17 meter en inclusief de techniekruimte op het dak 19 meter. Deze hoogte overschrijdt de toegestane bouwhoogten van 9, 11 en 12 meter (artikel 4.2.2 lid b, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort);
- Een deel van het gebouw wordt gebouwd binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen echter geen gebouwen, met uitzondering van een luchtbrug, worden gebouwd (artikel 18.2.2, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort);
- De beoogde luifels worden deels gebouwd binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn overkappingen behorende bij aangrenzende gebouwen toegestaan, tot maximaal 3 meter van de bestemmingsgrens (artikel 18.2.3, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort). De luifel die gebouwd wordt aan het deel van het gebouw (zie vorige bullet) binnen de bestemming "Verkeer' voldoet hier niet aan.

<u>Omgevingsplanactiviteit voor het gebruiken van gronden en bouwwerken</u>

- Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van leisure is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Detailhandel' (artikel 4.1, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort);
- Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horecacategorie 4 is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Verkeer – 3' (artikel 18.1, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort);
- Het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecacategorie 4 buiten de daarvoor opgenomen functieaanduidingen is niet toegestaan (artikel 4.1, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort);
- Het maximale totaal aantal horecavestigingen voor horecacategorie 3 en 4 mag het maximum van 10 vestigingen (artikel 4.3, lid b, bestemmingsplan Amsterdamse Poort) die binnen de bestemming Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor – 1 zijn toegestaan, niet overschrijden. Voor cluster 8 wordt hiervan afgeweken omdat hier (maximaal) 4 horecavestigingen in horecacategorie 3 en 4 zijn voorzien.

# 4. BELEID EN REGELGEVING

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen en deze vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

**De Visie**

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

**Toelichting**

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

**Uitvoeringsagenda**

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijk wijst in zijn Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vier prioriteiten aan: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De kracht van Nederland ligt in een polycentrische netwerkstructuur. Stedelijke en landelijke regio's werken door het transporten mobiliteitsnetwerk complementair als één systeem. De vier metropoolregio's (Amsterdam, Rotterdam Den Haag, Utrecht en Eindhoven) hebben daarbinnen de grootste aantrekkingskracht op internationale kennis, arbeid en kapitaal. De Amsterdamse metropoolregio is herkenbaar als internationaal zakencentrum en toeristische trekpleister, met Schiphol als schakel naar alle continenten. Deze regio kent een complexe verstedelijkingsopgave die samenvalt met meerdere nationale belangen. Het havengebied van Amsterdam is bijvoorbeeld essentieel voor de omslag naar een niet-fossiele, circulaire economie.

<u>Besluitgebied</u>

Met de ontwikkeling worden stedelijke functies geconcentreerd binnen het bestaand stedelijk gebied, wat aansluit bij het uitgangspunt van de NOVI om verstedelijking te richten op binnenstedelijke locaties. Er wordt ingezet op de realisatie van een gemengd en divers programma, waarmee wordt bijgedragen aan een levendige, multifunctionele stedelijke omgeving. Dit sluit aan bij de NOVI-prioriteit 'een sterke en gezonde stad'. De uitbreiding van 2.864 m² moet worden bezien als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Dit sluit aan bij de gedachtegang uit de ontwikkelstrategie ArenApoort.

Bij de ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

### 4.1.2 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Het Rijk heeft de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Behalve het Rijk stelt ook de provincie Noord-Holland instructieregels in de omgevingsverordening, zie paragraaf 4.3.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen per onderwerp. Deze instructieregels zijn overeenkomstig van toepassing op de BOPA. De meeste instructieregels hebben betrekking op omgevingsaspecten en worden in de hierna volgende hoofdstukken beschreven. Hieronder worden algemene planologische instructieregels beschreven.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Het is terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
De instructieregel houdt in dat bij het toelaten van een nieuwe stedelijke ontwikkeling er rekening moet worden gehouden met:

- de behoefte aan die ontwikkeling; en
- bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of stedelijk groen in de behoefte te voorzien.

Hierbij gaat het om een inhoudelijke sturing op de uit te voeren belangenafweging. De formulering 'rekening houden met' betekent dat het bestuursorgaan beoordelingsvrijheid heeft. Andere belangen dan het belang dat gediend wordt met de instructieregel kunnen de doorslag geven. Daarbij is van belang dat het gaat om een afweging van de ontwikkelingsbehoefte met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Zowel kwantitatieve aspecten als ook kwalitatieve aspecten kunnen een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte.

<u>Begrip stedelijke ontwikkeling</u>

Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelvoorzieningen of andere stedelijke voorzieningen. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Er zijn geen ondergrenzen aangegeven, maar in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor de volgende lijnen uitgezet:

- Bij woningbouw is vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
- Bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels, kantoren en bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m²;
- Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m².

Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' worden onder meer maatschappelijke, religieuze, culturele en ontspanning en vermaak gerelateerde voorzieningen als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, wordt bepaald in vergelijking met de regels in het omgevingsplan die daarvoor golden. Dit is inclusief de (in het verleden) verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij wordt

afgeweken van het omgevingsplan. Het gaat daarbij om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, of, als alleen sprake is van een wijziging van een gebruiksfunctie, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.
Van belang is dus in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Begrip stedelijk gebied
Een stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.

Reikwijdte onderzoek
De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau en de uitgebreidheid waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Bij elk plan hoort derhalve een passende onderbouwing. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen als basis dienen voor de onderbouwing, als dergelijke documenten concreet en voldoende onderbouwd zijn. Bij ontwikkelingen met een ruimtelijk effect op het grondgebied van andere gemeenten of provincies is bovengemeentelijke of zelfs bovenprovinciale afstemming noodzakelijk.

Vestiging van een dienst
Gelet op het vierde lid van artikel 5.129g Bkl heeft een onderzoek naar de actuele behoefte waar dat betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van de vestiging van een dienst slechts tot doel om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het begrip 'dienst' wordt een economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt verstaan. Met die bepaling wordt beoogd om strijd met de Dienstenrichtlijn (Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt, PbEU 2006, L 376) te voorkomen. Die richtlijn geeft beperkingen aan het stellen van regels in een omgevingsplan met een economisch motief.

Besluitgebied
Er is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' wanneer een ontwikkeling een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, of, wanneer alleen sprake is van een wijziging van een gebruiksfunctie (wat bij dit project niet het geval is), op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Om te bepalen of de ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft, is het programma als genoemd in paragraaf 3.1.3 afgezet tegen de bestaande planologische (gebruiks)mogelijkheden uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan (dat thans onderdeel is van het gemeentelijk omgevingsplan).

Voor de verschillende programma-onderdelen geldt het volgende:

- Het detailhandelsprogramma neemt af met 117 m² ten opzichte van het planologisch toegestane programma;
- het horecaprogramma blijft voor wat betreft de oppervlakte gelijk ten opzichte van het planologisch toegestane programma;
- Het leisure programma is nieuw en bedraagt maximaal 3.300 m².

De functie leisure is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De functieverbreding binnen de uit te breiden bebouwing betreft een oppervlakte groter dan 500 m² bvo. Dat geldt ook voor de ontwikkeling als geheel. De behoefte is daarom beschreven, zie bijlage 2.

Uit de analyse blijkt dat het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort beperkt is. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voorzien in het groeiende draagvlak (mede door de groei aan inwoners door nieuwbouw) voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden. In algemene zin draagt de toevoeging van leisure bij aan de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft door de centrale ligging, aan twee pleinen, een belangrijke functie. Het gebied wordt multifunctioneler, er komt meer levendigheid (ook na sluitingstijd van winkels) en het trekt nieuwe bezoekers aan. De leisure-activiteiten geven invulling aan de toegenomen vraag naar dit soort functies.
Als nieuw stadshart in de wijk biedt leisure locaties waar inwoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Ook ontstaat er met de nieuwe inwoners door nieuwbouw meer draagvlak voor leisure-voorzieningen met een buurt/ wijk functie, zoals spel en vermaak.

Uit de cijfers van Locatus blijkt een aanzienlijke leegstand, maar dit is een vertekend beeld door de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Uit een onderzoek/inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Amsterdam Zuidoost blijkt dat het aanbod beperkt is. De beoogde ontwikkeling is niet te realiseren binnen bestaand (leegstaand) vastgoed. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de intensivering van het programma (+3.183 m² bvo) met de functie leisure (+3.300 m² bvo). De beoogde ontwikkeling voldoet aan etfal.

**Behoud van ruimte voor toekomstige functies**
Paragraaf 5.1.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het behoud van ruimte voor toekomstige functies. De paragraaf bevat instructieregels met betrekking tot aangewezen reserveringsgebieden.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving kent in navolging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal reserveringsgebieden, waar vanwege de voorzienbare toekomstige aanleg van werken of objecten regels gelden over activiteiten die een dergelijke aanleg zouden bemoeilijken. Het gaat onder meer om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen of gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Door reserveringsgebieden aan te wijzen voor de uitbreiding of aanleg van hoofdinfrastructuur is verzekerd dat in die gebieden geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die een belemmering vormen voor de uitbreiding of aanleg van de infrastructuur. Hiermee wordt vooraf duidelijkheid gegeven over enerzijds het gebied dat benodigd is voor de voorziene infrastructuur en anderzijds over de ontwikkelingen die met het oog daarop niet gewenst zijn. Dat voorkomt dat er in een gebied activiteiten worden toegelaten waarvan voorzienbaar is dat deze niet verricht kunnen worden of dat bouwwerken worden gebouwd die op korte termijn weer moeten verdwijnen. Dat zou niet alleen nadelig zijn voor de initiatiefnemer, maar kan ook leiden tot vertraging van en oplopende kosten voor de beoogde infrastructuur. De reserveringsgebieden zijn aangewezen in de Omgevingsregeling. Binnen Amsterdam zijn alleen reserveringsgebieden aangewezen voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg of autosnelweg.

<u>Besluitgebied</u>
Het besluitgebied ligt buiten de in paragraaf 5.1.6. Bkl aangewezen (reserverings)gebieden.

**Locaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking**
In artikel 5.157 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen om voldoende ruimte voor grootschalige elektriciteitsopwekking van ten minste 500 MW door elektriciteitscentrales te waarborgen. Op grond van artikel 5.156 van het Besluit kwaliteit leefomgeving gaat het om locaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking met

een of meer elektriciteitsproductie-installaties met een gezamenlijk vermogen van ten minste 500 MW en de daarmee verbonden werken en infrastructuur, met uitzondering van kernenergiecentrales en elektriciteitsproductie-installaties die elektriciteit opwekken door windenergie. Elektriciteitscentrales kunnen ook bestaan uit meerdere kleine installaties, die een gezamenlijk vermogen hebben van ten minste 500 MW. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking, dient op die locatie elektriciteitsopwekking met een vermogen van ten minste 500 MW toe te laten, te voorzien in voldoende ruimte daarvoor en geen beperkingen te bevatten voor installaties voor grootschalige elektriciteitsopwekking. Het gaat hierbij zowel om voldoende ruimte in fysieke zin, als om voldoende milieugebruiksruimte voor (installaties voor) grootschalige elektriciteitsopwekking.
Het toelaten van grootschalige elektriciteitsopwekking en het uitsluiten van beperkingen voor installaties houdt ook in dat de elektriciteitsproductie-eenheden op de aangewezen locaties steeds volledig gebruikt kunnen worden. Een gemeente zal daarnaast in het omgevingsplan geen beperkingen in energiepolitieke zin aan een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking mogen opleggen. Op een locatie waar al een of meerdere installaties met een gezamenlijk vermogen van 500 MW of meer gerealiseerd zijn, voldoet een omgevingsplan vanzelfsprekend al aan deze instructieregel.
Als een gemeente op een locatie voor grootschalige elektriciteitsopwekking het omgevingsplan wil wijzigen of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit wil verlenen, dan kan de gemeenteraad in overleg treden met het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit voor de exploitatie van de elektriciteitsproductie-installatie. In dat overleg kan concreet nagegaan worden of aan de voorwaarden voor geschiktheid voor ten minste 500 MW elektrisch vermogen en exploitatie daarvan voldaan wordt en blijft worden. In artikel 5.156 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden deze locaties aangewezen in de bijbehorende bijlage XV, onder A, waarvan de geometrische begrenzing in de Omgevingsregeling (artikel 2.36, eerste lid) is vastgelegd.

Besluitgebied
Het besluitgebied ligt buiten het aangewezen gebied voor grootschalige elektriciteitsopwekking.

**Waarborging hoogspanningsverbinding**
Artikel 5.159, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een instructieregel over hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 220 kV. Dit artikel bepaalt dat een omgevingsplan het tracé van een hoogspanningsverbinding dient te bevatten op de locaties die op grond van artikel 5.156, derde lid zijn aangewezen als locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV en waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. Het tracé van een hoogspanningsverbinding bestaat uit een strook met een bepaalde afstand tot het hart van de hoogspanningsverbinding, die ook wel de zakelijk rechtstrook genoemd wordt. De breedte van deze strook grond is doorgaans tussen de 60 en 80 meter. Een omgevingsplan dient het gebruik als hoogspanningsverbinding op die locaties toe te laten. Dat geldt eveneens voor de met de hoogspanningsverbinding verbonden schakel- en transformatorstations en andere noodzakelijke hulpmiddelen, omdat die onderdeel uitmaken van de hoogspanningsverbinding. Het gaat hier om een bevestiging van de bestaande situatie. De op grond van artikel 5.156, derde lid, aangewezen locaties voor een hoogspanningsverbinding betreffen alleen bestaande hoogspanningsverbindingen. De handhaving van het tracé van de hoogspanningsverbinding in het omgevingsplan betekent dat het omgevingsplan ook de bruikbaarheid van de hoogspanningsverbinding in stand moet laten. Met bruikbaarheid wordt gedoeld op de functionaliteit van de verbinding en daarmee de leveringszekerheid en betrouwbaarheid van de elektriciteitsvoorziening. In dat verband moet het tracé van de hoogspanningsverbinding zoveel als mogelijk gevrijwaard blijven van nieuwe ontwikkelingen die aan die functionaliteit in de weg kunnen staan, zoals bouwwerken met een bepaalde hoogte of de opslag van stoffen die brandgevaarlijk zijn. In overleg met de beheerder van het landelijk hoogspanningsnet kan bekeken worden of een specifieke ontwikkeling mogelijk is en onder welke voorwaarden. De locaties van deze hoogspanningsverbindingen zijn in artikel 5.156, derde lid, Besluit kwaliteit leefomgeving aangewezen als de tracés tussen de locaties, genoemd in bijlage XV, onder C, waarvan de geometrische begrenzing in de Omgevingsregeling is vastgelegd en de tracés tussen een locatie voor grootschalige

elektriciteitsopwekking en het hoogspanningsnet met een spanning van ten minste 220 kV. In Amsterdam liggen enkele bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanningsniveau van 380 kV.

Besluitgebied
Het besluitgebied ligt buiten het aangewezen gebied voor hoogspanningsverbindingen.

**Rijksvaarwegen**
Artikel 5.161 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op een rijksvaarweg of een vrijwaringsgebied als bedoeld in artikel 5.160 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, rekening moet worden gehouden met het belang van het veilig gebruik van de vaarweg. Het is van belang dat de navigatie van het scheepvaartverkeer niet wordt verstoord. Daarvoor is het van belang om ruimte langs de vaarweg vrij te houden van bebouwing en opgaande begroeiing.
Deze kunnen de navigatie van de scheepvaart verstoren, door het belemmeren van het zicht en het verstoren van radarbeelden. In artikel 5.161 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is daarom bepaalt dat rekening moet worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de doorvaart van de scheepvaart, zichtlijnen, navigatieapparatuur, bedienings- en begeleidingsobjecten, de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten en beheer en onderhoud van de vaarweg. Zo nodig kan de gemeenteraad in overleg met de vaarwegbeheerder bezien of – gelet op de kenmerken van de vaarweg op een bepaalde locatie – een beoogde ontwikkeling daadwerkelijk een belemmering vormt. De breedte van een vrijwaringsgebied is afhankelijk van de afmetingen van het scheepvaartverkeer op de vaarweg. De breedte van een vrijwaringsgebied varieert van 10 m tot maximaal 50 m aan weerszijden van een vaarweg, op basis van verschillende CEMT-klassen. Waar de afmetingen van de vrijwaringsgebieden per CEMT-klasse voorheen waren vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, is de geometrische begrenzing van de vrijwaringsgebieden nu vastgelegd in de Omgevingsregeling.

In gemeente Amsterdam zijn als vrijwaringsgebied aangewezen de vaarwegen en een zone aan weerszijden van het Noordzeekanaal, zijkanaal H, het IJ, en het Amsterdam-Rijnkanaal.

Besluitgebied
Het besluitgebied ligt buiten het aangewezen gebied voor rijksvaarwegen en vrijwaringsgebieden voor rijksvaarwegen.

**Landelijke fiets- en wandelroutes**
In artikel 5.161b van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel opgenomen over landelijke fiets- en wandelroutes. Dit artikel bepaalt dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die bepaalde landelijke fiets - en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van die fiets - en wandelroutes bij de vaststelling van dat omgevingsplan wordt betrokken. De instructieregel is niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving). De betreffende fiets - en wandelroutes zijn aangewezen in bijlage XVI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de betreffende fiets - en wandelroutes is in de Omgevingsregeling geen geometrische begrenzing vastgelegd. In Amsterdam gaat het om de volgende routes:

- Landelijke fietsroute LF1 Zuiderzeeroute;
- Landelijk wandelroute LAW 1-3 Floris V-pad;
- Landelijk wandelroute LAW 2 Trekvogelpad;
- Landelijke wandelroute LAW 7-1 Pelgrimspad deel 1;
- Landelijk wandelroute LAW 8 Zuiderzeepad;
- Landelijk wandelroute LAW 15 Westerborkpad.

Het belang van de instandhouding van de landelijke fiets - en wandelroutes is niet absoluut. Dat wil zeggen dat het belang altijd afgewogen moet worden tegen andere maatschappelijke belangen zoals (overweg)veiligheid. De doelstelling van de regel is dus dat de instandhouding van de aangewezen landelijke fiets - en wandelroutes een plek heeft in de besluitvorming van het omgevingsplan. Wanneer bij een toekomstige wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen die een van de genoemde landelijke fiets - en wandelroutes kunnen doorsnijden, zal het belang van de instandhouding van de betreffende route in de besluitvorming moeten worden betrokken.

Besluitgebied
Het besluitgebied ligt buiten het aangewezen gebied voor landelijke fiets- en wandelroutes.

**Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen**
Paragraaf 5.1.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Artikel 5.162 van het besluit bepaalt dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

De instructieregel brengt mee dat bestuursorganen als zij nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken het belang van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een beperking moeten afwegen tegen de overige betrokken belangen. De tekst van artikel 5.162 brengt tot uitdrukking dat gemeenten met inachtneming van, vaak al bestaand, beleid het belang van toegankelijkheid kan meewegen met het oog op een gelijkwaardige wijze van gebruikmaking van de openbare ruimte door een ieder.

Besluitgebied
De ontwikkeling ziet op het verruimen van het huidige programma en het realiseren van een extra verdieping op het bestaande gebouw. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de transformatie van het grotere gebied Amsterdamse Poort, zoals beschreven in paragraaf 2.3.2. Behalve de transformatie van verschillende, private vastgoedcomplexen is met die grotere gebiedstransformatie ook een herinrichting van het openbaar gebied gemoeid. De voornaamste ingrepen op dat vlak zijn de herinrichting van de Bijlmerdreef, het levendiger, groener en aantrekkelijker maken van verschillende pleinen (waaronder het Kleine en Groot-Bijlmerplein) en het realiseren van verschillende speelvoorzieningen.

De ontwikkeling waar deze GoFlo betrekking op heeft, is de transformatie van Cluster 8. Deze herontwikkeling staat de beoogde ingrepen in het openbaar gebied niet in de weg. Op gebouwniveau wordt met het ontwerp zorg gedragen voor een goede toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied. Verdere mogelijkheden om de toegankelijkheid van het openbaar gebied te vergroten zijn binnen de scope van deze ontwikkeling niet aan de orde.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

**Doel en hoofdambitie**
Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moeten omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie

geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

**Ambitie in relatie tot (metropool) Amsterdam**
De provinciale visie ten aanzien van Amsterdam en de metropool rond Amsterdam is opgenomen in de Omgevingsvisie. De metropool rond Amsterdam is een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoog stedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub. De ontwikkeling komt tot uiting door een snelgroeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies. Grote aantallen arbeidsplaatsen concentreren zich op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol.
Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Met de ontwikkeling worden de huidige functies binnen een bestaand gebouw uitgebreid met de nieuwe functie leisure , alsmede wordt een extra verdieping toegevoegd. Door de ligging van het besluitgebied in een gemengd woonwerkmilieu draagt de ontwikkeling bij aan het beperken van woonwerkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het vergroten van de gebruikswaarde van de Amsterdamse Poort en het vasthouden van een hoog welvaars- en welzijnsniveau.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland
Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.
De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen. Dat wil niet zeggen dat er niets mogelijk is in het landelijk gebied, maar het vraagt wel om een goede onderbouwing en landschappelijke inpassing. Voor gebieden met grotere landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde, de bijzondere provinciale landschappen, is deze bewijslast logischerwijs zwaarder.

**Instructieregels Provincie via Omgevingsverordening**
De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er zijn onder andere instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, woningbouw, detailhandel, duurzame energie, beschermd landelijk gebied en cultureel erfgoed.

Voor deze BOPA wordt hieronder ingegaan op de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2022.

**Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies**

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. Ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover gelegen buiten het werkingsgebied landelijk gebied;
   b. Nieuwe stedelijke functies, niet zijnde woningen, met een bebouwd oppervlakte van minder dan 500 m²
3. Gedeputeerde Staten hebben op grond van Artikel 6.1 van het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 nadere regels gesteld in afdeling 5 van bijlage 11.

Besluitgebied

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe, stedelijke functie mogelijk gemaakt. Voor een nadere uitleg hierop, wordt verwezen naar de toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1.2. Op basis van die toetsing, wordt geconcludeerd dat ook voldaan wordt aan artikel 6.13 van de Provinciale Omgevingsverordening.

**Artikel 6.75 Klimaatadaptatie**

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:
   a. wateroverlast;
   b. overstroming;
   c. hitte;
   d. droogte (watertekort en verzilting);
   e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
   f. ecologische en chemische waterkwaliteit.
2. Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.
3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw.
4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Besluitgebied

In hoofdstuk 14 en 18 wordt ingegaan op de aspecten die van belang zijn met het oog op klimaatverandering. In hoofdstuk 14 is beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan eisen voor hemelwaterberging om overlast door hevige buien te voorkomen. In hoofdstuk 18 komen aspecten zoals hittestress aan de orde. Naast de maatregelen die binnen het besluitgebied worden getroffen (waterberging, vergroening) is van belang dat de locatie onderdeel is van een groter gebied dat de komende jaren wordt getransformeerd. In de herinrichting van de openbare ruimte van de Amsterdamse Poort is nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie (ruimte voor groen en water). Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 6.75 van de Provinciale Omgevingsverordening.

## 4.3 Regionaal beleid – Metropoolregio

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 30 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De 30 gemeenten vormen 7 deelregio's; de gemeente Amsterdam is alleen een deelregio. De gemeenteraden en Provinciale Staten van de MRA-deelnemers worden door de eigen colleges

geïnformeerd en betrokken bij de activiteiten van de samenwerking. Daarmee treedt de MRA-samenwerking niet in de formele relatie tussen volksvertegenwoordigers en bestuurders.

De bestuurders van de colleges zijn op tal van terreinen actief binnen hun provincie of eigen deelregio. Op MRA-schaal werken wethouders namens hun deelregio binnen de drie inhoudelijke MRA-platforms Economie, Ruimte en Mobiliteit aan de uitvoering van de MRA Agenda. Door de aanpak van onderwerpen op het niveau van de deelregio's in combinatie te brengen met afstemming op het niveau van de MRA wordt de MRA Agenda uitgevoerd.

**MRA agenda 2025-2028**

De MRA Agenda 2025-2028 vormt de inhoudelijke basis voor de samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In deze derde editie ligt de focus op het bevorderen van brede welvaart in de regio. Dit wordt uitgewerkt in drie centrale thema's:

1. De meest inventieve regio van Europa met de best opgeleide bevolking: Streven naar innovatie en hoogwaardig onderwijs om de concurrentiepositie te versterken.
2. Een regio voor iedereen, naar de menselijke maat: Zorgen voor inclusiviteit en leefbaarheid, zodat alle inwoners kunnen profiteren van de welvaart.
3. Een duurzaam verbonden regio: Investeren in duurzame mobiliteit en infrastructuur om de regio zowel intern als extern optimaal te verbinden.

Deze thema's worden ondersteund door acht ambities die de richting aangeven voor de komende jaren. De agenda benadrukt het belang van samenwerking tussen de 33 deelnemende overheden en andere partners om deze doelen te bereiken. Daarnaast is er een Meerjaren Uitvoeringsprogramma (MUVP) opgesteld om de uitvoering van de ambities te monitoren en bij te sturen waar nodig.

<u>Besluitgebied</u>

Een van de ambities binnen de MRA Agenda 2025-2028 is het realiseren van voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden. Deze ambitie kan worden waargemaakt door wonen, werken en voorzieningen in elkaars nabijheid te houden en te ontwikkelen vanuit het perspectief van brede welvaart. Het besluitgebied ligt in een binnenstedelijk ontwikkelgebied en is aangemerkt als een verdichtingslocatie. Binnen de Amsterdamse Poort ligt de opgave in het transformeren van bestaande gebouwen en het versterken van de stedelijke dynamiek door verdichting en functiemenging. Cluster 8 is één van de herontwikkellocaties binnen dit gebied. In dit cluster worden geen woningen gerealiseerd, maar in omliggende clusters wordt wel nieuw woonaanbod toegevoegd. De herontwikkeling van Cluster 8 richt zich op het toevoegen van diverse nieuwe functies op het gebied van leisure. Dit draagt bij aan een gemengde, levendige omgeving en vergroot de economische diversiteit van het gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de MRA agenda omdat het bijdraagt aan passende en toekomstbestendige voorzieningen in de nabijheid van woningen.

### 4.3.1 Plabeka

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) richt zich op het reduceren van de structurele leegstand van werklocaties in de MRA. Op 23 juni 2017 heeft het Platform Economie de Uitvoeringsstrategie 3.0 vastgesteld: 'Ruimte voor werken in de MRA van morgen: 2017-2030'(Uitvoeringsstrategie). In 2019 is een lichte actualisatie uitgevoerd: 'Actualisatie light – Naar een Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1'. Hoofddoel in de Uitvoeringsstrategie is voldoende en kwalitatief passend aanbod van werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam, om bij te dragen aan het versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat.

In deze Uitvoeringsstrategie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over:

- Een adaptieve strategie: de nieuwe uitvoeringsstrategie is minder kwantitatief dichtgetimmerd. Als het gevolg van de crisis wordt er meer rekening gehouden met onvoorspelbaarheid en onzekerheid. De afspraken moeten dus wendbaar en flexibel zijn. De marktvraag en kwaliteit van het vestigingsklimaat zijn leidend in de strategie.
- Programmering: de planvoorraden van zowel bedrijventerreinen als kantoren moeten worden bewaakt om overaanbod te beperken en te voorkomen. Voor Amsterdam wordt versneld bijgeschakeld als (inter)nationale kansen daarom vragen. Voor alle deelregio's wordt in aanvulling op de kantorenvraag naar formele locaties extra ruimte geboden voor kantoorontwikkeling in informele milieus.
- Transformatie: Zowel voor kantoren als voor bedrijventerreinen zijn de transformatieambities hoog. Als gevolg daarvan wordt een uitplaatsingsvraag verwacht, met name vanuit Amsterdam.
- Herstructurering: de herstructurering van bedrijventerreinen blijkt een belangrijk aandachtspunt.

Het meest recente jaarlijkse verslag van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de MRA is de Monitor Plabeka (2022-2023). Het beeld van Plabeka is in 2023 dubbel. Enerzijds lijkt de kantorenmarkt (de 'ka' van Plabeka) in balans met ruim voldoende aanbod, afname van kantoorgebruik en gezonde leegstandcijfers. Anderzijds kent de 'be' van Plabeka een 'strijd om de ruimte' die alleen maar urgenter en heviger is geworden door de transformatie(plannen) naar onder meer wonen en gemengd stedelijk. De leegstand op bedrijventerreinen blijft erg laag, er wordt volop uitgegeven en de planvoorraad raakt snel op. De MRA leunt hier zwaar op de regio Almere-Lelystad, nu ook Amstelland-Meerlanden en het Amsterdamse havengebied steeds minder aanbod heeft.

De totale kantooropname binnen de MRA is in 2022 voor het 2e jaar op rij iets gestegen na de grote afname in 2020 (t.o.v. 2019) door de coronapandemie. De gestegen kantooropname van het afgelopen jaar kwam voornamelijk door een toename in gemengde werkmilieus en in mindere mate op bedrijventerreinen. De kantooropname op formele kantoorlocaties is juist gedaald.

Er lijkt er sprake van een overaanbod binnen de MRA als geheel, al zitten er wel verschillen tussen de deelregio's. Veruit de meeste planvoorraad bevindt zich in Amsterdam en Amstelland Meerlanden, terwijl hier ook grote volumes aan courante leegstand zijn. Kanttekening hierbij is dat niet alle planvoorraden ook daadwerkelijk in dezelfde volumes aanbod worden, kantoren worden pas ontwikkeld als investeerders dat economisch haalbaar achten. Ook moet opgemerkt worden dat de kantoorplannen vaak een dubbelfunctie hebben dus de volumes ook ingezet kunnen worden voor een andere functie.

Tot 2030 beschikt de MRA over 1,45 miljoen m² hard planaanbod op kantoorlocaties, waarvan bijna de helft op internationale vestigingslocaties. In Amsterdam zijn per 1-1-2023 nog harde plannen voor 773.000m² nieuwe kantoren. Dit is een toename van 188.000 m² ten opzichte van de harde planvoorraad per 1-1-2022. Dit komt doordat de harde planvoorraad op Amstelstation, Sloterdijk, Zuidas en ArenAPoort het afgelopen jaar is toegenomen.

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling maakt geen kantoor mogelijk.

## 4.4 Gemeentelijk beleid – Stedelijke kaders

### 4.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

**Van Structuurvisie Amsterdam 2040 naar Omgevingsvisie Amsterdam 2050**
De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is samen met het OER op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een drieledige functie:

- richting geven aan groei;
- versnellen van transities;
- ruimte bieden aan initiatieven.

De omgevingsvisie bouwt voort op eerder geformuleerde beleidsinzetten. In sommige paragrafen wordt derhalve nog verwezen naar de Structuurvisie Amsterdam 2040. Op een aantal punten formuleert de omgevingsvisie een aangepaste ruimtelijke koers. Die is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en op herstel en vernieuwing van de economie.

Wereldwijd groeien steden. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bijeenbrengen en zo innovatie stimuleren en kansen bieden aan individuen. De stad moet kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische groei is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten. Maar Amsterdam wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Groei een plek geven in de stad is daarmee ook een verantwoordelijkheid. Om volledig profijt te trekken moet die groei richting gegeven worden.

Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:

- Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofddoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
- Groeien binnen grenzen: duurzame, compacte stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik. Daarmee maken we sociaal sterke buurten, met veel ruimte voor ondernemerschap en beperken we de ecologische voetafdruk van de stad.
- Duurzaam en gezond bewegen: in een compacte stad staan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte voorop. In de hele stad krijgen lopen, fietsen en openbaar vervoer ruim baan.
- Rigoureus vergroenen: nieuwe parken en meer groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen houdt de stad klimaatbestendig en leefbaar voor mens, dier en plant.
- Samen stadmaken: meer mogelijkheden voor maatschappelijk initiatief. Samen met Amsterdammers, corporaties en private partijen bouwen we aan de stad. Daarbij maken we meer ruimte voor experimenten en verantwoordelijk en eigenaarschap voor onze inwoners.

<u>Besluitgebied</u>
Het besluitgebied is in de Omgevingsvisie aangemerkt als stedelijk centrum. Volgens de omgevingsvisie groeit Amsterdamse Poort samen met de Arenaboulevard binnen Amsterdam uit tot een centrum met regionale en (inter-)nationale aantrekkingskracht. Het gebied wordt verdicht en gemengd met meer wonen en fijnmazige bedrijvigheid. De ontwikkeling draagt hieraan bij door het verbreden van de huidige detailhandelsfunctie naar leisure functies.

### 4.4.2 Detailhandelsbeleid 2018 – 2022 (2018)

**Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022**

In navolging van het regionaal detailhandelsbeleid en onder andere de 'Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam' en het 'Amsterdams Ondernemers Programma 2015-2018', is gemeentelijk detailhandelsbeleid opgesteld. Het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad', dat op 20 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt voor de periode 2018-2022, of zoveel langer totdat er nieuw beleid is opgesteld, en dient mede ter vervanging van eerder vastgesteld detailhandelsbeleid op stadsdeelniveau dat per 19 maart 2016 is komen te vervallen.

Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op het veranderde consumentengedrag, waardoor er minder behoefte aan winkels is, en de tegelijkertijd plaatsvindende groei van het aantal inwoners en bezoekers. Het nieuwe detailhandelsbeleid houdt rekening met diverse nieuwe ontwikkelingen in het consumentengedrag en het winkelaanbod.

Het detailhandelsbeleid kent twee algemene doelstellingen:

1. Boodschappen dichtbij voor bewoners: met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad: Amsterdam heeft als ambitie om meerdere aantrekkelijke winkelgebieden te hebben. Het betreft hier het echte 'winkelen' voor producten die niet elke dag worden gekocht.

Voor de verschillende in het beleid onderscheiden typen winkelgebieden gelden in heel Amsterdam algemene uitgangspunten. Een van de belangrijkste daarvan is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen te grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Verder is het voor de overheid efficiënter en duurzamer om een concentratie van winkels te faciliteren met bijvoorbeeld laad- en losplekken voor bevoorrading, voorzieningen voor fietsen et cetera. Het clusteren van detailhandel, en daarmee efficiëntere bevoorrading, draagt indirect bij aan de ambities van Amsterdam voor een schonere luchtkwaliteit.

Amsterdam is onderverdeeld in drie zones: een kernzone, een centrumzone en een stadszone. De zones verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebieden. Naast de stadsbrede beleidslijnen is voor elk van de drie zones een specifieke koers ingezet. De bij de zones behorende algemene opgaven zijn:

- in de Kernzone: geleiding en spreiding van drukte, aanpak diversiteit, meer belevenis, beperkt nieuwe grootschalige winkels en aandacht voor borging dagelijks aanbod;
- in de Centrumzone: borging boodschappen in stadsstraten en ruimte voor nieuwe formules en concepten;
- in de Stadszone: uitrol centrummilieu/transformatie van functies, toekomstbestendig maken van de stadsdeelcentra en aanpak leegstand.

**Stadszone** (Nieuw-West, Noord, Zuidoost, Westpoort, Zuid (Buitenveldert),Houthavens, Amstelkwartier, Zuidas, Zeeburgereiland, Oostelijke eilanden, IJburg en de noordelijke IJ-oevers).

De stadszone is een gebied met veel gezichten: hier doemen de grootste problemen op met leegstand en verloedering. Tegelijkertijd staat het dynamische gebied aan een vooravond van grootse ontwikkelingen met nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. Het is zaak zowel voor de problemen als kansen ogen te hebben. Voor het aanbod van dagelijkse boodschappen kiezen we ervoor de structuur van kansrijke wijkcentra, de wat grotere winkelgebieden, te versterken. Uitbreiding van supermarkten is mogelijk in toekomstbestendige bestaande wijkcentra en 8 Deze subsidieregeling is overigens ook beschikbaar in andere gebieden in de stad.14 Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 Sterke winkelgebieden in een groeiende stadstadsdeelcentra op voorwaarde dat het woon- en leefklimaat aanzienlijk verbetert en/of het draagvlak toeneemt: er komen méér bewoners door woningbouw. In gebieden die meer

dan 750 meter af liggen van een supermarkt, wordt mogelijk ruimte geboden aan een gemakssupermarkt van maximaal 300 m2. Dit geldt overigens overal in de stad. Of er ruimte is voor winkels in gemengde 'stadsstraten', hangt af van de ligging ten opzichte van al bestaande winkelgebieden. Staanplaatsen en kiosken op straat kunnen in de beginfase van een nieuw woongebied deze ontwikkeling ondersteunen. Voor de aanloopstraten en winkelgebieden met langdurige winkelleegstand zijn er mogelijkheden voor het omzetten van winkels naar andere publieksgerichte commerciële functies zoals horeca, dienstverlening of maatschappelijk functies. Voor de stadszone gaat de gemeente het aantal en type markten beter afstemmen op elkaar en op de winkelgebieden. Een markt moet versterkend werken op een bestaand winkelgebied en andersom. Staanplaatsen en kiosken zijn kunnen een welkome aanvulling zijn in de wijkcentra op het bestaande aanbod. In niet-toekomstbestendige winkelgebieden biedt een markt geen meerwaarde en zal de wenselijkheid van nieuwe staanplaatsen en kiosken kritisch beoordeeld worden. De sterkere stadsdeelcentra Osdorpplein, Boven 't Y en Amsterdamse Poort moeten toekomstbestendiger worden gemaakt. De gemeente blijft met pandeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen in gesprek om deze stadsdeelcentra zichtbaar een nieuw elan te geven. Eén van deze centra mag en kan - gezien de marktruimte -doorgroeien tot bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Het realiseren van nieuwe winkelcentra of dwaalkwartieren in nieuwe 'hippe' gebieden zoals de Noordelijke IJ-oevers zijn pas bespreekbaar als het winkelgebied Boven 't Y zichtbare stappen heeft gemaakt in vernieuwing. Het algemene uitgangspunt om het winkelaanbod te clusteren in winkelgebieden betekent dat vestiging van nieuwe 'solitaire' winkels buiten de winkelgebieden en stadsstraten uitgesloten is.

In de detailhandel doet zich een afname voor van het winkelaanbod met niet-dagelijkse artikelen als gevolg van de trend van toenemende internetverkopen . Het detailhandelsbeleid benoemt vier typen internetbedrijven en verbindt beleidsuitgangspunten aan elk type.

- Internetbedrijf dat functioneert als detailhandel: Internetbedrijven met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken (in showroom/uitstalling) en af te rekenen, functioneren in praktijk net zoals detailhandel en worden zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar geacht. Deze vorm van internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie waar detailhandel is toegestaan. Er wordt geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel niet is toegestaan.
- Afhaalpunt internetaankopen: Binnen een woonbestemming zijn afhaalpunten voor internetaankopen beperkt toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie. Vestiging binnen een kantoor- of bedrijfsbestemming is eveneens toelaatbaar.
- Internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt: Een internetwinkel waar op het woon- of bedrijfsadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft (zoals parkeer- en verkeeroverlast) past binnen de bestemming wonen.
- Internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie: Deze bedrijven zijn binnen een woonbestemming toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het detailhandelsbeleid biedt tevens een overzicht van instrumenten om winkelgebieden te versterken. Daarbij gaat het om publiekrechtelijke instrumenten (sturen op functiebehoud en meer of minder oppervlak winkelruimte), privaatrechtelijke instrumenten zoals erfpachtcontracten, huurcontracten en andere privaatrechtelijke overeenkomsten en stimuleringsmaatregelen zoals die zijn opgenomen in het 'Amsterdams Ondernemersprogramma 2015-2018: Ruimte voor ondernemers' (zoals straatmanagement, gebiedsbranding, oprichten van een Bedrijven Investeringszone (BIZ) et cetera).

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling ziet niet op het realiseren van nieuwe bvo's aan detailhandel. De 10.751 m² bvo aan detailhandel is passend binnen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Amsterdamse Poort' biedt.

### 4.4.3 Horecabeleid 2025

Het Horecabeleid 2025 is hoofdzakelijk een beleidsdocument waarin keuzes worden gemaakt om categorieën van horeca en daarvoor geldende spelregels zo uniform mogelijk toe te passen voor de stad Amsterdam.
In het beleid wordt enerzijds de waarde van de horecabranche beschreven. Amsterdam wil een bruisende stad blijven waar bezoekers graag uit eten gaan, een café bezoeken en tot laat uitgaan. De horeca heeft ook een belangrijke sociale functie: we ontmoeten er bekenden en onbekenden. En de branche is economisch belangrijk, want veel mensen vinden er werk. Kortom; horeca hoort bij Amsterdam.
Het beleid gaat anderzijds ook in op het belang van leefbare, veilige buurten voor de Amsterdammers. In een verdichtende stad vraagt dit een grote verantwoordelijkheid van horecaondernemers. Want: ondernemers moeten kunnen ondernemen en omwonenden moeten fijn kunnen wonen.

Met het Horecabeleid 2025 voorziet de gemeente in beleid en spelregels, zodat dit goed verloopt voor beide partijen.
Met dit stedelijk horecabeleid (verder: horecabeleid) hanteert de gemeente een nieuw stelsel van regels voor de hele stad.

Het nieuwe beleid hanteert de systematiek, dat om een horecabedrijf in Amsterdam te exploiteren, eerst beoordeeld moet worden of het horecabedrijf wel past op de locatie. Deze ruimtelijke beoordeling wordt gemaakt in het omgevingsplan. Daarin komt één regeling voor horeca en terrassen. Deze regeling geldt voor de hele stad, met een nieuwe indeling van horecacategorieën. Op termijn vervangt het omgevingsplan alle afzonderlijke bestemmingsplannen. Wanneer de horeca past op de locatie, kan de exploitatie pas starten als de ondernemer en de onderneming ook positief beoordeeld zijn op aspecten van openbare orde en veiligheid.

Voor alle bestaande horeca, is bij het vaststellen van het bestemmingsplan, voor al deze bedrijven een afweging gemaakt over de inpasbaarheid van horeca in de omgeving. Wanneer een locatie is bestemd voor een bepaald type horeca, dan is dat type horeca aanvaardbaar gebleken. Al deze locaties blijven in principe – ook onder het nieuwe beleid - geschikt voor dat type horeca. Wel krijgen deze locaties de komende jaren een ander 'label': één van de zwaartecategorieën die in dit hoofdstuk staan toegelicht. Dit zal gebeuren doordat het omgevingsplan stapsgewijs wordt gewijzigd. Op locaties waar nog geen horeca in het bestemmingsplan is toegestaan zal de nieuwe systematiek ingezet worden om te beoordelen of nieuwe horeca daar passend is.

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling maakt horeca mogelijk in verschillende categorieën. Bij het verwerken van de voorliggende GoFlo in het omgevingsplan, zal worden aangesloten bij de nieuwe zwaartecategorieën uit het horecabeleid.

### 4.4.4 Kantorenstrategie (2017) en Kantorenplan 2019-2026 (2019)

In het Coalitieakkoord Amsterdam 2018 stond een nieuwe kantorenstrategie genoemd, waarmee het bestuur inzet op meer, sneller en toekomstbestendige kantoren. Door in te zetten op meer kantoorontwikkelingen wordt met het kantorenplan 2019-2026 aan dit coalitieakkoord invulling gegeven. Het doel van het nieuwe kantorenplan is een toekomstbestendige en gezonde kantorenmarkt met kwalitatieve woon-werkmilieus. De volgende uitgangspunten zijn in het plan opgenomen:

- meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en Klimaatneutraal;
- transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling realiseert geen kantoren.

### 4.4.5 Nota Ruimte voor de Economie van Morgen (2017)

In de omgevingsvisie is op hoofdlijnen aangegeven waar ruimte is voor welke werkmilieus als onderdeel van een diverse economische structuur. In Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) zijn de benodigde stedelijke werkmilieus meer gedetailleerd uitgewerkt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen kantoorgebieden, woon-werkmilieus en productiezones. Deze nota kan gezien worden als een economische uitwerking van Koers 2025 en is als bouwsteen gebruikt voor de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

De ArenApoort is aangewezen als een multimodaal knooppunt. Een multimodaal knooppunt is door de aanwezigheid van meerdere verkeersmodaliteiten zoals trein, tram, metro en autowegen goed verbonden met de stad maar ook met de regio. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor het bouwen van veel en grote kantoren. Ook kan de beschikbare ruimte op deze locaties benut worden voor intensivering en verdichting voor nieuwe woningen. De strategie is om bestaande multimodale knooppunten optimaal te benutten en in te zetten op verdichting.

Besluitgebied

De Amsterdamse Poort maakt onderdeel uit van de ArenApoort. In Cluster 8 worden geen woningen of kantoren gerealiseerd, maar in omliggende clusters wordt wel nieuw woonaanbod en kantoren toegevoegd. De herontwikkeling van Cluster 8 richt zich op het toevoegen van diverse nieuwe functies op het gebied van leisure. Dit draagt bij aan een gemengde, levendige omgeving en vergroot de economische diversiteit van het gebied.

### 4.4.6 Woonagenda

Voor welke uitdagingen staat Amsterdam tot 2025 op het terrein van wonen? De Woonagenda 2025 geeft hier antwoord op. De Woonagenda 2025 is een kader stellend, richtinggevend en praktisch document voor het woonbeleid tot 2025. Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de Woonagenda staat beschreven hoe het Amsterdamse college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen. De Woonagenda zet in op voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 en brengt in kaart waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat er nu reeds aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. Er zijn 25 acties geformuleerd. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De meest in het oog springende actie is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur (sociale huur), 40% middeldure huur en koop en 20% dure huur en koop. Er zijn spelregels opgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. Als de woningvoorraad hierdoor beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

Besluitgebied

Met de ontwikkeling worden geen woningen mogelijk gemaakt.

### 4.4.7 Groenvisie 2020 – 2050

De Groenvisie 2020-2050 is op 21 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De Groenvisie schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe dit zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen. Groen is essentieel voor sociaal welzijn, recreatie, klimaatadaptatie (voorkomen hittestress, wateropvang), gezondheid en biodiversiteit. Door de opgave om de stad te verdichten met nieuwe woningbouw, en de opgaves rondom energie en mobiliteit, wordt het drukker in de open ruimte. Tegelijk groeit de behoefte om dichtbij de woning gebruik te maken van een prettige groene ruimte. Gezien het belang van groen, mogen de stedelijke opgaven niet ten koste gaan van de groene ruimte en de kwaliteit daarvan. Waar mogelijk, wordt meer groen gemaakt en het bestaande groen beter benut. Het groen draagt aan zoveel mogelijk opgaven bij. Een groennorm geeft aan hoeveel groen er minimaal in een stad of buurt moet zijn, voor een leefbare omgeving. In 2018 zijn voor het eerst groennormen opgesteld als onderdeel van de "Amsterdamse referentienorm voor

maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen". Deze worden gebruikt bij nieuwe stedenbouwkundige plannen en daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiksgroen en ecosysteem groen. Op die manier worden nieuwe buurten vanaf de aanleg ingericht op basis van de groennorm. De groennorm geldt echter ook voor bestaande buurten. Op basis van de groennorm wordt het beleid voor nieuw en/of beter groen in de bestaande stad gerealiseerd. De natuur moet een volwaardige plek hebben in de stad. Gestreefd wordt naar een optimale lokale biodiversiteit en natuurwaarden door het natuur inclusief bouwen, ontwerpen, inrichten en beheren van de openbare en private buitenruimten.

De hoofdpunten van de Groenvisie zijn kort samengevat:

- Groene routes van voordeur tot landschap: In 10 minuten wandel je naar een park, in 15 minuten fiets je naar het landschap;
- Groen tenzij: Waar het kan vervangen we verharding door groen voor een prettige, gezonde en natuurlijke leefomgeving met ruimte;
- Gezonde straat- en pleinbomen: We planten bomen die groot en oud kunnen worden;
- Openbaar en toegankelijk groen: Volkstuinparken, sportparken en schooltuinen worden toegankelijker voor meer mensen;
- Samenwerken: Het aanleggen en beheren van groen doen we samen met bewoners, organisaties en bedrijven;
- Meer biodiversiteit: Door natuurinclusief te bouwen, te ontwerpen, in te richten en te beheren;
- Parkconciërges: In elk park is een parkconciërge, aanspreekbaar voor vragen van bewoners en bezoekers;
- Groen is gevarieerd: In het groen is voor ieder wat wils. Zo heeft bijvoorbeeld elk stadspark een eigen karakter;
- Nieuw bos en parken: Er komt een nieuw stadsbos en er komen nieuwe stadsparken;
- Landschapsparken: In het landschap direct om de stad creëren we ruigere natuur, voedselbossen en meer mogelijkheden voor bewegen.

<u>Besluitgebied</u>
De ontwikkeling betreft een beperkte aanpassing van het openbaar gebied. Aan de zijde van het Klein Bijlmerplein wordt het gebouw enigszins uitgebreid, waardoor een klein gedeelte van de openbare ruimte wordt ingenomen. Deze ingreep heeft echter geen negatieve invloed op het functioneren of de kwaliteit van de openbare ruimte. In paragraaf 3.2.1 is ingegaan op natuurinclusief bouwen en wijze waarop groen binnen het besluitgebied wordt toegepast in aansluiting op de omgeving.

# 5. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

## 5.1 Wetgeving

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een BOPA verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van burgemeester en wethouders. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

## 5.2 MER-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Er is sprake van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage V, onderdeel J11 Omgevingsbesluit). Daarom dient een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld. De notitie is opgesteld (zie bijlage 3). Uit de notitie blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk.

# 6. VERKEER EN VERVOER

## 6.1 Toetsingskader

**Beleidskader Mobiliteit 'Verbinden in Verscheidenheid'**

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van veertien gemeenten dat sinds 1 januari 2017 is opgericht als opvolger van stadsregio Amsterdam. De Vervoerregio Amsterdam werkt onder meer aan de verbetering van de bereikbaarheid. Op 31 oktober 2023 heeft de regioraad van de Vervoerregio het nieuwe beleidskader 'Verbinden in Verscheidenheid' vastgesteld.

Het Beleidskader Mobiliteit is het centrale, strategische beleidsdocument van de Vervoerregio Amsterdam. Het geeft de doelen van Vervoerregio Amsterdam weer en geeft richting aan alle activiteiten, uitgaven en de keuzes die de vervoerregio daarbij moeten maken.

Het beleidskader is opgedeeld in twee documenten. Het Beleidskader Mobiliteit deel A: deze visie beschrijft de lange termijnvisie op mobiliteit en bereikbaarheid. In Beleidskader Mobiliteit deel B is de visie dieper uitgewerkt en gaat de vervoerregio in op de keuzes die ze maken.

**Het beleidskader Mobiliteit Deel A: visie**

De Vervoerregio Amsterdam verbindt veertien gemeenten en samen met deze gemeenten wordt gewerkt aan een regio waar mensen zich prettig en vlot kunnen verplaatsen. Het beleidskader mobiliteit is het centrale, strategische beleidsdocument van de Vervoerregio. Het geeft de doelen weer en geeft richting aan alle activiteiten, uitgaven en de keuzes die de Vervoerregio daarbij moet maken. De Vervoerregio heeft vijf samenhangende doelen:

1. *Bereikbaarheid*
   Optimale bereikbaarheid voor alle bewoners. De definitie van bereikbaarheid wordt verbreed naar 'de mogelijkheden voor iedereen om binnen redelijke tijd en tegen redelijke kosten en op een prettige en soepele manier de plaatsen te bereiken waar men wil zijn'.
2. *Inclusiviteit*
   Iedereen moet kunnen meedoen aan maatschappelijke activiteiten, ongeacht leeftijd, fysieke of mentale gesteldheid, sociaaleconomische status of waar diegene vandaan komt.
3. *Duurzaamheid*
   Er wordt gewerkt aan een $CO_2$-neutraal mobiliteitssysteem, het verminderen van stikstof uitstoot, verminderd grondstoffenverbruik, verminderde invloed van ons mobiliteitssysteem op het milieu, het voorkomen van de verslechtering van de biodiversiteit en klimaatadaptatie.
4. *Verkeersveiligheid*
   Het aantal verkeersdoden en ernstig gewonden in het verkeer stijgt. De Vervoerregio Amsterdam wil in 2050 zo dicht mogelijk bij het doel van nul verkeersdoden en ernstig gewonden komen. Door meer op risico's te sturen, is de wens om op korte termijn een trendbreuk te realiseren en de stijging om te zetten in een daling door de aanpassing van de wegen en het gedrag van de verkeersdeelnemer.
5. *Gezondheid*
   Met de juiste mobiliteitsoplossingen en -keuzes wordt positief bijgedragen aan de fysieke en mentale gezondheid. Dat kan door mensen aan te moedigen meer voor actieve manieren van vervoer (lopen, fietsen) te kiezen. Ook wordt toegewerkt toe naar minder uitstoot van schadelijke stoffen, minder geluid en zo min mogelijk stress.

**Het beleidskader Mobiliteit Deel B: uitwerking**
Omdat de gebieden binnen de Vervoerregio erg van elkaar verschillen, verschilt de aanpak ook per gebied. Allereerst wordt onderscheid gemaakt tussen vijf gebiedstypen: (A) Metropolitaan centrum stedelijk; (B) Centrum stedelijk; (C) Stedelijk woon-werkgebied; (D) Landelijk wonen en recreëren; en (E) Logistieke kerngebieden. Ieder gebiedstype vraagt om een andere invulling van de mobiliteit volgens het STOMP- principe. Voor ieder gebiedstype is bepaald welke vervoerswijzen de Vervoerregio wil stimuleren, faciliteren, accepteren of juist ontmoedigen. Hubs zorgen ervoor dat men kan overstappen tussen vervoerswijzen en je zo tussen verschillende typen gebieden kunt verplaatsen.

Er wordt uitgegaan van vijf doelen: bereikbaarheid, inclusiviteit, duurzaamheid, verkeersveiligheid en gezondheid. Daarbij wil de Vervoerregio minder vanuit het systeem denken en meer vanuit de mens en het gebied. Daarvoor wordt gewerkt vanuit vier principes:

1) De mens als startpunt voor comfortabel, veilig en ontspannen reizen.
   Reis- en verkeersgedrag van mensen kan worden beïnvloed met campagnes, onderwijs en andere niet-infrastructurele maatregelen. In de logistiek maken bedrijven keuzes hoe ze hun producten vervoeren en aanbieden. Ook dat is mensenwerk. De Vervoerregio vindt verduurzaming, ruimtebeslag, verkeersveiligheid en efficiëntie belangrijke onderwerpen. Ook prijsprikkels kunnen hierbij worden ingezet.

2) STOMP is de basis (niet-reizen, actief, gedeeld, schoon).
   STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS en privéauto. Bij het STOMP-principe wordt aan de de S de meeste prioriteit gegeven, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. Wanneer het STOMP-principe wordt toegepast, betekent dit automatisch dat de voetganger een belangrijke plek heeft in het mobiliteitssysteem. Het is vanuit leef kwaliteit, gezondheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid belangrijk dat de voetganger de ruimte krijgt die deze verdient.

3) Ieder gebied vraagt om een andere oplossing.
   De Vervoerregio streeft naar goede publieke mobiliteit. Naast bus, tram, metro en trein zijn dat bijvoorbeeld flexibel vervoer, deelfietsen, deelscooters en deelauto's. Dit wordt gedaan om twee redenen: 1) Er wordt gezorgd dat iedereen in de regio de bestemmingen kan bereiken die nodig zijn om het dagelijks leven goed vorm te geven en 2) Het bieden van aantrekkelijke vervoersopties en daarmee de keuzevrijheid vergroten.

4) Mobiliteit en Ruimte versterken elkaar.
   Hoewel de Vervoerregio geen ruimtelijke bevoegdheden heeft vinden we dat de invulling van de mobiliteit start bij een betere ruimtelijke ordening en de inzet op nabijheid. Er wordt in eerste instantie ingezet op vervoerswijzen die dit ondersteunen, zoals lopen en fietsen. De kennis en expertise van de Vervoerregio wordt daarom actief aan gemeenten aangeboden, om tot ruimtelijke keuzes te komen die passen bij het STOMP-principe.

**Regionale OV-Visie 2010-2030**
De OV-Visie 2010-2030 is samen met gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (nu: Vervoerregio Amsterdam), aangrenzende overheden, maatschappelijke organisaties (reizigersverenigingen) en vervoerbedrijven ontwikkeld en op 24 juni 2008 vastgesteld door de Regioraad. Het aanleggen van grootschalige infrastructuur vraagt een lange voorbereidingstijd. Daarom is een visie nodig voor de langere termijn. Op basis van de visie wordt ook een investeringsstrategie gemaakt. Met de visie kunnen juiste en toekomstbestendige keuzes worden gemaakt in de aanleg of aanpassingen van het OV-netwerk in de regio. De ambitie van de OV-visie is om het openbaar vervoer in de vervoerregio Amsterdam te verbeteren en uit te breiden. Dit betekent enerzijds het marktaandeel te vergroten en tegelijkertijd de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer te verbeteren.

**Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030: Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar**
In de MobiliteitsAanpak Amsterdam 2030: Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar (MMA 2030) wordt geschetst hoe de gemeente Amsterdam de stad in de toekomst goed bereikbaar wil houden. Amsterdam staat de komende jaren voor de uitdaging om meer bewoners, banen en bezoekers op te vangen. Hierdoor is ook een verder groei van de mobiliteit noodzakelijk. Het openbaar vervoer speelt hierin een belangrijke rol.

De hoofdlijnen van de MMA 2030 zijn:
1. met minder geld gerichter investeren door scherpe keuzes,
2. ruimte maken voor de veranderende mobiliteitsbehoefte en een betere openbare ruimte en
3. gebiedsgerichte aanpak voor centrumgebied, rond de Ring en daarbuiten.

**Uitvoeringsagenda Mobiliteit**
Behorend bij de MAA 2030 is een breed pakket aan maatregelen in stelling gebracht, samengevat in de Uitvoeringsagenda Mobiliteit (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2015).

De speerpunten van de Uitvoeringsagenda Mobiliteit zijn:
1. Meer ruimte in het centrum
   - Autoluwer maken van straten en invoering 30 km p/u-gebied.
   - Nieuwe fietsbrug- en veerverbindingen over het IJ en fietsparkeren onder- en bovengronds.
   - Parkeergarages en -plekken ondergronds.
2. Betere doorstroming op belangrijke routes
   - Verbeteringen van het OV.
   - Betere fietsroutes en fietskruispunten.
   - Meer hoogwaardige voetgangersgebieden.
   - Vlotte autoroutes in- en uit de stad.
   - Ruimte voor laden- en lossen.
   - Aantrekkelijkere P+R-locaties aan de randen van de stad.
   - Elk vervoersmiddel krijgt de ruimte op geschikte routes.
3. Verbinden van de binnenstad met de delen daarbuiten
   - Het aanleggen van ontbrekende delen van fietsroutes.
   - Het verbeteren van verbindingen van en naar de stad.
   - Het verbeteren van de verbinding met Noord.

**Beleidskader verkeersnetten**
Een van de uitvoeringsprogramma's van de MMA 2030is het Beleidskader Verkeersnetten (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2018) waarin staat vermeld op welke plekken in de stad de gemeente prioriteit geeft aan voetgangers, fietsers, openbaar vervoer of auto's en welke eisen er worden gesteld aan de infrastructuur.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen Plus- en Hoofdnetten. In de Plusnetten krijgt de betreffende modaliteit (de voetganger, de fiets, het openbaar vervoer of de auto) actief prioriteit. Dit gebeurt met toetswaarden voor de doorstroming (snelheden op trajectniveau) waaraan minimaal voldaan moet worden. In de Hoofdnetten wordt het accent gelegd op het behouden van voldoende capaciteit en kwaliteit, gerelateerd aan de functie(s) die het heeft in het netwerk. De overige straten behoren tot het Basisnet.

**Amsterdam maakt ruimte**
Meer lucht, meer ruimte en een bereikbare stad. Die ambities heeft Amsterdam met de Agenda Amsterdam Autoluw(vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2020). Het hoofddoel van de Agenda Amsterdam Autoluw is

een leefbare en toegankelijke stad. Door stapsgewijs autoritten te verminderen, wordt meer ruimte voor lopen, fietsen, OV, groen, voorzieningen, spelen en verblijven gecreëerd. Hiermee draagt de Agenda Amsterdam Autoluw bij aan schonere lucht, minder geluidsoverlast en een inclusieve stand voor nu, straks en later.
De Agenda Amsterdam Autoluw is uitgewerkt in beleidsstukken en rapportages. De laatste voortgangsrapportage dateert van 13 april 2023. Deze rapportage benoemt de voortgang van de maatregelen.

In de openbare ruimte van Amsterdam liggen ongeveer 250.000 autoparkeerplaatsen. Met de Agenda Amsterdam Autoluw kiest Amsterdam ervoor om tot 2025 in drukke gebieden 10.000 parkeerplaatsen weg te halen, om ruimte te scheppen voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, groen en laad- en losvoorzieningen. Aangezien Amsterdam de mobiliteitstransitie wil blijven stimuleren voor meer leefbaarheid in de stad, gaat Amsterdam ook na 2025 door met het verminderen van autoparkeerplaatsen.

**Mobiliteitsplannen**
Voor een aantal gebieden in Amsterdam zijn mobiliteitsplannen vastgesteld. In deze mobiliteitsplannen wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om de bestaande stad bereikbaar- en de geplande gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Voor de volgende gebieden is een mobiliteitsplan vastgesteld:
- Zeeburgereiland en IJburg, vastgesteld in 2018
- Noord, vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021
- Zuidoostflank, vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021
- Nieuw-West, vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021
- Haven-Stad Zuid, vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021
- Sloterdijk II, vastgesteld door het college van B&W op 29 juni 2021
- Zuidflank, vastgesteld door het college van B&W op 4 juli 2023

**Meerjarenplan Fiets 2017-2022**
Het Meerjarenplan Fiets 2017- 2022(vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2017), volgt de ingezette koers uit de MobiliteitsAanpak Amsterdam (2013), het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit (2015) en het Kader Fietsparkeren (2015). Het sluit aan bij de opgaven uit de Agenda Duurzaamheid (2015), Stad in Balans (2015), Koers 2025 (uit 2016) en de Visie Openbare Ruimte 2017. In het meerjarenplan Fiets 2017-2022 wordt met drie doelstellingen verder gebouwd aan Amsterdam als wereldfietsstad.

1. Comfortabel doorfietsen

De doelstelling is dat in 2025 ten minste de helft van de fietsroutes op het Plusnet Fiets binnen de Ring A10, ten zuiden van het IJ een minimale breedte heeft van 2,50 meter (begin 2017 is dit 34%).

2. Gemakkelijk fietsparkeren

Doelstellingen voor hotspots, waar fietsparkeren een knelpunt vormt, is een maximale bezettingsgraad van 85% (nu gemiddeld 90%) van fietsparkeervoorzieningen en een maximale fietsparkeerdruk van 125% in 2025 (nu gemiddeld 195%).

3. Het nieuwe fietsen

Er wordt gestreefd naar dat er meer wordt gefietst in Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Gemiddeld kiezen bewoners van deze stadsdelen voor 27% van hun verplaatsingen de fiets (ATB 2016). Doelstelling is een aandeel van ten minste 35% in 2025.

**Uitvoeringsplan 2024 Verkeersveiligheid, 30 km/u, Voetganger en Fiets**
Amsterdammers voelen zich in toenemende mate onveilig in het verkeer en de druk op de voet- en fietspaden neemt toe. Deze toenemende drukte vraagt dat de gemeente werk maakt van een veilige, gezonde en ontspannen stad.

Het Uitvoeringsplan 2024 staat niet op zichzelf, maar ligt in het verlengde van vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021). Hierin kiest Amsterdam voor een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, spelen en bewegen, die voor iedereen toegankelijk is en met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Ook onder meer het coalitieakkoord 'Amsterdams Akkoord' (2022), de 'Agenda Amsterdam Autoluw' (2020), de beleidsnotitie 'Amsterdam Veilig en Leefbaar, 30 km/uur in de stad' (2021), het Kader Fietsparkeren (2015) en 'Ruimte voor de Voetganger' (2023) vormen het beleidsmatig fundament onder dit uitvoeringsplan. De Rijksoverheid, IPO, VNG en regio's hebben zich in 2019 gecommitteerd aan het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 en bijbehorende ambitie van 0 verkeersslachtoffers in 2050.

Op 19 september 2023 heeft het college van B&W het koersdocument 'Amsterdam maakt ruimte' vastgesteld om richting te geven aan de vormgeving van Amsterdam in de toekomst. Dit koersdocument ziet – onder andere – op zorgvuldig ruimtegebruik in het drukke Amsterdam. De stad groeit snel, om te waarborgen dat Amsterdam schone lucht, groene straten en ruimte voor ontmoeting heeft, moeten de gemeente en haar inwoners nadenken over ruimtegebruik. In dit kader heeft de gemeente op 8 december 2023 de maximumsnelheid van 80 procent van de wegen in Amsterdam aangepast naar maximaal 30 km/u. De gemeente monitort in 2024 wat de effecten hiervan zijn.

In het Uitvoeringsplan 2024 staan de maatregelen waarin de gemeente in 2024 aan werkt. Dit doet de gemeente Amsterdam aan de hand van drie pijlers:

1. Uitnodigend voor fietsers en voetgangers

Voetgangers en fietsers spelen een belangrijke rol in het Amsterdam van de toekomst, als onderdeel van de mobiliteitstransitie. Met meer ruimte voor voetgangers en fietsers wordt de stad (ruimte-) efficiënter ingericht en daarnaast aantrekkelijker, gezonder en veiliger.

2. Veilig en gebruiksvriendelijk netwerk

Een veilig en gebruikersvriendelijk netwerk bestaat uit infrastructuur in de openbare ruimte, gericht op het gebalanceerd faciliteren van verblijven, recreëren en veilige en efficiënte mobiliteit. Hieronder vallen infrastructurele maatregelen die Amsterdam veiliger en gebruikersvriendelijker maken, zoals een lagere snelheid in de stad, aanpak van risicovolle locaties in het verkeersnetwerk en gebruikersvriendelijke fietsparkeervoorzieningen bij OV-locaties om de keten fiets-OV te versterken.

3. Bewust mobiliteitsgedrag

Bewust mobiliteitsgedrag gaat aan de ene kant over het stimuleren van duurzame en ruimte efficiënte vervoerswijzen: lopen, fietsen en openbaar vervoer. Aan de andere kant gaat het over veilig en sociaal verkeersgedrag en oog voor een toegankelijke openbare ruimte, bijvoorbeeld door het aanpakken van onveilig gedrag met aandacht voor risicogroepen en het stimuleren van het toegankelijk houden van stoepen. Het gaat ook over maatregelen gericht op gedragsverandering door middel van educatie, communicatie en handhaving.

In samenhang dragen de drie pijlers bij aan een veilige, gezonde en ontspannen stad.

**Parkeernormen conform Nota Parkeernormen Auto 2017**
De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid. Parkeerbeleid heeft invloed op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Dit onder meer vanuit het idee dat minder auto's op straat leidt tot meer ruimte voor voetgangers en fietsen en

een aantrekkelijkere openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast willen ondernemers en bewoners ook een bereikbare stad, een stad waar ze hun auto kwijt kunnen en klanten een parkeerplek kunnen vinden. Minder auto's op straat en tegelijkertijd een goede (auto)bereikbaarheid van de stad, het lijken tegenstrijdige doelstellingen.

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Deze Nota is op 29 november 2017 gewijzigd vastgesteld (Gmb, 2017, 229877).

In de Nota staan beleidsregels en parkeernormen voor nieuwbouw- en transformatieplannen. Autoparkeernormering helpt om de toekomstige parkeervraag in (ondergrondse) autoparkeergarages op te lossen, door ontwikkelaars te verplichten om bij nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Niet voor alle functies geldt een minimumparkeernorm. Op de locaties waar geen minimumparkeernorm geldt en de ontwikkelaar ervoor kiest om geen autoparkeervoorzieningen te realiseren, geldt wel dat bewoners uitgesloten worden van een parkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte.

Aan dit beleid wordt met het omgevingsplan van Amsterdam uitvoering gegeven. Het omgevingsplan bevat regels die erin voorzien dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt getoetst aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Deze beoordelingsregels zijn opgenomen in paragraaf 4.2.4.5.1. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels met betrekking tot parkeernormen die betrekking hebben op het wijzigen van bestaand gebruik of het wijzigen van het bestaand aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Die regels zijn opgenomen in paragraaf 3.2.3.1. De regeling is een vertaling van het beleid zoals vastgesteld in de Nota parkeernormen. In de Nota parkeernormen is reeds een voorschot genomen op de wijze van regeling in het omgevingsplan.

De belangrijkste uitgangspunten van de Nota zijn:
- Er geldt geen minimumparkeernorm voor sociale woningbouw en middeldure huurwoningen.
- De verplichte minimumparkeernorm voor vrijesectorwoningen is afhankelijk van de woninggrootte (< 30 m2 geldt een norm van 0,1-1 pp per woning, 30-60 m2 geldt een norm van 0,3-1 pp per woning en woningen >60 m2 geldt een norm van 0,6-1 pp per woning).
- Er geldt in de hele stad een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Nu geldt in grote delen van de stad geen maximumparkeernorm.
- Er geldt alleen een maximumparkeernorm voor kantoren en geen minimumnorm.
- Voor voorzieningen wordt maatwerk geleverd.
- Bij nieuwbouw wordt geen parkeervergunning aan huurders, kopers en werknemers verleend.

In de 'Nota Parkeernormen Auto' wordt voor parkeernormen onderscheid gemaakt in drie soorten typen locaties: A-, B-, en C-locaties genoemd. Deze locaties zijn in het omgevingsplan als aanduidingen overgenomen. Vanuit de regels wordt naar de bijlage met bijbehorende parkeernormen verwezen. De bijlage maakt daarmee onderdeel uit van de regels.

**Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018**
Op 14 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018 vastgesteld (Gmb 2018, nr. 183048). Met de Nota Parkeernormen fiets en Scooter wordt voorkomen dat Amsterdammers hun fiets of scooter bij nieuwe woningen of voorzieningen in de openbare ruimte moeten stallen en zo een groot beslag leggen op die ruimte. Daarom worden er eisen gesteld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Initiatiefnemers bij nieuwbouw en herontwikkeling moeten in hun plannen voldoende parkeervoorzieningen voor de fiets opnemen. Het vereiste aantal fietsparkeerplekken bepaalt de gemeente aan de hand van parkeernormen, die verschillen per functie en per zone. Deze normen zijn vastgelegd in het omgevingsplan.

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter bevat bindende beleidsregels voor fietsers bij niet-woonfuncties. Daarnaast bevat de nota richtlijnen voor het parkeren van scooters bij woningen en niet-woonfuncties, voor fietsparkeervoorzieningen bij woningen en voor de toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen voor fiets en scooter. De richtlijnen zijn niet bindend.

In de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter worden twee verschillende beoordelingssituaties onderscheiden:
1. Nieuwbouw: als een gebouw wordt gebouwd op een perceel zonder bebouwing.
2. Herontwikkeling (c.q. transformatie/bestemmingswijziging): het bestaande gebouw krijgt een andere functie.

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter kent drie zones die verschillen in intensiteit van het fietsgebruik. De indeling is als volgt:
1. Zone 1 (hoog fietsgebruik):
    - Amsterdam binnen de Ring A10 exclusief de Zuidas.
    - Amsterdam-Noord: Overhoeks, Tolhuistuin, Sixhaven en omgeving, IJplein, Hamerkwartier en NDSM-werf en omgeving.
2. Zone 2 (gemiddeld fietsgebruik):
    - Zuidas en gebied tussen Zuidas en Gelderlandplein.
    - Ringzone West en omgeving station Sloterdijk
    - Amsterdam-Noord: omgeving metrostation Noord en Oud-Noord.
    - Arenapoort-West.
    - Winkelcentra: Boven 't IJ/Buikslotermeerplein,
    - Osdorpplein en omgeving, Gelderlandplein,
    - Bijlmer Centrum en Arenagebied.
3. Zone 3 (laag fietsgebruik):
    - Overig Amsterdam.

De zones zijn als aanduidingen in het omgevingsplan opgenomen. Vanuit de regels wordt naar de bijlage met bijbehorende parkeernormen verwezen. De bijlage maakt daarmee onderdeel uit van de regels.

### 6.1.1 Besluitgebied

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe verdieping ten behoeve van leisure. De functie leisure krijgt een maximaal bvo van 3.300 m². De functie horeca wijzigt in oppervlakte niet en de functie detailhandel neemt in oppervlakte af met 117 m² bvo.

*Bereikbaarheid*

Het besluitgebied is in het omgevingsplan Amsterdam aangeduid als een A-locatie. A-locaties kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Het uitgangspunt van de A-locaties zijn de NS-intercitystations. Het gebied rondom het station geldt als zeer goed bereikbaar. Cluster 8 maakt onderdeel van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort. De locatie ligt op loopafstand van het trein- en metrostation Amsterdam Bijlmer Arena. Vanaf dit station vertrekt nagenoeg elke 10 minuten een metro richting Amsterdam Centraal Station. Daarnaast worden op het station ook sprinters en intercity's bediend.

Aan de zuidwestzijde van het besluitgebied liggen twee kwalitatief goede fietspaden (zie figuur 6.1). Via deze fietspaden is de woonwijk Bijlmermeer bereikbaar. Het besluitgebied is niet direct bereikbaar voor de auto.

*Figuur 6.1: Fietsnetwerk gemeente Amsterdam (bron: Maps Amsterdam).*

*Parkeren*

*<u>Autoparkeren</u>*

De Amsterdamse Poort is in het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam aangeduid als 'A-locatie (parkeernormering)'. Voor deze locatie gelden de parkeernormen conform de 'Nota Parkeernormen Auto'. Hieruit volgt dat de parkeernormen voor overige voorzieningen gebaseerd dienen te zijn op de actuele kencijfers van het CROW. Dit betreft de CROW-publicatie 744: 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (juni 2024). Hierbij wordt uitgegaan van 'zeer sterk stedelijk, centrum' en het minimum van de CROW-bandbreedte.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is alleen de nieuwe functies leisure relevant. De functie krijgt een bvo van 3.300 m². De totale oppervlakte van de horecavoorzieningen verandert niet. Dit heeft daarom geen effect op de parkeerbehoefte. Hetzelfde geldt voor de functie detailhandel. Deze neemt af door het verwijderen van een deel van de huidige bebouwing op de begane grond en 1e verdieping.

In 2022 is in opdracht van CBRW Global Investors een parkeerbalans voor een gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort opgesteld, zie bijlage 4. Deze rapportage is in augustus 2025 geactualiseerd, waarbij ook de herontwikkeling van Cluster 8 is meegenomen. De belangrijkste punten zijn hieronder samengevat:

- Het basis uitgangspunt voor de parkeervraag in de huidige situatie is de gemiddelde piekbezetting met 1.087 parkeerplaatsen. Voor de toe te voegen functies binnen de Amsterdamse Poort gelden de parkeernormen voor A-locaties uit de 'Nota Parkeernormen Auto'.
- De nota geeft alleen specifieke parkeernormen voor kantoor- en woonfuncties aan. Bij de overige functies zijn de minimum parkeernormen voor sterk stedelijke centrumgebieden uit de meest recente CROW publicatie gehanteerd.
- In de geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort is voor het leisure programma uitgegaan van een iets ruimer bvo dan wordt gerealiseerd, namelijk 3.300 m². Hierbij is de worst-case parkeernorm voor 'café/bar/cafetaria' toegepast. De bijbehorende parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen.
- De parkeernorm voor café/bar/cafetaria is hoger dan de parkeernorm voor andere functies die onder de functie Leisure kunnen vallen. In het verkeersonderzoek (bijlage 5) is dit verder uitgewerkt. De exacte invulling van de leisurefunctie was ten tijde van het opstellen van het onderzoek overigens nog niet bekend. Als we aanvullend kijken naar de daadwerkelijk beoogde functie die is omschreven in hoofdstuk 3 en de parkeernormen die daarbij aansluiten (bowlingbaan, 1,1 -2,1 per bowlingbaan en biljart-/snookercentrum,(0.6 – 1,1, per tafel), is de aangehouden parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo worstcase.
- Bij het bepalen van de parkeercapaciteit mag rekening worden gehouden met de aanwezigheidsmomenten van de doelgroepen (toepassen dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen).

- Er is voor het programma van CBRE IM (bijlagen 2 – 3 en 4 bij de parkeerbalans) en het totaal programma Amsterdamse Poort (bijlagen 5 – 6 en 7 bij de parkeerbalans) een parkeerbalans opgesteld op basis van de minimum norm, de maximale parkeernorm en binnen deze grenswaarden op basis van de toegepaste parkeernorm. Hierbij zijn de functies gesplitst naar ontwikkelingen toegewezen aan de parkeerbalans CBRE IM.
- De parkeerbehoefte c.q. parkeereis die voortkomt uit de ontwikkelingen van CBRE IM is 1.719 pp. Hiervoor is een uitbreiding op de bestaande capaciteit nodig van 22 pp. Wanneer ook parkeervraag van derden bij de parkeerbalans wordt betrokken is de parkeerbehoefte op het drukste moment 1.840 pp en dit vergt een uitbreiding van 143 pp.
- De extra parkeerbehoefte die uit de parkeerbalans voortkomt en de compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen als gevolg van de renovatie (P21 en P22) en nieuwbouw (P24) wordt gerealiseerd door een uitbreiding van P23 en het openbaar maken van de garagecompartimenten P26 en P27 onder het Zandkasteel. Er zijn dan 1.874 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de Amsterdamse Poort waarmee parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkelingen (waaronder cluster 8) (1.840 pp) is gedekt.

Voor het onderdeel autoparkeren is sprake van voldoende parkeeraanbod rondom de Amsterdamse Poort om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

*Fietsparkeren*
De Amsterdamse Poort is in het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam aangeduid als 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets'. In de geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort zijn de bijbehorende parkeernormen voor de fiets (en scooter) toegepast op het totale programma van de Amsterdamse Poort en daarna op het toe te voegen functieprogramma van de Amsterdamse Poort voor zover deze zijn toegewezen aan CBRE IM. De bewoners van de woningen blijven hierbij buiten beschouwing omdat deze over eigen stallingsfaciliteiten beschikken. Dat kunnen individuele bergingen of projectgebonden gemeenschappelijke stallingen zijn. De bezoekers van de woningen maken gebruik van de stallingsfaciliteiten in het openbare gebied.

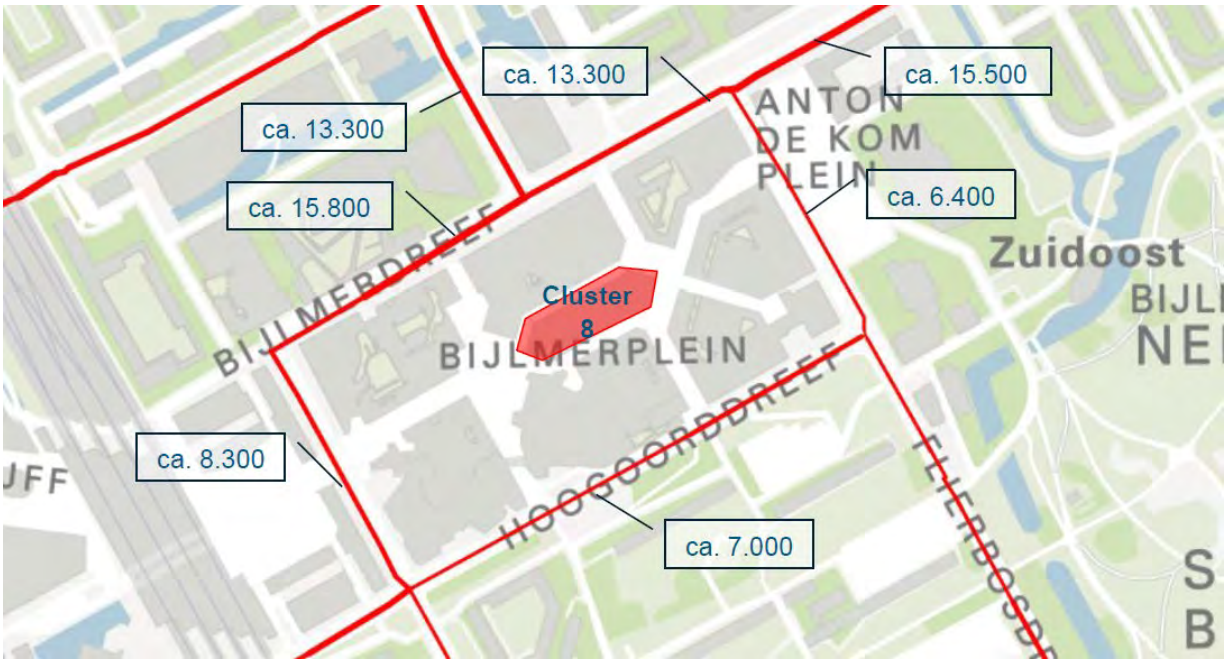
De functie leisure die met deze ontwikkeling wordt toegevoegd aan cluster 8 kent volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geen specifieke norm. Er staan wel diverse functies in deze nota die onder de hoofdnoemer Leisure vallen. Er is gebruik gemaakt van de zwaarste norm die onder Leisure valt, namelijk de parkeernorm voor een bioscoop.

Bij gegeven uitgangspunten zijn er voor het totale programma van de Amsterdamse Poort 3.605 openbare fietsplaatsen en 330 scooterplaatsen nodig. De mutatie van het functieprogramma vergt een uitbreiding van 573 fietsplaatsen en 36 scooterplaatsen. Hiervan zijn 277 fietsplaatsen en 20 scooterplaatsen direct het gevolg van de ontwikkeling van Cluster 8. CBRE IM zal deze 277 fietsplaatsen en 30 scooterplaatsen realiseren in een openbare fietsenstalling in Cluster 2.

*Verkeersgeneratie*
Het gebied rondom de Amsterdamse Poort kent, door de vele kantoren en detailhandel in de omgeving, een relatief grote verkeersgeneratie. Met de ontwikkeling wordt voorzien in en extra verdieping ten behoeve van leisure. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling komt alleen voort uit de nieuwe functie leisure.

Voor de ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd door RoyalHaskoningDHV, zie bijlage 5.

In de onderstaande figuur zijn de verkeersintensiteiten in motorvoertuigen per etmaal weergegeven voor het prognosejaar 2040. Deze intensiteiten komen uit de dataset Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam.




*Figuur 6.2:Verkeersprognoses 2040 voor de omgeving van de Amsterdamse Poort (uit: Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam).*

De voertuigen die de ontwikkeling van Cluster 8 genereert rijden hoofdzakelijk over de Bijlmerdreef, omdat P21, P22 en P23 allen op de Bijlmerdreef ontsluiten. In het figuur hierboven is te zien dat op de Bijlmerdreef tussen de Foppingadreef en Dolingadreef circa 15.800 motorvoertuigen per etmaal rijden en op de Bijlmerdreef tussen Dolingadreef en Anton de Komplein zijn dit er 13.300 per etmaal.
De verkeersgeneratie van de huidige detailhandel in Cluster 8 bedraagt maximaal 2.343 mvt/weekdag-etmaal (11.000 m² / 21.3 mvt per 100 m²). Hierbij is uitgegaan van de functie 'hoofdwinkelcentrum 50.000-100.000 inwoners'.

Het CROW heeft in publicatie 774 voor horeca-functies geen aparte kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. De verkeersgeneratie is daarom bepaald op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De huidige horeca in Cluster 8 heeft een omvang van afgerond maximaal 2.000 m². Een parkeernorm van 4 pp per 100m² betekent een theoretische parkeervraag van maximaal 80 parkeerplaatsen. De CROW hanteert een aandeel bezoekers van 90%. Dit betekent 72 parkeerplaatsen voor bezoekers en 8 parkeerplaatsen voor werknemers.
Voor personeel wordt uitgegaan van een turnover van 1, wat betekent dat een parkeerplaats voor personeel 1 keer per dag wordt gebruikt. Voor bezoekers wordt uitgegaan dat elke parkeerplaats gemiddeld 1,5 keer per dag wordt gebruikt. De verkeersgeneratie per gebruikte parkeerplaats is 2 (elke gebruiker gaat immers heen en terug). De verkeersgeneratie van de horeca is hiermee 16 (8*2) + 216 (72*1,5*20) = maximaal 232 mvt/weekdag-etmaal.

Omdat er geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van leisure functies zijn, wordt eveneens uitgegaan van de theoretische parkeerbehoefte. Toepassing van de parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen op vrijdag en zaterdag. Dit betreft 119 parkeerplaatsen voor bezoek en 13 parkeerplaatsen voor personeel.

Als de parkeerplaatsen voor bezoekers gedurende de dag gemiddeld 1,5 keer worden gebruikt, dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 357 (119*1,5*2) + 26 (13*2) = 383 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal. Als de nieuwe ruimte in Cluster 8 niet meermaals wordt gebruikt, maar op een dag slechts eenmalig vast gebruikt door een groep gebruikers (dus niet wisselend in tijd), dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 238 (119*1,0*2) + 26 (13*2) = 264 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal.

De toename van het aantal voertuigen door de leisure is dus beperkt in vergelijking met de intensiteiten die voor 2040 op de omliggende wegen worden voorspeld. De verkeersstromen verspreiden zich bovendien snel over het omliggend wegennet waardoor de toenames worden uitgesmeerd. De functies treken vooral verkeer aan op de vrijdagavond en zaterdagavond Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling leidt.

*Verkeersveiligheid in het besluitgebied*
Het besluitgebied is gelegen in een winkelgebied. Dit gebied is ingericht en ingespeeld op langzaam verkeer. Het snelverkeer wordt via de hoger gelegen dreven afgewikkeld, met uitzondering van de bevoorrading van de winkels en afvalverzameling.

Met de gehele ontwikkeling van de Amsterdamse Poort wordt de buitenruimte aantrekkelijker gemaakt. De verblijfsfunctie in de openbare ruimte wordt verbeterd en onoverzichtelijke situaties worden aangepakt. De ontwikkeling zelf heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid.

### 6.1.2 Conclusie
De ontwikkeling leidt niet tot knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Aan de parkeerbehoefte (auto's en fietsen) wordt voldaan. Gelet hierop staan de aspecten verkeer en parkeren niet in de weg aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn geen voorschriften nodig om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 7. GELUID

## 7.1 Geluid vanwege wegen, spoorwegen en industrieterreinen

### 7.1.1 Algemeen

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid. Hiervoor zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1, Bkl, een (deel van een) gebouw met een woonfunctie, een gebouw met een onderwijsfunctie, een gebouw voor kinderopvang met bedden, een gebouw voor gezondheidszorg met bedden. Ook ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig. Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld.

In het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA aangevraagd dient op grond van de instructieregels te worden voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau van verkeer en industrie op een geluidgevoelig gebouw.

### 7.1.2 Besluitgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in geluidsgevoelige gebouwen. Omdat geen sprake is van een toename van geluidsgevoelige gebouwen, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de geldende regelgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ontwikkeling zelf leidt tot een toename verkeersgeneratie van 152 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Dit kan effect hebben op de omgeving doordat de geluidbelasting op bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes toeneemt. Een vuistregel is dat de geluidtoename akoestisch verwaarloosbaar is als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak minder dan 40% toeneemt, wanneer andere variabelen (locatie bebouwing, samenstelling van het verkeer, verhardingssoort e.d.) onveranderd blijven. Een toename van 40% komt dan overeen met een toename van 1,5 dB. Voor het menselijk gehoor geldt dat pas bij een toename hoger dan 1,5 dB (afgerond 2 dB) dit als zodanig net waarneembaar is.

Gezien de huidige intensiteiten op de ontsluitingswegen is er geen sprake van een verkeerstoename van meer dan 40%. Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid zodanig is dat het niet waarneembaar zal zijn en daarmee geen negatief effect heeft op de omgeving.

### 7.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in geluidsgevoelige functies. Omdat er geen sprake is van een toename van geluidsgevoelige bebouwing, is aanvullend akoestisch onderzoek niet nodig. De ontwikkeling past binnen de geldende regelgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.
Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid dusdanig beperkt is dat deze niet waarneembaar zal zijn en geen negatieve effecten op de omgeving heeft.
Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 7.2 Geluid vanwege milieubelastende activiteiten

### 7.2.1 Algemeen

Hieronder wordt het kader voor het aspect geluid door milieubelastende activiteiten beschreven, anders dan:
- industriegeluid;
- spoorweggeluid;
- wegverkeersgeluid;
- scheepsvaartgeluid;
- luchtvaartgeluid; en
- bouw- of sloopgeluid.

***Rekening houden met geluid***

Op grond van artikel 5.59, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om rekening te houden met het geluid van activiteiten, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen. Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geluidveroorzakende activiteiten (met uitzondering van de hierboven genoemde bronnen) als bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen.

Een geluidgevoelig gebouw is:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is toegelaten op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;

Concreet betekent deze verplichting dat bij het toelaten van geluidgevoelige of geluidveroorzakende activiteiten gemotiveerd moet worden:
- dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsituatie; en
- en wat de gevolgen zijn voor de 'geluidruimte' van activiteiten.

Bij de beoordeling van de geluidsituatie moet niet alleen gekeken worden naar het geluid van de activiteiten afzonderlijk, maar ook gecumuleerd.

### 7.2.2 Besluitgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen. Wel worden functies met een recreatief karakter mogelijk gemaakt. Hoewel dergelijke functies in potentie tot geluidshinder voor de omgeving kunnen leiden, vindt de geluidsemissie volledig inpandig plaats. Hierdoor wordt de hinder voor omliggende woningen aanzienlijk beperkt. Bovendien betreft het een reeds sterk gemengd gebied, met een diversiteit aan functies zoals horeca.

Volledigheidshalve wordt aan de hand van de VNG-methodiek een indicatie gegeven van de inpasbaarheid van de ontwikkeling op het aspect geluid. Een deel van de functies binnen het plan is consoliderend van aard, waarbij reeds eerder is beoordeeld dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing binnen het vigerende omgevingsplan. Het beoogde plan voorziet aanvullend in een uitbreiding van de bestaande functies. Gezien de aanwezigheid van uiteenlopende functies in de directe omgeving – waaronder horeca, kantoren, cultuur en detailhandel – is sprake van een gebied met een gemengd karakter. Conform de VNG-methodiek kan het plangebied dan ook worden aangemerkt als 'gemengd gebied', waarbij verruimde richtafstanden gelden.

Op de nieuwe verdieping, met een bruto vloeroppervlak van circa 3.300 m², worden functies op het gebied van leisure mogelijk gemaakt waarbij het onder andere gaat om traditionele gezinspellen, bowlen, sport games, immersive (meeslepend) experiences en jeux des boules.

Voor de genoemde functies bestaat in de VNG-publicaties (zowel 2009 als 2024) geen direct bijbehorende standaardcategorie. Op basis van aard en werking kan echter worden gesteld dat de leisure-functies overwegend overeenkomen met milieucategorie 1, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Dit betekent dat deze activiteiten in principe direct naast woonfuncties kunnen plaatsvinden.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het risico op geluidhinder voor de omgeving uitgesloten kan worden en dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie.

Het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam kent bovendien geluidsnormen waaraan de activiteiten moeten voldoen. Indien nodig dienen passende geluidwerende maatregelen te worden getroffen, zoals het toepassen van gevelisolatie aan de gevels van het gebouw. Op deze wijze wordt geborgd dat het gebruik van het gebouw niet leidt tot overschrijding van de toegestane geluidsbelasting op gevoelige bestemmingen in de omgeving.

### 7.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat leisure functies die volledig inpandig worden gerealiseerd en daardoor geen relevante geluidhinder zal veroorzaken. Gezien de ligging in een gemengd stedelijk gebied en de aard van de functies (voornamelijk milieucategorie 1), is de ontwikkeling goed inpasbaar volgens de VNG-methodiek. Het akoestisch woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd, waardoor de ontwikkeling als uitvoerbaar kan worden beschouwd. Er zijn geen aanvullende voorschriften nodig en het plan voldoet aan de geldende instructieregels; daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 8. TRILLINGEN

## 8.1 Algemeen

Net als geluid kunnen trillingen een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
Trillingen hebben effect op de gezondheid en het welzijn (door hinder en slaapverstoring). Ook kunnen trillingen materiële schade aan gebouwen veroorzaken of leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur of specifieke handelingen (bijvoorbeeld bij laboratoria of operatiezalen).

Trillingen ontstaan doordat een bron (bijvoorbeeld een machine) een kracht uitoefent op de constructie van een gebouw of op de bodem. Het onderscheid tussen de verschijningsvormen van laagfrequent geluid en trillingen is niet altijd even duidelijk waarneembaar. Anders dan bij geluid vindt de overdracht van trillingen echter niet plaats via de lucht, maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden). Bekende trillingsbronnen zijn: wegverkeer, railverkeer (trein, maar ook tram en metro) en bedrijfsmatige activiteiten (stansmachines, draaiende motoren, heftrucks, zwaar materieel e.d.).

Met uitzondering van de trillinghinder veroorzaakt ten gevolge van milieubelastende activiteiten van bedrijven zijn er geen wettelijke normen vastgelegd om trillinghinder te beperken. Het wettelijk kader beperkt zich tot de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waar in het omgevingsplan in ieder geval rekening mee dient te worden gehouden.

Het wettelijk kader laat onverlet dat gemeenten in het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ook in andere gevallen een afweging maken over de verenigbaarheid van activiteiten die trillingen veroorzaken met functies die trillingen ondervinden. Dat kan betekenen dat voldoende afstand wordt gehouden tussen die activiteiten en die functies, of dat er regels worden gesteld over de activiteiten. In aanvulling op het wettelijk kader kan trillinghinder o.a. ten gevolge van doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen in het omgevingsplan worden geregeld.

Hierbij geldt dat rekening houden met trillingen twee kanten op werkt: bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten. Trillinggevoelige gebouwen aangewezen in het Bkl zijn woningen, onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven en gezondheidszorgfuncties met bedden. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen trillingen.

## 8.2 Besluitgebied

De ontwikkeling voorziet niet in het mogelijk maken van trilling gevoelige gebouwen of locaties. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waaraan trillinghinder kan worden ondervonden. Vervolgstappen of onderzoek is niet benodigd.

## 8.3 Conclusie

Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 9. LUCHTKWALITEIT

## 9.1 Algemeen

### 9.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

De gemeente moet bij het toelaten van activiteiten in het omgevingsplan in een aantal situaties toetsen aan omgevingswaarden voor lucht. De Omgevingswet bepaalt dat bij evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid, zo bepaalt artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet (Ow). Hierbij houdt de gemeente rekening met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (art. 2.1 en 2.4 Ow).

In paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die de gemeente bij het opstellen van een omgevingsplan moet hanteren om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) in acht nemen.

Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als $PM_{10}$ van 1,2 µg/m$^3$ of minder. De standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit staan onder artikel 5.54 (Bkl).

**Activiteitentoetsen in en nabij aandachtsgebieden**

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden (artikel 5.51 Bkl). Dat zijn gebieden of locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Volgens het tweede lid is de agglomeratie Amsterdam/Haarlem aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof.
De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor de activiteiten genoemd in het eerste lid van artikel 5.51 Bkl, namelijk:

a. de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen, niet zijnde een activiteit als bedoeld in artikel 5.50 eerste lid;
b. activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen; of
c. milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht.

**Activiteiten die altijd getoetst moeten worden**

Naast activiteiten die in en nabij aandachtsgebieden getoetst moeten worden, zijn er activiteiten, die de gemeente overal moet toetsen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.50 van het Bkl. Hierbij gaat het om:

a. de aanleg van een wegtunnelbuis met een tunnelbuislengte als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten minste 100 m;
b. een wijziging van een wegtunnelbuis waarbij de tunnelbuislengte met ten minste 100 m toeneemt; of
c. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

**Uitgezonderde locaties luchtkwaliteit, artikel 5.52 (Bkl)**

De instructieregels van de artikelen 5.50 en 5.51 (Bkl) zijn niet van toepassing voor zover het gaat om de verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of van $PM_{10}$ op:

a. een locatie waartoe het publiek geen toegang heeft en waar geen vaste bewoning is; of
b. de rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang tot de middenberm hebben.

**Omgevingswaarden**
Artikel 5.51 vierde lid van het Bkl bepaalt het volgende:
Als de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van een van de volgende in een daarbij aangegeven aandachtsgebied, worden in een omgevingsplan de daarbij aangegeven omgevingswaarden in acht genomen:

a. in een aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof:
   1°. de omgevingswaarde voor stikstofdioxide, bedoeld in artikel 2.4, eerste lid, onder b; en
   2°. de omgevingswaarden voor PM10, bedoeld in artikel 2.5, eerste lid; en
b. in een aandachtsgebied voor fijnstof: de omgevingswaarden voor PM10, bedoeld in artikel 2.5, eerste lid.

Het vijfde lid bepaalt vervolgens:
Op het berekenen van de concentratie van stikstofdioxide of van PM10 zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing .

De omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn te vinden in paragraaf 2.2.1 Bkl. De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn te vinden onder artikel 2.4, respectievelijk 2.5, Bkl.

**Toetsing en monitoring**
In het algemeen geldt dat onder de Omgevingswet minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit worden getoetst en dat geldt ook voor de monitoring. Dat houdt verband met de aangewezen aandachtsgebieden, waar vooral aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit moet worden getoetst. Aangezien gemeente Amsterdam tot een aangewezen aandachtgebied voor stikstofdioxide en fijnstof behoort, is dit bij de opstelling van het omgevingsplan van belang.

De monitoring van rijksomgevingswaarden vindt jaarlijks vanuit het ministerie door het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) plaats. Of in Amsterdam wel of niet aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof wordt voldaan, wordt aldus centraal door meten en berekenen vastgesteld. De gemeente levert daarvoor jaarlijks de gegevens aan. De monitoringsrapportage wordt door de betrokken minister aangeboden aan de Tweede Kamer en vervolgens wordt aan de hand daarvan het gemeentebestuur geïnformeerd over de monitoringsresultaten die specifiek betrekking hebben op Amsterdam.
GCN-kaarten (grootschalige concentratiekaart Nederland) geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit in Nederland.

Paragraaf 11.2.1.1 van het Bkl geeft regels over de wijze waarop de monitoring plaatsvindt en hoe de gegevens worden verzameld.

**Beoordelingsregels vergunningverlening milieubelastende activiteiten**
Hoofdstuk 8 Bkl gaat over vergunningverlening, waaronder beoordelingsregels bij aanvragen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit. Het betreft algemene regels en meer specifieke regels. Artikel 8.17 bevat specifieke beoordelingsregels voor de milieubelastende activiteit luchtkwaliteit.

### 9.1.2 Het Schone Lucht Akkoord (SLA)
Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Het is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten, waaronder Amsterdam. Samen streven de deelnemende partijen naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit in 2030 voor fijnstof en stikstofdioxide. Het akkoord onderschrijft de ambitie om in de sectoren (weg)verkeer, inclusief mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijnstof naar de

lucht, waarbij éénieder verantwoordelijk is voor de eigen bijdrage aan de doelstelling en partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van het akkoord. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd. De Uitvoeringsagenda gaat over de gezamenlijke aanpak van rijk, provincies en gemeenten van het Schone Lucht Akkoord. De agenda bevat de maatregelen, pilots en activiteiten van de deelnemers om de afspraken uit het Akkoord in praktijk te brengen.

### 9.1.3 Actieplan Schone Lucht 2019 (ASL)

Het Actieplan Schone Lucht beschrijft op hoofdlijnen onder andere hoe de gemeente in 2030 wil voldoen aan de jaargemiddelde advieswaarden van de World Health Organisation (WHO). Op dat moment waren dat de volgende: een gemiddelde jaarconcentratie voor stikstofdioxide van 40 µg/m3, voor fijnstof vanonder 20 (of 15) µg/m3 (PM10), respectievelijk en 10 (of 5) µg/m3 (PM2.5). Rood is volgens tabel uit document WHO advieswaarden Luchtkwaliteit 2021. Dit zijn, behalve voor stikstofdioxide strengere waarden dan de Europese grenswaarden. Op 22 september 2021 heeft de WHO aangescherpte advieswaarden Luchtkwaliteit gepubliceerd. De haalbaarheid van deze aangescherpte advieswaarden zijn nog in onderzoek en nog niet in nader landelijk en gemeentelijk beleid vertaald.

In het Actieplan Schone Lucht wordt omschreven hoe de gemeente wil gaan voldoen aan deze waarden. De kern van de aanpak luidt als volgt:

- bij de bron beginnen: uitstoot van vieze stoffen voorkomen is beter en uiteindelijk goedkoper dan bestrijden;
- aanpakken wat haalbaar is: tegengaan van de uitstoot van verkeer, houtstook en mobiele werktuigen als aggregaten en bouwwerktuigen;
- meest vieze punten eerst: het centrum heeft de meeste knelpunten in luchtkwaliteit en is het drukste deel van de stad;
- van zakelijk naar privaat: zakelijk verkeer maakt de meeste kilometers en heeft meer mogelijkheden om sneller te verschonen dan bewoners.

Daarnaast heeft de gemeente de volgende mijlpalen verwoord:

- 2020: Realisatie (diesel)milieuzone binnen ring A10 personenauto's vanaf Euro4 en geografische uitbreiding milieuzones;
- 2022: ov-bussen en touringcars centrum zijn uitstootvrij (binnen s100 ten zuiden van het spoor);
- 2025: al het verkeer, waaronder ook taxi's, passagiersvaart, pleziervaart en GVB-veren, maar behalve personenauto's en motoren, is uitstootvrij binnen de ring A10 (voor brom- en snorfietsen geldt de hele bebouwde kom);
- 2030: al het verkeer binnen bebouwde kom is uitstootvrij.

### 9.1.4 Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2010)

Op 21 mei 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit 2024' vastgesteld, waarmee de oude richtlijn uit 2014 werd vervangen. De afstanden voor snelwegen en binnenstedelijke wegen zijn ten opzichte van de oude richtlijn gehalveerd. Dat betekent dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 150 meter van de rand van een snelweg, binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg of binnen 25 meter van een drukke stadsweg. Een drukke stadsweg is een weg waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit.
Binnen de zones wordt in beginsel een bouw- en/of gebruiksverbod voor gevoelige functies opgenomen. (De richtlijn hanteert vanwege de herkenbaarheid nog steeds het begrip 'bestemmingen', een kernbegrip van de inmiddels vervallen Wet ruimtelijke ordening. Die term blijft onder de Omgevingswet bruikbaar.) Een gevoelige bestemming kan als volgt gedefinieerd worden: gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

De richtlijn heeft in beginsel alleen betrekking op nieuwe situaties. Hierbij moet worden gedacht aan nieuw te bouwen gebouwen bedoeld voor gevoelige bestemmingen als wel om bestaande gebouwen die een functiewijziging ondergaan waardoor het mogelijk wordt om in een bestaand gebouw een (voor die locatie) nieuwe gevoelige bestemming te vestigen. In de richtlijn wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Dit betekent dat van de richtlijn gemotiveerd kan worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Daarbij moet expliciet aandacht worden besteed aan de relatie tussen gezondheid en luchtkwaliteit. Als langs een drukke weg vestiging van een gevoelige bestemming gewenst is, is het verplicht om een toetsing te laten uitvoeren door de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam.
De uitkomst van deze toetsing (en eventueel daaruit voortvloeiende aanbevelingen) moeten binnen het kader van besluitvorming over het project aan het bevoegd gezag kenbaar worden gemaakt. Indien het bevoegd gezag de eventuele aanbevelingen van de GGD niet overneemt, dan wordt dit schriftelijk met redenen omkleed beargumenteerd.

## 9.2 Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in een artikel 5.51 (van het Bkl) vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. Het initiatief betreft het mogelijk maken van leisure en valt niet onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in Artikel 5.54 van het Bkl. Middels de NIBM-tool wordt onderzocht of de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, zie onderstaande tabel.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 383 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,30** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,05** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

*Figuur 9.1: Ingevulde NIBM-tool voor de ontwikkeling.*

De worst-case verkeersgeneratie voor de piekdagen vrijdag en zaterdag van de beoogde ontwikkeling bedraagt 383 mvt/etmaal. Worst-case wordt eruit gegaan van 5,0% aandeel vrachtverkeer. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO2 PM µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM10 PM µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van 1,2 µg/m³ van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10 of minder. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots onder de omgevingswaarden (genoemd in Artikel 22.3 van het Bkl) lagen. Ter indicatie van de luchtkwaliteit

ter plaatse is gebruik gemaakt van het toetspunt aan de Foppingadreef. Uit de monitoringsronde van 2024 zijn de volgende achtergrondwaardes berekend;

*Tabel 9.1: Achtergrondwaardes monitoringsronde 2024.*

| Monitoringsjaar | Concentraties $NO_2$ µg/m³ | Concentraties $PM_{10}$ µg/m³ | Concentraties $PM_{2,5}$ µg/m³ | Totaal overschrijdingsdagen $PM_{10}$ |
|---|---|---|---|---|
| **2025** | 19,51 | 16,48 | 8,73 | 6 |
| **2030** | 15,50 | 15,08 | 7,56 | 6 |

De achtergrondwaardes van de concentraties luchtverontreinigende stoffen overschrijden niet de omgevingswaarden. De ontwikkeling voldoet aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*WHO advieswaarde*
Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m³ voor $NO_2$, 15 µg/m³ voor $PM_{10}$ en 5 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Met name de concentraties fijnstof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. Deze advieswaarden zijn geen harde grenzen maar doelen waar op langere termijn naar toegewerkt zou moeten worden. De concentraties ter hoogte van het besluitgebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en dit geldt daarmee niet alleen voor het besluitgebied, maar voor de hele regio). De bijdrage van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt. Zodoende is de ontwikkeling gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

## 9.3 Conclusie

Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er is sprake van etfal.

# 10. OMGEVINGSVEILIGHEID (EXTERNE VEILIGHEID)

## 10.1 Toetsingskader

### 10.1.1 Algemeen

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving in relatie tot het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten, het transport van gevaarlijke stoffen via openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen, het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.
Een viertal begrippen is van belang: het plaatsgebonden risico (PR), brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden (BAG, EAG en GAG), voorschriftengebieden en het groepsrisico (GR). Deze begrippen vullen elkaar aan en leiden gecombineerd met elkaar tot een voldoende (en afgewogen) beschermingsniveau per functie en locatie.

**Plaatsgebonden risico**
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of activiteiten, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour rond de risicovolle activiteit en geeft daarmee de (minimaal) aan te houden afstand aan tussen de risicovolle activiteit en te beschermen objecten.

**Aandachtsgebieden**
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden volgen uit het toestaan van een bepaalde risicobron op een locatie en gelden automatisch zodra de risicoactiviteit vergund is dan wel met de risicoactiviteit is begonnen. In brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebieden, moet je rekening houden met gevaren die door bedrijven of door het transport van gevaarlijke stoffen veroorzaakt worden. Binnen deze aandachtsgebieden kunnen voorwaarden worden gesteld voor bijvoorbeeld het bouwen van woningen, scholen, kantoorpanden en ziekenhuizen. Hiertoe wordt er onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen (zoals kinderopvang en ziekenhuizen) en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties (zoals kampeerterreinen en grote evenementen). De definities van deze categorieën zijn opgenomen in bijlage VI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

**Voorschriftengebied**
In het omgevingsplan worden aandachtsgebieden als voorschriftengebieden aangewezen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen. De gemeente moet in principe in een omgevingsplan een geldend brandaandachtsgebied aanwijzen als een brandvoorschriftengebied en een geldend explosieaandachtsgebied als een explosievoorschriftengebied. De gemeenteraad kan gemotiveerd afzien van de verplichte aanwijzing van een voorschriftengebied of een kleiner voorschriftengebied aanwijzen. Voor zover zeer kwetsbare gebouwen zijn voorzien op een locatie in het aandachtsgebied bestaat deze mogelijkheid niet en moeten de maatregelen uit het Bbl worden toegepast. Voor een gifwolkaandachtsgebied is het niet mogelijk (en ook niet nodig) een voorschriftengebied aan te wijzen, omdat de generieke bouweisen uit het Bbl al voldoende mogelijkheden bieden om bescherming tegen een gifwolk te realiseren.

**Groepsrisico**
Binnen de aandachtsgebieden kunnen zich ongewone voorvallen met gevaarlijke stoffen voordoen, waarbij afhankelijk van de bevolkingsdichtheid in het gebied meer of minder slachtoffers kunnen vallen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal tien mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval.
Uit onder meer de Nota van toelichting bij het Bkl is echter op te maken dat het in het nieuwe beleid niet alleen gaat om het voorkomen van doden, maar ook om het voorkomen of beperken van maatschappelijke ontwrichting. Maatschappelijke ontwrichting kan verband houden met het overlijden van een groep mensen, maar ook met gewonden, milieuschade en economische schade.

Voor externe veiligheid wordt door het Rijk sinds 2013 nieuw beleid ontwikkeld dat wordt aangeduid als omgevingsveiligheidsbeleid. Het omgevingsveiligheidsbeleid is er op gericht dat het bevoegd gezag externe veiligheidsrisico's als ontwerp-variabele zo vroeg mogelijk bij de totstandkoming van omgevingsplannen betrekt. In de ontwerpfase zijn immer meestal nog meerdere keuzes mogelijk, zoals een keuze voor een andere, minder risicovolle locatie of voor het voorschrijven van maatregelen die het aantal mogelijke slachtoffers bij een ongeval verminderen. Omdat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de term omgevingsveiligheid niet gebruikt wordt de term externe veiligheid in dit omgevingsplan gebruikt.

Omgevingsveiligheid wordt ook wel in verband gebracht met artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van dat artikel moet in een omgevingsplan rekening worden gehouden met de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, beperken en te bestrijden en met de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen en geneeskundige hulpverlening. Dit betreft dus een bredere afweging, externe veiligheid is dan slechts één van die veiligheidsrisico's, maar het kan ook gaan om overstromingen, natuurbranden of paniek in een menigte. Deze andere aspecten van veiligheid worden uitgewerkt in het regionaal risicoprofiel en het regionaal beleidsplan die worden opgesteld door de Veiligheidsregio. Wanneer onderdelen hiervan gevolgen hebben voor dit omgevingsplan, wordt dit uitgewerkt in de betreffende paragraaf of toegepast op dat gebied.

### 10.1.2 Regelgeving

**Besluit kwaliteit leefomgeving**
De Omgevingswet geeft aan welke instructieregels worden gesteld over met het oog het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en het beschermen van het milieu, met betrekking tot de externe veiligheidsrisico's van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, in ieder geval ter uitvoering van de Seveso-richtlijn. Deze instructieregels zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De instructieregels gaan in op het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, voorschriftengebieden en het groepsrisico in relatie tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Wat er onder beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties valt, is opgenomen in Bijlage VI van het Bkl. In de bijlagen VII, VIII, IX en X van het Bkl staan de risicovolle activiteiten genoemd.

Voor alle risicovolle activiteiten geldt dat binnen de PR 10-6 geen nieuwe kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen of locaties mogen worden toegestaan en alleen onder voorwaarden kunnen er beperkt kwetsbare gebouwen of locaties worden toegestaan. Voor windturbines zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving andere eisen opgenomen met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

In de brand- en explosieaandachtsgebieden geldt dat er een voorschriftengebied moet worden aangewezen in het omgevingsplan. Hiervan kan gemotiveerd een kleiner gebied worden aangewezen of worden afgezien. Dit geldt echter niet als op een locatie zeer kwetsbare gebouwen binnen een brand- en explosieaandachtsgebied worden toegelaten; die locatie moet als een voorschriftengebied worden aangewezen.

Voor transportassen opgenomen in het Basisnet geldt dat hiervoor in de omgevingsregeling een brandvoorschriftengebied is aangewezen.
Voor buisleidingen is het verplicht om in het omgevingsplan de ligging van buisleidingen weer te geven. Hierbij wordt ook een belemmeringsstrook (strekkende tot 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding) meegenomen, waarbinnen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen mogen worden opgericht. Verder dient het omgevingsplan te waarborgen dat het bouwen van andere bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden binnen de belemmeringsstrook, de integriteit en werking van de buisleiding niet schaadt.

De bevoegdheid voor het maken van keuzes over externe veiligheid ligt grotendeels bij de gemeente. Uit de toelichting van het Bkl betreffende het groepsrisico blijkt tot slot dat gemeenten worden geacht de volgende opties achtereenvolgens af te wegen:
1. De te beschermen functies worden buiten een het aandachtsgebied gerealiseerd.
2. Indien te beschermen functies binnen een aandachtsgebied worden gerealiseerd, dan dienen de volgende afwegingen gemaakt moeten worden:
a. Het omgevingsplan biedt waarborgen dat binnen een aandachtsgebied zodanige maatregelen zijn getroffen dat de kans dat personen binnen een gebouw of op een locatie buiten een gebouw overlijden als gevolg van een brand, explosie of giftige stof voldoende wordt beperkt.
b. Het omgevingsplan bevat regels die het mogelijke aantal slachtoffers binnen het aandachtsgebied beperken.
Het gaat dus om een volgordelijk patroon van: afstand houden of anders het waarborgen van maatregelen en het opnemen van regels over beperking mogelijk aantal slachtoffers.

**Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol**
*Afwegingsgebied LIB 5*
Bijlage 3 van het LIB bevat het ruimtelijk afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (voorheen: 20 Ke gebied), aangeduid met nummer 5. Volgens het bepaalde in artikel 2.2.1.d, eerste lid, van het LIB zijn binnen het ruimtelijke afwegingsgebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Op grond van het tweede lid van hetzelfde artikel motiveren gemeenten in de toelichting op het omgevingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

### 10.1.3 Gemeentelijk beleid

**Omgevingsvisie Amsterdam 2050**
De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 gaat onder het kopje Omgevingsveiligheid in op zowel de brede definitie van omgevingsveiligheid als de beperkte. In de omgevingsvisie wordt meegegeven dat een volledig veilige stad niet mogelijk is. Veiligheid als absolute doelstelling kan niet en zou tot een onleefbare stad leiden. Tot op zekere hoogte horen risico's bij een gemengde stad.

Door Amsterdam liggen belangrijke regionale en nationale routes voor gevaarlijke stoffen. Dit zijn routes via alle modaliteiten: buisleidingen, (rijks)wegen, spoor- en vaarwegen. Daarnaast zijn er bedrijven die vanwege het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen als risicobron gelden. De routes gevaarlijke stoffen worden mogelijk nog belangrijker in de toekomst. Vanwege de energietransitie zullen andere niet-fossiele brandstoffen nodig zijn, zoals waterstof.

De aandachtsgebieden van al deze risicobronnen zullen deels over stedelijk gebied komen te liggen en soms de gemeentegrens overschrijden. Langs de routes zal in de komende 30 jaar ook worden getransformeerd en verdicht. De wijze waarop in dergelijke gebieden om wordt gegaan met deze risico's en welke risico's daar aanvaardbaar zijn, moet nog verder worden uitgewerkt.

In het havengebied zijn risicobedrijven gevestigd en zullen ook nieuwe risicobedrijven zich vestigen voor de energietransitie. Voor het industriegebied waar de haven deel van uitmaakt, Westpoort, is gebiedsgericht beleid gemaakt (Gebiedsvisie EV Westpoort 2009). Dit beleid wordt ook in de komende jaren geactualiseerd.

**Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam 2012**

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 8 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico s zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.
Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied. Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied gaat. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water of door buisleidingen in plaats van vervoer per spoor door de stad.
Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van het bevoegd gezag kan worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico´s.
Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dichtbij risicobronnen verblijven. Deze groepen zijn minder zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door het bevoegd gezag expliciet is toegestaan.

Naast het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam 2012 zijn er nog vier andere vigerende beleidsdocumenten in Amsterdam:

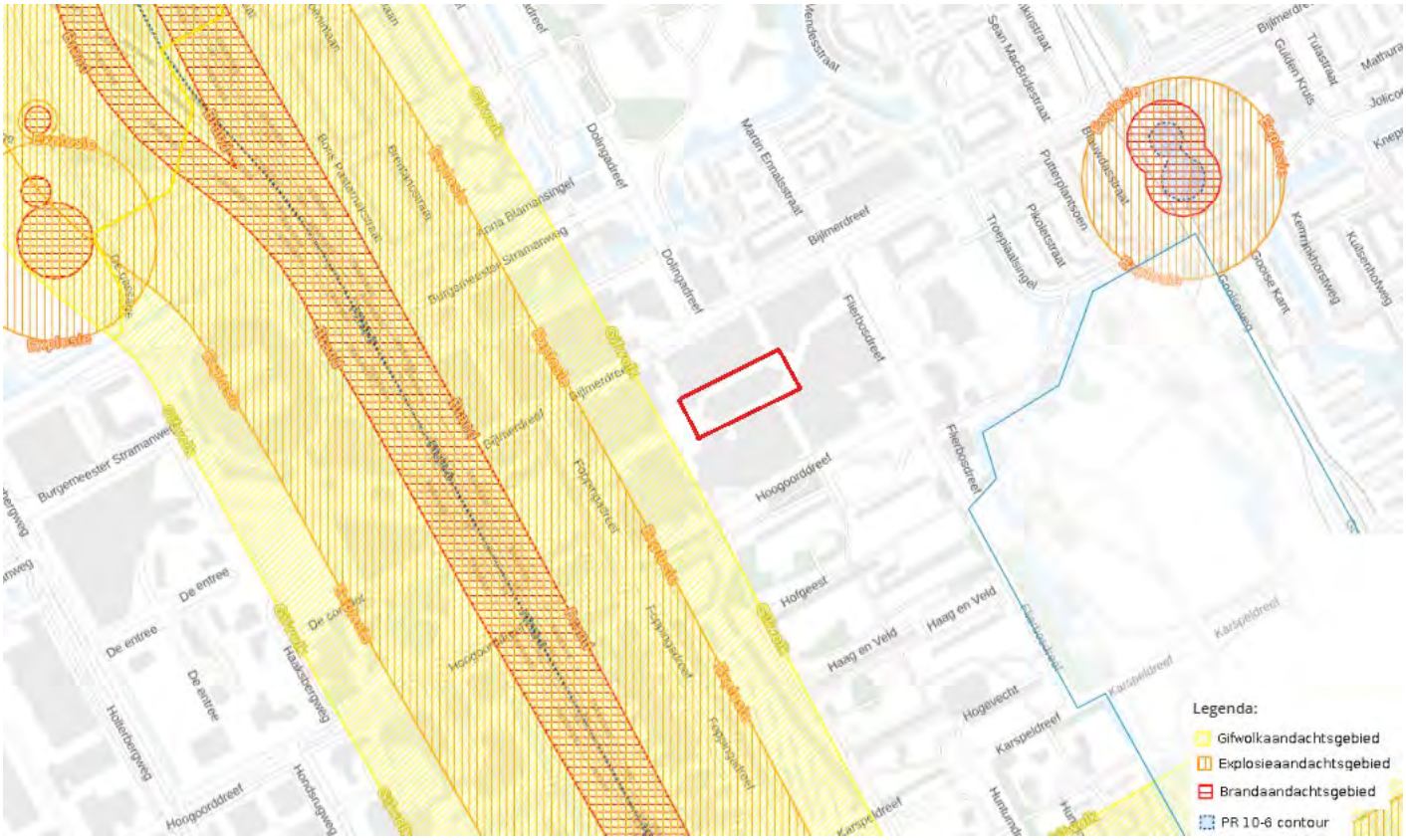
1. Gebiedsgerichte visie externe veiligheid Westpoort (2009), van toepassing op Wespoort;
2. Spoorzone Zuidoostlob Amsterdam, Omgevingsvisie externe veiligheid (2012), van toepassing op de spoorzone in stadsdeel Zuidoost;
3. Beleidsvisie externe veiligheid, Gooi- en Vechtstreek (2010), van toepassing op het grondgebied van de voormalige gemeente Weesp;
4. Beleidsnotitie advisering Groepsrisico (2006) van toepassing op het grondgebied van de voormalige gemeente Weesp.

Het uitvoeringsbeleid is echter het meest uitgebreid en geldt voor een groot deel van de stad. Op het ogenblik is er nieuw beleid in voorbereiding. Totdat het nieuwe beleid is vastgesteld wordt getoetst op basis van deze visies en het uitvoeringsbeleid.

## 10.2 Besluitgebied

De ontwikkeling voorziet niet in het mogelijk maken van activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De ontwikkeling is op grond van bijlage VI van artikel 5.3 van het Bkl getypeerd als een beperkt kwetsbaar gebouw. Dit betekent dat het gebouw moet worden getoetst aan externe veiligheidsrisico's met gevaarlijke stoffen zoals brand, explosies en gifwolken. Met

behulp van de PAV-kaarten van het REV[1] is in beeld gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het besluitgebied bevinden. Daarbij is gekeken naar activiteiten met externe veiligheidsrisico's, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zie het onderstaande figuur.




*Figuur 10.1: Uitsnede PAV-kaart. Besluitgebied aangeduid met rode omkadering (bron: REV).*

Uit de gegevens van het REV blijkt dat het besluitgebied niet in een externe veiligheid gerelateerd aandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Nader onderzoek in het kader van externe veiligheid is niet benodigd.

Op grond van artikel 5.2 Bkl zal moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening wordt gehouden met het belang van:
a) het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b) de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c) de geneeskundige hulpverlening.

Voor de volledigheid wordt kort ingegaan op de bestrijdbaarheid van calamiteiten binnen het besluitgebied, de bereikbaarheid van het besluitgebied en de zelfredzaamheid van personen binnen het besluitgebied. Vanwege de relatief grote afstand tot relevante risicobronnen (ligging buiten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied) wordt geen aandacht besteed aan de bestrijdbaarheid aan de risicobron zelf, aangezien de bestrijdbaarheid afhankelijk is van het ongevalscenario. Het is niet nodig om bouweisen te stellen vanwege een omgevingsveiligheidsrisico.

De bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten is goed. Op grond van de regels in het omgevingsplan (bruidsschatregels 22.13, 22.14 en 22.15) zal met het oog op het waarborgen van de veiligheid worden voorzien in een

[1] Register externe veiligheid

toereikende bluswatervoorziening en opstelplaats(-en) voor brandweervoertuigen. Ook zal worden gewaarborgd dat de bouwwerken bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten. Binnen het besluitgebied worden geen functies mogelijk gemaakt voor verminderd zelfredzame personen. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert of het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) te handelen.

Er zijn geen instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor deze ontwikkeling met betrekking tot omgevingsveiligheid.

## 10.3 Conclusie

De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met de instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid omdat rekening is gehouden met veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises. Vanwege de ligging op een grotere afstand van aandachtsgebieden en/of PR-contouren is een afweging van het groepsrisico niet nodig. De ontwikkeling voorziet voor het aspect waarborgen van de veiligheid in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er met de ontwikkeling geen sprake is van het realiseren van een risicovolle functie en activiteiten in de omgeving van de ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's vormen. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt hoe de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de ontwikkeling is. Er zijn geen aanvullende voorschriften nodig om te voldoen aan de geldende instructieregels en er is sprake van etfal.

# 11. OVERIGE MILIEUASPECTEN

## 11.1 Geur

### 11.1.1 Toetsingskader

**Rekening houden met geur**

Op grond van artikel 5.90, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om in het omgevingsplan (of bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) rekening te houden met de geur van activiteiten, anders dan wonen, op geurgevoelige gebouwen.

Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geurveroorzakende activiteiten als bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen. Een geurgevoelig gebouw is:

a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat is toegelaten op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met een:
    1. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
    2. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
    3. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
    4. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. een ander gebouw dat op grond van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat volgens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze, wordt gebruikt.

Concreet betekent dit artikel dat het gemotiveerd moet worden:

- of er sprake is van een aanvaardbaar geursituatie; en
- en wat de gevolgen zijn voor de 'geurruimte' van activiteiten.

Bij de beoordeling van de geursituatie moet niet alle gekeken van de geur van de activiteiten afzonderlijk, maar ook gecumuleerd.

**Aanvaardbaarheid**

Op grond van het tweede lid van artikel 5.92 Bkl moet het omgevingsplan erin voorzien dat de geur door een activiteit, anders dan wonen, op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Met uitzondering van enkele bijzondere activiteiten (bepaalde agrarische activiteiten en zuiveringstechnische werken) wordt in het Bkl niet bepaald wat onder een aanvaardbaar geurniveau wordt verstaan. Amsterdam heeft geen geurbeleid om hieraan nadere invulling te geven. Dit wordt per geval beoordeeld. Voor zover activiteiten met potentiële geurhinder dichtbij gevoelige activiteiten worden toegelaten dient beoordeeld te worden in hoeverre geurhinder het aanvaardbaar woon- en leefklimaat raakt. Ook bij het toelaten van geurgevoelige activiteiten dichtbij activiteiten met potentiële geurhinder wordt afgewogen wat het gevolg daarvan is voor die activiteit met potentiële geurhinder.

In de basisregeling van het omgevingsplan (bruidschat) zijn specifieke regels opgenomen die voorkomen dat er een onaanvaardbare geurhinder optreedt bij horeca activiteiten, artikel 22.199 Geur.

**Milieuregels**

Artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving bevat een specifieke zorgplicht milieu. Deze zorgplicht houdt onder meer in dat degene die de milieubelastende activiteit verricht verplicht is om alle redelijkerwijs te vergen maatregelen te

treffen om geurhinder te vorkomen dan wel de gevolgen ervan te beperken. Het omgevingsplan bevat eveneens dezelfde zorgplicht voor activiteiten die niet onder de reikwijdte van dat besluit vallen.
Hiernaast bevatten het Bal en het omgevingsplan specifieke geurregels voor enkele aangewezen activiteiten, zoals bepaalde agrarische activiteiten, rioolwaterzuiveringswerken en activiteiten met voedingsmiddelen. De specifieke geurregels kunnen geurnormen zijn of concrete voorzieningen, zoals het afzuigen en afvoeren van emissies.

### 11.1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied voorziet niet in de realisatie van geurgevoelige gebouwen. Binnen het besluitgebied wordt ruimte geboden voor horeca. In de basisregeling van de gemeente Amsterdam zijn regels opgenomen om te voorkomen dat onaanvaardbare geurhinder optreedt door de bereiding van voedsel (artikel 22.199 Geur). Door te voldoen aan deze regels worden onaanvaardbare geurhindersituaties voorkomen. Nader onderzoek is niet benodigd.

In het kader van etfal is er gekeken naar bedrijvigheid in de directe omgeving. In de directe omgeving van het besluitgebied vinden geen activiteiten plaats die van invloed zijn op de geurhindersituatie binnen het gebied. De ontwikkeling van de locatie heeft dan ook geen gevolgen voor de geurruimte van omliggende activiteiten.

**Conclusie**

De geursituatie ter plaatse van het besluitgebied wordt als aanvaardbaar beschouwd in relatie tot de voorgenomen functies. In de directe omgeving zijn geen aanwezig die aanleiding geven tot een nadere beoordeling van cumulatieve geurbelasting. Eventuele geurhinder als gevolg van de beoogde horecafuncties wordt gereguleerd via de van toepassing zijnde regels in het omgevingsplan. Deze regels bevatten voldoende waarborgen voor een aanvaardbaar geurklimaat en de bescherming van omliggende functies.

Gelet hierop is er geen aanleiding voor aanvullend geuronderzoek of het opnemen van specifieke voorschriften in het kader van de ontwikkeling.

De ontwikkeling is niet in strijd met instructieregels voor geur en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 11.2 Stofhinder

### 11.2.1 Toetsingskader

Ten aanzien van het aspect stofhinder zijn er geen eisen opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ook is er geen Amsterdams beleid over stofhinder. Desalniettemin kan in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties dit aspect ook relevant zijn. Voor zover activiteiten met potentiële stofhinder dichtbij gevoelige activiteiten worden toegelaten dient beoordeeld te worden in hoeverre stofhinder het aanvaardbaar woon- en leefklimaat raakt. Ook bij het toelaten van gevoelige activiteiten dichtbij activiteiten met potentiële stofhinder wordt afgewogen wat het gevolg daarvan is voor die activiteit met potentiële stofhinder. Dit wordt per geval beoordeeld.

Artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving bevat een specifieke zorgplicht milieu. Deze zorgplicht houdt onder meer in dat degene die de milieubelastende activiteit verricht verplicht is om alle redelijkerwijs te vergen maatregelen te treffen om stofhinder te vorkomen dan wel de gevolgen ervan te beperken. Het omgevingsplan bevat eveneens dezelfde zorgplicht voor activiteiten die niet onder de reikwijdte van dat besluit vallen. Ook het Bal bevat voorschriften voor specifieke activiteiten met het oog op het voorkomen van stofhinder, zoals het afzuigen en afvoeren van emissies.

### 11.2.2 Besluitgebied en conclusie

De ontwikkeling maakt geen activiteiten mogelijk waaraan stofhinder kan worden ondervonden. Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving daarvan vinden geen milieubelastende activiteiten plaats die tot stofhinder kunnen leiden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 11.3 Lichthinder

### 11.3.1 Toetsingskader

**Internationale wetgeving**

Richtlijn Lichthinder

De Richtlijn Lichthinder CIE150:2017 (vervanging van de Richtlijn Lichthinder CIE150:2013) is opgesteld door The International Commission on Illumination (CIE). Deze richtlijn helpt om het effect van kunstmatige verlichting op de omgeving te kunnen beoordelen. Daarnaast geeft het aanbevelingen om op basis van relevante parameters limieten te stellen om het effect van lichtvervuiling te beperken. In principe is de richtlijn toepasbaar op nieuwe installaties, maar er zijn ook adviezen geformuleerd voor bestaande installaties, in de vorm van herstellende maatregelen. Deze richtlijn bevat strengere regels ter bescherming van omwonenden en flora/fauna dan de eerdere richtlijn. Sinds 1 november 2021 is de Richtlijn Lichthinder CIE150:2017 via het NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) ook in Nederland van kracht.

**Europese wetgeving**

Directive 2009/125/E

Het Europees Parlement heeft in 2009 de Directive 2009/125/E vastgesteld. Deze richtlijn is een kader voor nationale overheden om eisen te stellen ten aanzien van ecologisch ontwerp voor energiegerelateerde producten. Er worden hiermee ook voorwaarden gesteld voor lichtinstallaties. Het is echter geen richtlijn om lichthinder te verminderen.

Green Public Procurement Criteria for Road Lighting and Traffic Signals (GPP)

De Europese Commissie heeft in 2019 de eerdere GPP herzien. Het document bevat criteria voor wegverlichting en stoplichten zodat achterhaalt kan worden wat de impact ervan is op de omgeving. Er zijn adviezen opgenomen om lichtvervuiling, na installatie van nieuwe lichtbronnen, te verminderen. Dit document heeft echter geen bindende werking.

Guidelines for consideration of bats in lighting projects

In dit document, opgesteld door EUROBATS, worden de negatieve effecten van kunstmatige verlichting op vleermuizen tijdens de nacht beschreven. Er zijn richtlijnen opgesteld om deze negatieve effecten op vleermuizen mee te kunnen nemen in projecten.

**Nationale wetgeving**

Alhoewel Nederland geen overkoepelende wetgeving heeft over lichthinder komt het onderwerp toch terug in verschillende nationale wetten en regelingen.

Omgevingswet

Net als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ook nu voornamelijk provincies en gemeentes verantwoordelijk voor het reguleren van verlichting en lichthinder. Toch zijn onder de Omgevingswet regels over dit onderwerp vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Invoeringsbesluit. De Bbl bevat bijvoorbeeld regels over de zorgplicht bij het mobiel breken van bouw- en sloopafval. Voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden specifieke rijksregels in de vorm van een meldingsplicht en maatregelen. Kassen moeten een lichtscherminstallatie hebben die ten minste 98% van de kunstmatige verlichting tijdens het donkerte afschermt. Deze regel is opgenomen in artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en komt oorspronkelijk

voort uit het inmiddels vervallen Besluit Glastuinbouw. Verder geldt de specifieke zorgplicht voor activiteiten die in de Bal geregeld worden. Bij een milieubelastende activiteit zal zorg gedragen moeten worden voor het voorkomen ofwel beperken van lichthinder.

In de bruidsschat in het Invoeringsbesluit zijn tot slot regels te vinden over lichthinder bij sportvelden. Deze regels zijn onder de Omgevingswet automatisch onderdeel geworden van het Omgevingsplan.
De decentrale overheden moeten verder zelf een afweging maken bij het opstellen van beleid over dit onderwerp. Er kunnen bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften of lokaal algemeen verbindende voorschriften opgesteld worden.
Bij het vastleggen van regels kunnen overheden gebruik maken van de Richtlijn lichthinder, gebaseerd op de internationale Richtlijn Lichthinder CIE150:2017, van de NVSS. Hierin staan uitgangspunten hoe getoetst kan worden of nieuwe installaties voldoen aan de internationale standaarden. Er is daarnaast ook een leidraad voor overheden om het beleid voor lichthinder uit te werken. Ook is er een handleiding voor de beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen, opgesteld door Rijkswaterstaat.

### 11.3.2 Besluitgebied en conclusie

Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving daarvan vinden geen milieubelastende activiteiten plaats die tot lichthinder kunnen leiden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 11.4 Stralingshinder

### 11.4.1 Toetsingskader

**Algemeen**

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met stralingsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. Er zijn verschillende soorten straling. Of straling schadelijk is, hangt af van het soort straling en de hoeveelheid straling. Ook maakt het verschil of iemand korte tijd of langere tijd is blootgesteld aan straling. Straling wordt ingedeeld in ioniserende- en niet-ioniserende straling.

*Niet-ioniserende straling*

Een belangrijke vorm hiervan is elektromagnetische straling, ook wel elektromagnetische velden of magneetveld genoemd. Deze straling komt bijvoorbeeld van elektrische apparaten, hoogspanningslijnen, zendmasten en mobiele telefoons. Ook de straling van de zon (ultraviolette straling) is niet-ioniserende straling.

*Ioniserende straling*

Dit wordt in de volksmond ook wel radioactieve straling genoemd. Deze straling komt onder andere voor in de industrie en de gezondheidszorg. Denk bijvoorbeeld aan het maken van röntgenfoto's bij de tandarts (röntgenstraling) of het opwekken van energie in een kerncentrale. Ioniserende straling kan ook op natuurlijke wijze ontstaan in de bodem. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn bijvoorbeeld regels te vinden over ioniserende straling in kruipruimtes.

*Kortdurende blootstelling*

Sterke elektromagnetische straling kan bij kortdurende blootstelling lichamelijke reacties veroorzaken. Voorbeelden daarvan zijn tintelingen in de armen en het zien van lichtflitsen.

*Langdurende blootstelling*

Volgens wetenschappelijk onderzoek lijkt er een verband te zijn tussen hoogspanningslijnen en kinderleukemie. Kinderen die langdurig in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn zijn, zouden een hogere kans hebben die ziekte te krijgen. Het staat niet helemaal vast dat dit komt door elektromagnetische straling.

*Stralingshinder door hoogspanningslijnen*
Hoogspanningslijnen zorgen voor elektromagnetische straling. Er zijn bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Bovengrondse hoogspanningslijnen zijn bevestigd aan hoogspanningsmasten. Ondergrondse hoogspanningslijnen liggen onder de grond.

*Stralingshinder door antennes*
Antenne-installaties staan op gebouwen, op een ander bouwwerk of op een vrijstaande eigen mast, bijvoorbeeld een zendmast. Antennes in producten als mobiele telefoons moeten voldoen aan veiligheidseisen. Ze leveren daarmee geen gevaar op. Bij sommige antennes is het wel nodig om afstand te houden. Het gaat daarbij om antennes met een groot bereik en met sterke elektromagnetische velden, zoals zendmasten voor tv, radio en radar.
De antenne zendt en ontvangt elektromagnetische straling. De straling van een antenne geeft een bepaalde veldsterkte. Daarnaast verschillen antennes in de kracht waarmee zij hun signaal uitzenden. Deze kracht heet het zendvermogen. Door de verschillen in zendvermogen variëren elektromagnetische velden in sterkte. Hoe groter de afstand tot de antenne, hoe lager de sterkte van dit veld en hoe minder de blootstelling aan straling. Elektromagnetische velden van antennes kunnen het lichaam opwarmen. Dat kan slecht zijn voor de gezondheid en daarom zijn er blootstellingslimieten.

**Regelgeving en beleid**
*Stralingshinder door hoogspanningslijnen*
De Europese Unie beveelt aan dat het magneetveld bij een hoogspanningslijn niet sterker is dan 100 microtesla. Bij velden onder deze grens treden deze lichamelijke reacties niet op. In Nederland blijven - op locaties bij hoogspanningslijnen waar burgers mogen komen - elektromagnetische velden onder deze grens.

De beoordeling van stralingshinder door hoogspanningslijnen vindt in Nederland zijn grondslag met name in het Magneetveldvoorzorgsbeleid. Dit beleid is vanuit het Rijk ontwikkeld en is een advies aan gemeenten en provincies over hoogspanningslijnen in de nabijheid van gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. Het gaat dan om een langdurig verblijf in 'gevoelige bestemmingen' binnen die zone. Onder het begrip 'gevoelige bestemming' wordt bijvoorbeeld verstaan: een woning, school, crèche en kinderopvangplaats. 'Langdurig' wil hier zeggen minimaal 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal één jaar.

Het Rijk zal regels stellen ten aanzien hoogspanningslijnen (ook ondergronds). Dit is nog in ontwikkeling.

*Stralingshinder door antennes*
Bij inpassing van een antenne gaat het erom dat deze past in de omgeving. Aan de ene kant betekent dit een aanvaardbaar leefklimaat en veilige omgeving rondom de antenne. Aan de andere kant moet de locatie geschikt zijn voor een goed werkend communicatienetwerk. Het beleid voor zendinstallaties is vastgelegd in het Nationaal Antennebeleid. Het doel van het Nationaal Antennebeleid (NAB) is om leefmilieu en veiligheid te stimuleren en faciliteren dat er voldoende ruimte is voor antenne opstelpunten.

In bijlage 2 van het NAB is aangegeven dat de Rijksoverheid de gebouwen die onder het beheer van de Rijksgebouwendienst vallen, in principe beschikbaar stelt als opstellocaties. Het gaat dan om kantoorgebouwen, terreinen en kunstwerken zoals bruggen, sluizen en wegportalen.

Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. De antenne-eigenaar dient bij de vergunningsaanvraag aan te geven dat wordt voldaan aan de blootstellingslimieten van de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Dit betekent dat door plaatsing van de antenne-installatie de toegestane veldsterkte niet wordt overschreden op publiek toegankelijke plekken.

De milieubelastende activiteit zendmast staat in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het gaat om het omzetten van elektrische energie in elektromagnetische stralingsenergie als het elektrisch vermogen groter is dan 4 kW. Met elektrisch vermogen wordt dus niet het zendvermogen bedoeld, maar het van het elektriciteitsnet opgenomen vermogen.

Het plaatsen van een antenne is, binnen bepaalde randvoorwaarden, vergunningvrij toelaatbaar. Ook als dit niet past binnen de bouwregels van het omgevingsplan. Dit staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### 11.4.2 Besluitgebied en conclusie

Binnen het besluitgebied of in de directe omgeving daarvan is geen sprake van stralingsbronnen die van invloed zijn op het leefklimaat ter plaatse.

# 12. BODEM EN ONDERGROND

## 12.1 Toetsingskader

### 12.1.1 Bodemkwaliteit

**Wettelijk kader**

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient voorkomen worden dat bodemgevoelige activiteiten op verontreinigd grond plaats vinden. Gelet hierop bevat paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

Een bodemgevoelige locatie is:

- een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- een onmiddellijk aan een bodemgevoelig gebouw grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn of een woonschip of woonwagen, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m2.

Gelet op artikel 5.89j van het Bkl moeten bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit in acht genomen worden. Bij overschrijding van die waarden mag alleen gebouwd worden als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

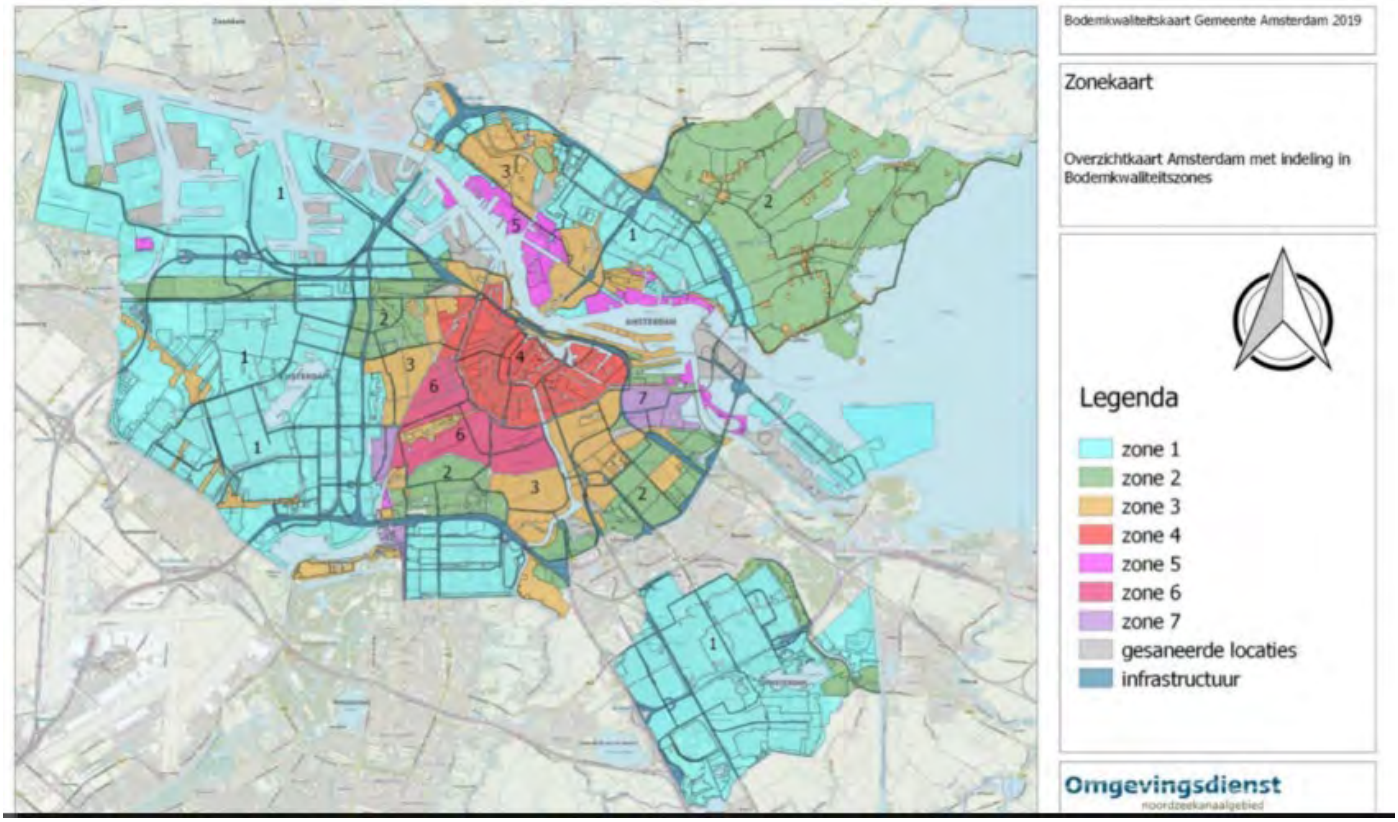
Deze beoordeling vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Desalniettemin dient bij de toelating van een bodemgevoelige gebouw aannemelijk zijn dat de vergunning verleend kan worden en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Hiernaast moet ook bij het toestaan van wijziging van het gebruik van bestaande gebouwen of locaties moet aannemelijk zijn dat de bodem geschikt is voor dat nieuwe gebruik.

Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan / verlening van de omgevingsvergunning voor het buitenplanse omgevingsplanactiviteit (al dan niet dossier-) onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het besluitgebied. Bij een geconstateerde (potentiële) verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke maatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

**Bodemkwaliteitskaart**

Op grond van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit heeft de gemeenteraad de Nota bodembeheer Amsterdam en de daarbij horende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De Nota bodembeheer bevat onder meer het gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van grond en baggerspecie. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de wettelijke grondslag van die besluiten vervallen. Om een rechtsvacuüm te voorkomen voorziet artikel 22.1, onder b, van de Omgevingswet erin dat het gebiedsspecifiek beleid en de bijbehorende kaarten onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op termijn worden deze kaarten en besluiten omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Bijlage 3A is de zonekaart waarin verschillende zones zijn gedefinieerd op basis van bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis. Elke bodemkwaliteitszone heeft een bepaalde kwaliteit, die consequenties heeft voor het toegestane grondverzet en de kwaliteit van de grond die er op mag worden aangebracht, afhankelijk van de bodemfunctie.




*Figuur 13.1: Zonekaart met indeling bodemkwaliteitszones.*

Met zones 1 en 2 op de bodemkwaliteitskaart hebben betrekking op locaties met een relatief schone bodem. Voorafgaand het bouwen van een bodemgevoelige gebouw is in deze zones in principe een vooronderzoek (dossieronderzoek) voldoende, tenzij dat onderzoek aanleiding geeft voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

### 12.1.2 Niet gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

In Amsterdam wordt de NGE-bodembelastingskaart bijgehouden. NGE staat voor Niet Gesprongen Explosieven. Op deze 'bommenkaart' is te zien waar mogelijk oude vliegtuigbommen (blindgangers) uit WOII in de bodem zitten. Deze informatie is van belang voor het inplannen of uitvoeren van grootschalige (grond)werkzaamheden. Wanneer een gebied als 'verdacht' is aangemerkt is een uitgebreid bodemonderzoek nodig, tenzij de grond sinds 1945 geroerd is of nieuwe grondlagen zijn aangebracht.

### 12.1.3 Kabels en leidingen

Bij het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen die bouwactiviteiten met zich mee brengen is het relevant of er kabels en leidingen in het besluitgebied liggen. Hierbij gaat het om overige kabels en leidingen, anders dan een buisleiding met gevaarlijke stoffen of hoogspanningslijnen, dus bijvoorbeeld om water-, elektriciteit- en telecomleidingen.

Er is geen specifieke (milieu)wetgeving die betrekking hebben op het toelaten van gevoelige activiteiten dichtbij deze leidingen met het oog op de bescherming van die gevoelige activiteiten. Er is wel een wet met het doel om beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen, de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon). Gezien het belang van deze leidingen in het functioneren van de economie en maatschappij

kan beschadiging economische schade tot gevolg hebben. Daarom is het van belang om bij de uitvoering van dit plan rekening te houden met de ligging van kabels en leidingen en de regels van de Wibon na te leven.

Alle mechanische graafwerkzaamheden vallen onder het bereik van de Wibon. Hiervoor gelden wettelijk verplichte voorzorgsmaatregelen. De voor het graafwerk verantwoordelijke partij, in de wet grondroerder genoemd, is verplicht om minstens 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, maar maximaal 20 dagen van tevoren, een melding te doen. Hij dient ook de precieze ligging vast te stellen van de leidingen zoals die uit de tekeningen naar voren komen en die zich op de graaflocatie bevinden. Ook moet hij de via het kadaster verkregen informatie (de 'gebiedsinformatie') op de graaflocatie aanwezig hebben.

Tot slot kunnen ruimtelijke ontwikkelingen in enkele gevallen aanleiding zijn om de kabels en leidingen te verplaatsen. In dat geval dient bij het wijzigen van het omgevingsplan/ verlenen van de omgevingsvergunning rekening te houden met de hiermee gepaarde kosten (financiële uitvoerbaarheid).

## 12.2 Besluitgebied

**Bodem**

Het besluitgebied is gelegen in zone 2 van de bodemkwaliteitskaart. Het besluitgebied valt in de functieklasse wonen. De functieklasse hoeft niet te worden gewijzigd en er wordt niet afgeweken van de bodemkwaliteitskaart.

Met de ontwikkeling is sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Uit het verkennend bodemonderzoek in bijlage 6 blijkt dat voor het grootste deel van het besluitgebied geen noemenswaardige verontreiniging in de bodem en het grondwater is vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige of toekomstige gebruik. Een uitzondering hierop vormt de sterke verontreiniging met koper die is aangetroffen bij boring 3 (aan de zijde aan het Groot Bijlmerplein). Hiermee moet bij de herontwikkeling rekening worden gehouden.

In het omgevingsplan van Amsterdam is geregeld dat de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen wordt verleend als de bodemkwaliteit ter plaatse voldoet aan de toelaatbare kwaliteit van de bodem. In het kader van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt het aspect bodem nader getoetst.

**Niet gesprongen explosieven**

Aan de hand van de NGE-bodembelastingskaart ofwel de ‘bommenkaart’ komt naar voren dat er geen verdachte gebieden binnen of nabij het besluitgebied zijn gelegen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

**Kabels en leidingen**

Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving daarvan is geen sprake van planologisch relevante leidingen zoals hoofdaardgastransportleidingen of waterleidingen met een regionale functie. Bij werkzaamheden in de bodem zal rekening worden gehouden met de mogelijk aanwezige lokale kabels en leidingen.

## 12.3 Conclusie

De ontwikkeling maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die schadelijk kunnen zijn voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Uit het bodemonderzoek volgt dat de bodem geschikt is voor de beoogde activiteiten, met uitzondering van de sterke verontreiniging met koper die is aangetroffen aan de zijde van het Groot Bijlmerplein. Geadviseerd wordt om de verontreiniging met een nader onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken in kaart te brengen. Vooralsnog wordt uitgegaan dat het aspect bodem bijdraagt aan etfal.

# 13. WATER

## 13.1 Toetsingskader

### 13.1.1 Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de ***Europese Kaderrichtlijn Water*** (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is.
Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen.
Enerzijds om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken. Daarnaast geldt sinds 2006 de ***Grondwater Richtlijn*** (GWR). Deze richtlijn beschermt het grondwater tegen verontreiniging.

Waterprogramma's spelen een belangrijke rol bij het behalen van doelstellingen uit de KRW en GWR. In de Omgevingswet zijn voor zowel het Rijk, de provincies als de waterschappen verplichtingen opgenomen tot het vaststellen van waterbeheerprogramma's waarin maatregelen zijn opgenomen. Voor het Rijk is dat een nationaal waterprogramma, voor de provincie een regionaal waterprogramma en voor waterschappen een waterbeheerprogramma. De daarin op te nemen maatregelen staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### 13.1.2 Nationaal beleid- en regelgeving

**Omgevingswet**

De Omgevingswet regelt de taken en bevoegdheden ten aanzien van water. De regels van de Waterwet zijn grotendeels opgegaan in de Omgevingswet. Alleen de regels over het Deltaprogramma, deltacommissaris en deltafonds staan nog in de Waterwet. Vanuit het Deltaprogramma worden voorstellen gedaan voor de waterveiligheid, ruimtelijke adaptatie en de zoetwatervoorziening in Nederland.
Op grond van artikel 2.19 van de Omgevingswet is het rijk belast met het beheer van rijkswateren. In het Omgevingsbesluit in Bijlage II zijn de oppervlaktewateren en vaarwegen die in beheer zijn bij het Rijk aangewezen.

**Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027**

Het Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027 (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, de uitvoering ervan in de rijkswateren en de daartoe behorende aspecten van het omgevingsbeleid. Het NWP 2022 - 2027 geeft uitvoering aan de EU richtlijnen,is de opvolger van het NWP 2016 -2021 en vervangt dat plan. Het NWP is de doorwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en een verplicht programma op grond van de Omgevingswet. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee.

**Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving**

***Watertoets***

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Op grond van dit artikel dient afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder (Rijk, provincie, waterschap of gemeente). De verplichte weging van waterbelangen in afstemming met de waterbeheerder wordt ook 'watertoets' genoemd.

***Primaire waterkeringen***
In verband met de waterveiligheid bepaalt artikel 5.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving dat een omgevingsplan moet waarborgen dat er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de primaire waterkering.

***Veiligheid scheepsvaartverkeer***
Een ander aspect van de waterveiligheid is de veiligheid voor het scheepsvaartverkeer. Op grond van artikel 5.161 Besluit kwaliteit leefomgeving dient een omgevingsplan bij een rijkswater (zoals bedoeld in artikel 5.160 Bkl) dat een vaarweg is of een vrijwaringsgebied heeft rekening te houden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor het scheepvaartverkeer, namelijk:
a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

De begrenzing van een vrijwaringsgebied is opgenomen in Bijlage III van de Omgevingsregeling, https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/Datacollecties/2022/dc-2022-17/1/html/dc-2022-17.html

Langs de Noordzeekanaal en het IJ bevinden zich walradars, die schepen via radarsignalen kunnen monitoren. Bebouwing langs het IJ mag deze radars ook niet verstoren. Veilig gebruik van de vaarweg kan bijvoorbeeld door geen bebouwing of begroeiing te plaatsen op locaties die de navigatie van de scheepvaart (radar en zicht) kunnen verstoren. In het omgevingsplan dient de gemeente hiermee rekening te houden.

### 13.1.3 Provinciaal beleid
Op grond van artikel 2.18 Omgevingswet heeft de provincie de volgende taken op het gebied van waterbeheer:
- het beschermen van de kwaliteit van het grondwater in grondwaterbeschermingsgebieden
- op het gebied van het beheer van watersystemen en het zwemwaterbeheer:
    - het beheer van watersystemen, voor zover dat aan de provincie is toegedeeld;
    - het houden van toezicht op het beheer van watersystemen voor zover dat is toegedeeld aan de waterschappen, met uitzondering van het beheer van primaire waterkeringen,
    - het beheer van de zwemwaterkwaliteit, voor zover deze taak niet bij een gemeente, een waterschap of het Rijk ligt.

De provincie stelt een regionaal waterprogramma vast om uitvoering te geven aan verschillende Europese richtlijnen zoals de KRW en de GWR en is daartoe verplicht op grond van de Omgevingswet. De provincie neemt hierin het regionaal waterbeleid op. Daarnaast coördineert ze de gebiedsgerichte uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen.

**Omgevingsverordening**

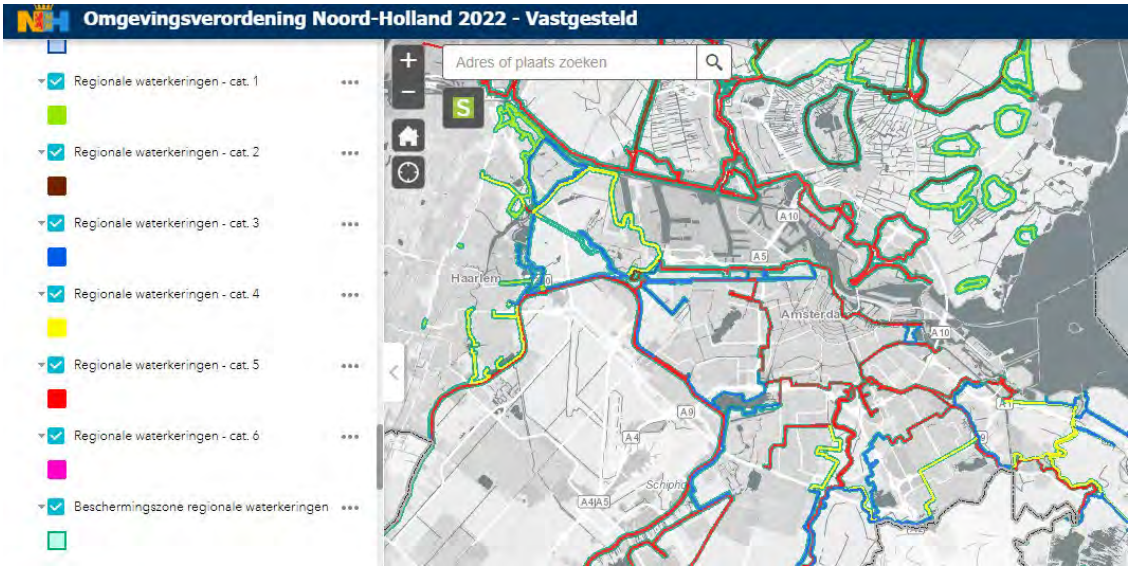
***Grondwater***
De provincie heeft als taak de kwaliteit van het grondwater te beschermen in grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 2.18 Omgevingswet). In de omgevingsverordening moet de provincie daarom regels opnemen voor het beschermen van de kwaliteit van het grondwater. Op grond van artikel 4.4 lid 2 het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijst de provincie onder meer de grondwaterbeschermingsgebieden aan. De grondwaterbeschermingsgebieden liggen buiten het grondgebied van de gemeente Amsterdam.

***Regionale waterkeringen***

Op grond van de Omgevingswet (artikel 2.13) is de provincie verplicht omgevingswaarden voor de veiligheid van regionale waterkeringen in de omgevingsverordening op te nemen. Daarbij neemt de provincie de gemiddelde kans op overstroming van bij verordening aangewezen gebieden op en wijst de vaarwegen aan die in beheer bij gemeenten zijn.

Op grond van artikel 6.84 van de Omgevingsverordening moet het omgevingsplan voorzien in regels die waterkerende activiteiten beschermen.

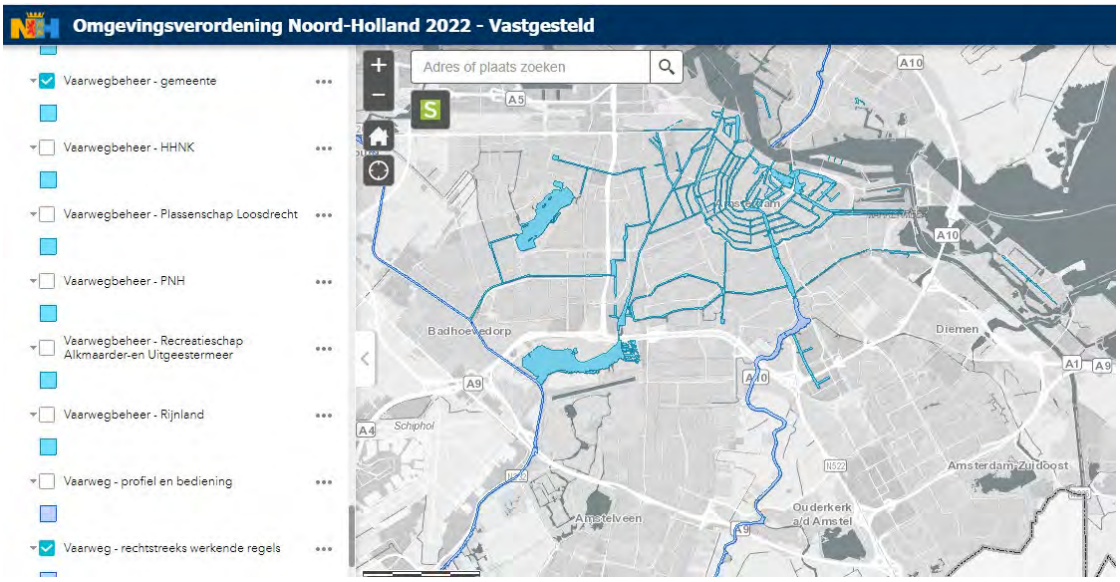
In principe zijn in het werkingsgebied van de regionale waterkeringen – de beschermingszone - op grond van artikel 6.85 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen in overeenstemming met de waterbeheerder en de provincie is dit mogelijk. Onderstaande afbeelding geeft de regionale waterkeringen aan.




***Vaarwegen***

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 heeft de provincie een aantal vaarwegen in Amsterdam van regionaal belang verklaard voor beroepsvaart en recreatievaart (conform de eisen uit de Scheepvaartverkeerswet). Onder bevoegd gezag van de provincie zijn het vaarwegbeheer en het nautisch beheer bij waterschappen of de gemeente belegd (bijlage 8 met vaarwegenlijst A, B en C). De gemeente is belast met het beheer van de vaarwegen aangeduid als werkingsgebied vaarweg – beheer gemeente, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven.

Een aantal wateren die niet van regionaal belang is voor de beroepsvaart of recreatievaart, maar waar de gemeenten wel al reeds vaarwegbeheer voeren of vaarwegbeheer willen ontwikkelen zijn ook aangewezen met het werkingsgebied 'vaarwegbeheer – gemeente'. De gemeenten zijn volledig vrij invulling te geven aan het vaarwegbeheer voor deze wateren op grond van hun autonome bevoegdheid krachtens de Gemeentewet (Vaarwegenlijst C).




### 13.1.4 Waterschappen

De waterschappen zijn beheerder van de regionale watersystemen.

**Waterschapsverordening**

De verschillende waterschappen die voor Amsterdam van belang zijn hebben elk een eigen waterschapsverordening vastgesteld wat een samenvoeging inhoudt van de voorheen geldende Keuren, keurbesluiten en andersoortige regelingen. In de waterschapsverordening van het waterschap zijn regels opgenomen gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van het waterschap.

***Waterberging***

In de Waterschapsverordening zijn regels gesteld over onder meer de compensatie van verhard oppervlak in verband met het verlies aan waterberging in de bodem en de verhoogde afvoer van
hemelwater op het oppervlaktewater.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient voldoende waterberging te worden aangelegd, zodat dit niet afgewenteld wordt op de omgeving. Daarom dient waterneutraal te worden gebouwd. Voldoende compenserende maatregelen dienen hiertoe getroffen te worden. Een maatwerkberekening is vereist waar het om een aanzienlijke verharding gaat, om de benodigde waterbergingscapaciteit te kwantificeren.

Standaard wordt gecompenseerd in vergroting van het wateroppervlak. Maar als gevolg van verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe waardoor de openbare ruimte vaak multifunctioneel wordt benut. Hierdoor is de ruimte beperkt om waterberging te realiseren. Er zijn vormen van waterberging ontwikkeld die een alternatief kunnen vormen voor het realiseren van extra oppervlaktewater. De beleidsregels van het hoogheemraadschap geven ruimte aan de toepassing van deze andere vormen van waterberging.

Bij een toename aan oppervlakteverharding van 2.0000 m2 of meer geldt een omgevingsvergunningplicht. Bij minder dan 2.000 m2 aan verharding geldt de zorgplicht uit 2.3 van de verordening. In bijna alle gevallen waarin verharding plaatsvindt dient de toename aan verharding gelet op de Waterschapsverordening te worden gecompenseerd door binnen hetzelfde peilgebied 10 procent van de oppervlakte ervan als verbreed of nieuw water te graven. Indien de verharding minder dan 800 m2 betreft is geen compensatie vereist.

***Overige vergunningplichtige activiteiten***
Voor activiteiten in en rondom beperkingengebieden zoals bijvoorbeeld een oppervlaktewaterlichaam, een waterkering of dijklichaam, het aanleggen van een bouwwerk, maar ook het onttrekken van grondwater is een omgevingsvergunning van het waterschap vereist.

### 13.1.5 Gemeentelijk beleid en regelgeving
De gemeente heeft op grond van artikel 2.16 Omgevingswet een aantal zorgtaken en verplichtingen op het gebied van het beheer van watersystemen en waterketenbeheer.
Het gaat hier om:
- Hemelwaterzorgplicht;
- Grondwaterzorgplicht;
- Inzameling en transport stedelijk afvalwater;
- Beheer van watersystemen, voor zover toegedeeld bij provinciale omgevingsverordening of Omgevingsregeling;
- Zuivering van stedelijk afvalwater, voor zover van toepassing.

**Grondwatereffecten bij ondergrondse bouwwerken**

***Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam***
Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam is gebleken dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen.
Teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen, is het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam (hierna: Afwegingskader) op 20 januari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit afwegingskader is onder meer een gebiedsanalyse opgenomen waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn en daarnaast technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.

***Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam***
In de Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam, laatstelijk vastgesteld d.d. 7 februari 2022, door het college van burgemeester en wethouders zijn de criteria opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst. Alleen een kelder die grondwaterneutraal kan worden aangelegd komt voor vergunningverlening in aanmerking. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.
**Vaarwegen**
De gemeente is vaarwegbeheerder en nautisch beheerder van de vaarwegen waarvoor zij zijn aangewezen door de provincie in de Omgevingsverordening NH 2022 (bijlage 8). Voor wat betreft het IJ is het Centraal Nautisch beheer Noordzeekanaalgebied het orgaan waaraan verschillende bevoegdheden zijn overgedragen. De taken van dit orgaan worden uitgevoerd door de Haven Amsterdam (Port Amsterdam).

**Verordening op het binnenwater 2010**
In de Verordening op het binnenwater 2010 (Vob) is een aantal regels opgenomen die zien op het beheer van het openbaar water. De Vob kan gezien worden als een Apv, specifiek voor het water.
In de Vob zijn ook regels opgenomen over exploitatievergunningen voor passagiers en transportvaartuigen en transport over water en regels over het nemen van ligplaats voor wonen en diverse bedrijfsactiviteiten.

Omdat diverse zaken in deze verordening gerelateerd zijn aan de Scheepvaartverkeerswet en het Binnenvaartpolitieregelement en dit geen onderdeel is van de Omgevingswet blijft de Vob door de komst van de Omgevingswet in stand.

**Regeling doorvaartprofielen 2008**
Voor het vaarwegbeheer van vaarwegen onder de bevoegdheid van de gemeente is de Regeling doorvaartprofielen 2008 van belang. Hierin heeft het college van
burgemeester en wethouders van Amsterdam vastgelegd wat de minimaal beschikbare breedte en diepte van een vaarweg moet zijn en welke vaartuigen van bepaalde vaarwegen gebruik mogen maken. Het is niet toegestaan dat nieuwe activiteiten in strijd met deze doorvaartprofielen worden vergund.

**Hemelwaterverordening**
De Hemelwaterverordening Amsterdam regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

De waterbergingseisen zijn het volgende.
- Vanaf gebouwen mag hemelwater op het riool of op de openbare ruimte geloosd worden nadat hemelwaterberging is aangebracht die in stand wordt gehouden.
- Een waterberging heeft een minimale capaciteit nodig van 60 liter per m2.
- De berging dient binnen 60 uur weer leeg te zijn, zodat de capaciteit beschikbaar is voor de volgende bui.
- Voor hergebruiksystemen en centrale besturingssystemen gelden afwijkende eisen.
- Vergunningsvrij gebouwen voldoen aan de eisen als ze zijn voorzien van een groen dak, met minimaal 30 liter waterberging per m2.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Hemelwaterverordening van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Aanvragen om een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden aan de waterbergingseisen getoetst.

**Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027**
De gemeente Amsterdam heeft de wettelijke verantwoordelijkheid (zorgplicht) voor een aantal watertaken. De ambitie voor de taken op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater is vastgelegd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, vastgesteld op 8 juli 2021.
Deze ambitie is in het Omgevingsprogramma Riolering 2022 – 2027 (OPR) verder uitgewerkt, dat op 15 februari 2022 door het college van burgemeester en wethouders (onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad) is vastgesteld.

***Hemelwaterberging***
Conform het OPR moet de capaciteit voor hemelwaterberging op publiek terrein minimaal 70 mm/uur zijn door bijv. hergebruik van hemelwater of verwerking op de eigen kavel. De norm is daarbij in het OPR van 60 mm naar 70 mm verhoogd, op basis van het KNMI Klimaatsignaal '21.

***Ontwateringsdiepte***
In het OPR wordt ook ingezet op zorg dragen voor een ontwateringsdiepte die is afgestemd op de benodigde functies in het gebied, zoals wonen, transport en groen ten behoeve van een klimaatbestendige stad. Hierbij is een

ontwateringdiepte van minimaal 90 cm de norm. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveldniveau en de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Zowel het maaiveldniveau als de grondwaterstand kunnen binnen een relatief korte afstand toch variëren. Vandaar dat de ontwateringsdiepte in praktijk ook van locatie tot locatie kan verschillen. Voldoende ontwateringsdiepte is essentieel voor stedelijke functies zoals bebouwing, wegen, bomen en hemelwaterinfiltratie. Een belangrijk aspect daarbij is het voorkomen van (grond)wateroverlast, nu en in de toekomst anticiperend op klimaatverandering. Een ontwateringsdiepte van 90 cm wordt daarbij gezien als duurzame norm voor een robuuste maaiveldhoogte.

## 13.2 Besluitgebied

**Huidige situatie**
Het besluitgebied is gelegen in de Amsterdamse Poort, ten zuidoosten van Amsterdam. Het beslaat in totaal circa circa 5.836 $m^2$ $m^2$ en bestaat in de huidige situatie uit een gebied met woningen, bedrijfsruimten, detailhandel en een parkeergarage. Het gebied is volledig verhard.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het gebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. In de omgeving bestaat de ondergrond uit kleidek op veen. Wat betreft grondwater is in de nabijheid van het besluitgebied sprake van grondwatertrap II, wat betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op circa 40 cm onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) varieert tussen 50 en 80 cm onder maaiveld.

Conform de legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn binnen het besluitgebied geen watergangen aanwezig. Het gebied ligt evenmin binnen een beschermingszone van een watergang of binnen de kern- of beschermingszone van een regionale waterkering.

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig die zijn aangewezen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Ook bevinden zich geen natte ecologische verbindingszones, zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland, binnen of nabij het besluitgebied.

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

**Toekomstige situatie**
Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie volledig verhard is, zal in de nieuwe situatie geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de bodem of het grondwater.

Binnen het besluitgebied is geen sprake van verhardingstoename of demping van oppervlaktewater.

Hemelwaterberging is noodzakelijk om overlast door hevige neerslag te voorkomen. Op basis van gemeentelijke eisen moet een bui van 60 mm per uur kunnen worden opgevangen zonder schade aan gebouwen of vitale infrastructuur. Deze eis wordt meegenomen in het definitieve bouwplan en zal worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het gebouw wordt voorzien van groene dakranden op de eerste verdieping en een mossedumdak. Daarnaast worden waterretentiekratten toegepast. Door deze maatregelen voor waterberging wordt voldaan aan de gestelde norm van 60 mm per uur.

In het kader van de herontwikkeling vinden slechts beperkte ingrepen in de bodem plaats. Deze zullen geen invloed hebben op grondwaterstromen of leiden tot stagnatie. Grondwateroverlast kan om die reden worden uitgesloten.

Binnen of in de nabijheid van het besluitgebied bevinden zich geen waterkeringen of bijbehorende beschermingszones. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem is het van belang dat tijdens de bouw- en gebruiksfase duurzame, niet-uitloogbare materialen worden toegepast.

Conform de Leidraad Riolering en het vigerende beleid van het waterschap is het voor nieuwbouw wenselijk om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Vasthouden voor lokaal gebruik,
- (In)filtratie in de bodem,
- Afvoer naar oppervlaktewater,

Afvoer naar RWZI.

## 13.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied leidt niet tot een toename van verhard oppervlak of negatieve effecten op bodem, grondwater of waterveiligheid. Er worden adequate maatregelen getroffen om hemelwater te bergen conform de gemeentelijke eisen (60 mm/u), waaronder de toepassing van groene daken en waterretentievoorzieningen. De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen dragen bij aan het voorkomen van milieuhygiënische risico's. Binnen of nabij het besluitgebied zijn geen waterkeringen of beschermingszones aanwezig. Voorgaand toont aan dat wordt voldaan aan het geldende beleid en de instructieregels voor het aspect water en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 14. ECOLOGIE

## 14.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en projecten moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming. Deze gebieden hoeven overigens niet in het besluitgebied zelf te liggen. Activiteiten in een besluitgebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit heet externe werking. Bij alle plannen/projecten in parken, groengebieden, de Hoofdgroenstructuur en NNN wordt in een vroegtijdig stadium een ecoloog geraadpleegd.

Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen (soortenbescherming). Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet rekening worden gehouden bij de vaststelling van het omgevingsplan.

### 14.1.1 Beleid en regelgeving

**Gebiedsbescherming: Natura 2000**

Op grond van de Vogel- en van de Habitatrichtlijn zijn door de Europese lidstaten gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Voor die gebieden geldt een zware bescherming en zijn doelstellingen voor de daar voorkomende beschermde planten- of diersoorten vastgesteld. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, moet worden onderzocht of de ontwikkeling significante negatieve effecten heeft op de soorten en/of habitattypen waar doelstellingen voor zijn. Sommige negatieve effecten, zoals die van stikstof, kunnen verreiken.

De natuurbeschermingswetgeving vereist dat het zeker moet zijn dat significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan of project uitgesloten zijn, voordat toestemming verleend wordt voor dat plan of project. Als het niet op voorhand zeker is dat dergelijke effecten uitgesloten zijn, moet een zogenoemde passende beoordeling opgesteld worden en een omgevingsvergunning bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (namens deze: de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord) worden aangevraagd voor een Natura2000-activiteit. Als uit de passende beoordeling blijkt dat die effecten ook niet met te treffen maatregelen kunnen worden uitgesloten, dan moet de zogenoemde ADC-toets worden doorlopen: er zijn geen Alternatieven, er is sprake van Dwingende redenen van openbaar belang en er vindt Compensatie plaats. Dit moet in het te nemen besluit gemotiveerd worden.

De voormalige Wet natuurbescherming is via het aanvullingsspoor beleidsneutraal omgezet in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (hfd. 11), zie Aanvullingswet natuur Omgevingswet (Stb. 2020, 310) en Aanvullingsbesluit natuur Omgevingswet (Stb. 2021, 22). Ook de Spoedwet aanpak stikstof (Stb. 2019,517), Verzamelwet LNV 2021 (Stb. 2021, 27) en de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Stb. 2021, 140) zijn opgegaan in de Omgevingswet.

**Natuurnetwerk Nederland**

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingszones vastgelegd. Dit Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken

en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. De verbindingen zijn grensoverschrijdend, als je uitzoomt zie je dat de verbindingen in Europa met elkaar zijn verbonden, zodat diersoorten zich vrij kunnen bewegen en vermengen over Europa en de grote natuurgebieden kunnen bereiken. Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op grond van artikel 7.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in de provincie Noord-Holland gebieden aangewezen als NNN en als natuurverbindingen die onmisbaar zijn voor het volwaardig functioneren van het NNN.

**Beschermde soorten**
Vrijwel alle in Nederland in de vrije natuur voorkomende flora en fauna is beschermd. Soortenbescherming is een onderdeel van de Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving. De soortenbescherming geldt zowel binnen als buiten speciaal beschermde natuurgebieden.
Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat het verboden is om vogels, zoogdieren, amfibieën, reptielen en een aantal vissoorten te verstoren, te vangen of te doden en dat het verboden is om hun rust-, verblijfs-, en nestplaatsen uit te halen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

**Bomenverordening**
De Bomenverordening is sinds 1 oktober 2016 van kracht en geldt voor de hele gemeente. Met behulp van de bomenverordening zorgt de gemeente ervoor dat het volume van het bomenbestand in de stad behouden blijft en dat er zorgvuldig wordt omgesprongen met de bomen. In de verordening staan regels over bijvoorbeeld kap, behoud, bescherming, handhaving en compensatie van bomen. In artikel 7 staat de Herplantplicht, waarbij het mogelijk is om bomen fysiek (één op één) te compenseren of als dat niet mogelijk is dat de monetaire waarde wordt gestort in het gemeentelijk herplantfonds. In de nota Compensatie en herplant van bomen wordt dit verder uitgewerkt.

**Hoofdgroenstructuur**

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld in 2021) is de hoofdgroenstructuur opgenomen. Deze is uitgewerkt in het Beleidskader Hoofdgroenstructuur 2.0 dat op xx-xx-xxxx is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleidskader vervangt het beleid voor de hoofdgroenstructuur uit de Structuurvisie 2012.

De Hoofdgroenstructuur bevat de minimaal benodigde hoeveelheid stedelijk groen en bijbehorende waterstructuren. Het gaat om bestaand groen met een wijkoverstijgende functie. Daarnaast kan de waarde van een groengebied een reden zijn om het aan de Hoofdgroenstructuur toe te voegen. Denk hierbij aan waarde voor een klimaatbestendige stad, voor de gezondheid of voor de natuur. Om een groen netwerk te realiseren zijn verbindingen nodig. Daarom vallen ook die onder de Hoofdgroenstructuur.

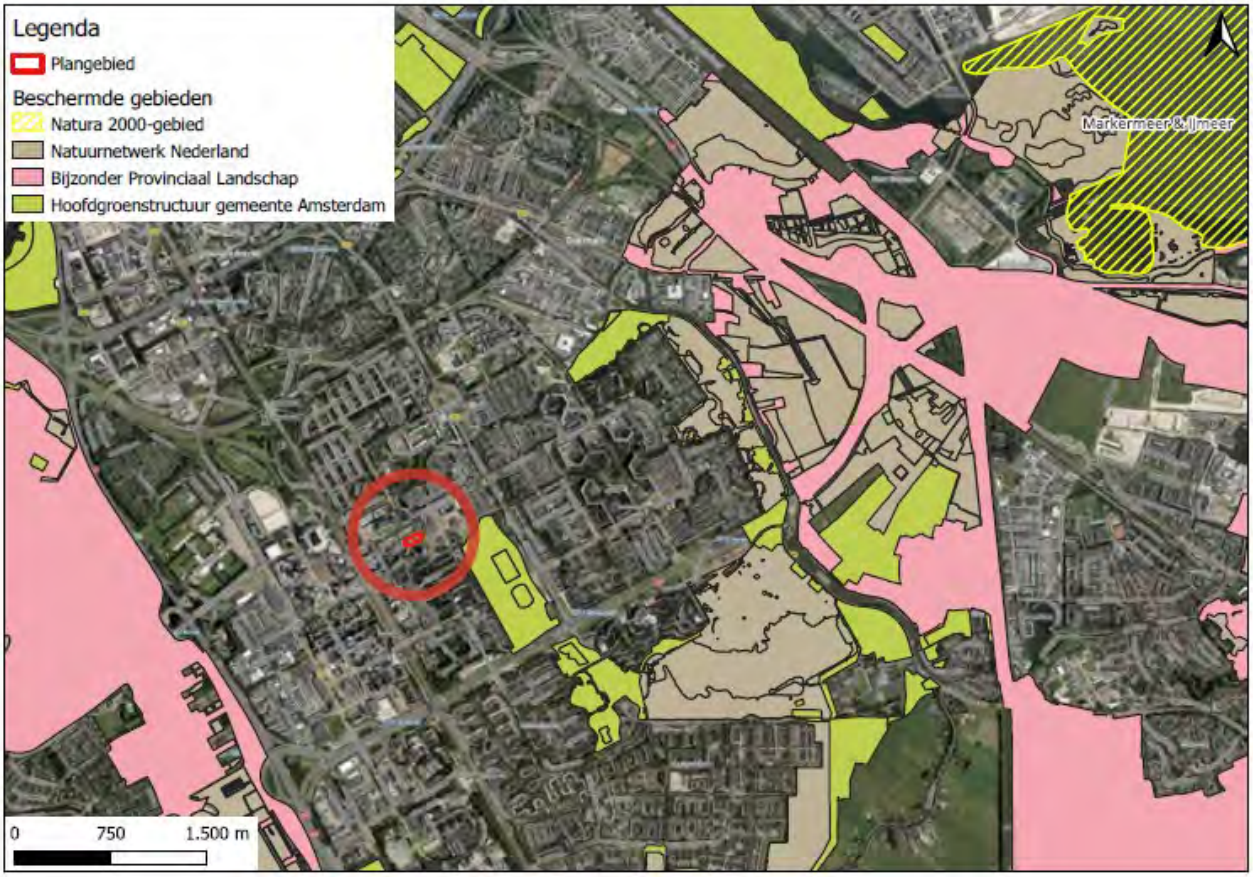
Op de toetskaart in het beleidskader staan alle bestaande groengebieden ingetekend die tot de Hoofdgroenstructuur behoren.

Om de diversiteit van het groen te bewaken wordt gewerkt met zogenaamde 'groentypen'. In het ene groentype kan meer dan in het andere groentype. Zo biedt een stadspark gericht ruimte aan voorzieningen om te wandelen, fietsen, sporten en spelen of elkaar te ontmoeten, naast groene attracties zoals een natuurpad, bloemweide, rosarium of kruidentuin. In een natuurpark draait het juist om beleving van natuur en stilte. Beschermen en bevorderen van de natuurwaarde en biodiversiteit zijn hier het meest belangrijk.

De groenfunctie van de Hoofdgroenstructuur wordt streng 'bewaakt': alleen plannen of initiatieven die zorgen voor een verbetering van de Hoofdgroenstructuur zijn toegestaan. Initiatieven die daarentegen een aantasting ervan vormen niet.

### 14.1.2 Besluitgebied

**Gebiedsbescherming**
Binnen het besluitgebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Binnen het besluitgebied bevinden zich ook geen gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen. In het onderstaande figuur is de ligging van het besluitgebied weergegeven ten opzichte van de beschermde gebieden.




*Figuur 15.1: Ligging besluitgebied (rode punt in de rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden, bijzonder provinciaal landschap, hoofdgroenstructuur Amsterdam en Natuurnetwerk Nederland (PDOK, 2025; provincie Noord-Holland, 2025).*

Negatieve effecten op NNN worden uitgesloten. In de provincie Noord-Holland is er geen sprake van externe werking. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1.900 meter afstand. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen (exclusief stikstof) voor het betreffende Natura 2000-gebied (Markermeer & IJmeer) zijn niet aan de orde. Mogelijke effecten op het Natura 2000-gebied kunnen veroorzaakt worden door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is bij de ontwikkeling geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het besluitgebied geen habitatrichtlijnsoorten en (niet-)broedvogelsoorten verwacht.
Significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat- of leefgebiedtype in een Natura 2000-gebied kunnen niet vooraf worden uitgesloten.

Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatie- en gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De memo is opgenomen in bijlage 7, samen met de berekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

**Beschermde soorten**
De ontwikkeling voorziet in bouwwerkzaamheden welke effect kunnen hebben op beschermde soorten in of nabij het besluitgebied. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Habitus, zie bijlage 8. Onderstaand worden de bevindingen, maatregelen en vervolgstappen samengevat.

De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting tot schadelijke handelingen op beschermde soorten uit de Omgevingswet. Er kunnen namelijk (direct) negatieve effecten optreden op: verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen (verstoring door geluid, trillingen en licht in de omgeving). Ook kunnen negatieve effect optreden op in de toekomst vestigende soorten, namelijk: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en ook vleermuizen. Bovenstaande soorten kunnen zich ook in de toekomst vestigen, waardoor een schadelijke handeling kan ontstaan. De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting niet tot nadelige gevolgen op de staat van instandhouding voor soorten van de Rode Lijsten.

**Maatregelen beschermde soorten**
Vogels zonder jaarrond beschermd nest

- Verricht de activiteiten buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin op aanwezige vogelsoorten is gelet én op basis van de aanwezige biotopen, wordt verwacht dat dat de broedperiode loopt van half maart t/m half augustus. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan onderstaande maatregel uitkomst bieden.
- Laat voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecoloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden. In de aangegeven broedperiode is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.
- Ekster: er is een nest van vermoedelijk ekster aangetroffen nabij het besluitgebied. De staat van instandhouding van de ekster is zeer ongunstig door een combinatie van slechte verspreiding (in het buitengebied) en de matig ongunstige populatie-ontwikkeling. Overigens neemt de populatie van deze soort in de stad juist toe. Omdat de verspreiding niet wordt verslechterd door de ontwikkeling, worden deze nesten niet beoordeeld als jaarrond beschermd.

Vleermuizen
Vervolgonderzoek naar gebouwen in de omgeving is niet benodigd, indien voldaan wordt aan de onderstaande maatregelen:

- Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Hierdoor kunnen schadelijke handelingen ten opzichte van vleermuisverblijven in de omgeving worden voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:
    - lichtverstoring: voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven. Dit moet worden aangetoond met een lichtplan;
    - trillingen: beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

- geluid: beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Indien naleving van de voorgestelde mitigerende maatregelen met betrekking tot vleermuizen niet mogelijk blijkt, dient aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen te worden uitgevoerd. Dit onderzoek vindt plaats conform het Vleermuisprotocol 2021 en binnen de daarvoor vastgestelde onderzoeksperiode van half mei tot half oktober. Het protocol vereist onder meer veldbezoeken in zowel het voor- als najaar.

### 14.1.3 Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats buiten natuur- en groengebieden met een beschermde status. Uit stikstofberekeningen blijkt dat de natuurlijke kenmerken van nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Daarmee is vanuit het perspectief van gebiedsbescherming sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat schadelijke handelingen op vogels zonder jaarrond beschermd nest en op verblijfplaatsen van vleermuizen niet volledig kunnen worden uitgesloten. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Indien deze maatregelen correct worden toegepast, is vervolgonderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Mocht dergelijk onderzoek toch worden uitgevoerd, dan mogen de bouwwerkzaamheden pas starten nadat uit het onderzoek blijkt dat beschermde soorten niet worden geschaad of dat een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend. Met inachtneming van deze mitigerende maatregelen en voorwaarden draagt de ontwikkeling ook vanuit het aspect soortenbescherming bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 15. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

## 15.1 Toetsingskader

### 15.1.1 algemeen

Cultureel erfgoed is overal in onze samenleving aanwezig. In musea, historische binnensteden en in het landelijk gebied. Maar ook in de bodem en onder water. En als immaterieel erfgoed in tradities, rituelen en verhalen. Het vertelt over waar we vandaan komen, wie wij zijn en hoe we ons ontwikkelen.

Cultureel erfgoed is als onderdeel van de fysieke leefomgeving medebepalend voor de kwaliteit van die leefomgeving. Het gaat hierbij om bekende of aantoonbaar te verwachten overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden en de terreinen waarin of waarop deze zich bevinden (archeologische monumenten) en andere door de mens tot stand gebrachte of in wisselwerking tussen de mens en omgeving ontstane objecten, ensembles, patronen en structuren (gebouwde en aangelegde monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen), die onderdeel uitmaken van onze fysieke leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Cultureel erfgoed bepaalt in hoge mate de identiteit en de omgevingskwaliteit van Amsterdam en biedt aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. De cultuurhistorisch rijke en bijzondere woonomgeving is bepalend voor hoe bewoners en bezoekers de stad beleven. Door de eeuwen heen zijn unieke plekken ontstaan die ieder op eigen wijze bijdragen aan de kwaliteit van de stad en waarmee mensen zich verbonden voelen. Niet alleen de beschermde stadsgezichten zoals de grachtengordel, Plan Zuid van H.P. Berlage, een deel van de Westelijke Tuinsteden, de tuin- en dijkdorpen en de vele gebouwde monumenten in de stad hebben cultuurhistorische waarde. Ook historische landschappelijke structuren en elementen zoals waterwegen, dijken en archeologische resten in de bodem zijn waardevol. Hetzelfde geldt voor de ruimtelijke opbouw van Amsterdam als lobbenstad, gelegen te midden van waardevolle cultuurlandschappen. Ten slotte is ook de rijke traditie van integraal stedenbouwkundig ontwerpen in Amsterdam een vorm van (immaterieel) erfgoed.

### 15.1.2 Internationale verdragen

**Verdrag van Granada**

Op de tweede ministerconferentie van de Raad van Europa, gehouden in Granada, werd op 3 oktober 1985 een overeenkomst bereikt inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa. In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. Dit verdrag geeft een bredere definitie van erfgoed, waardoor bijvoorbeeld ook industrieel erfgoed, cultuurlandschappen, ensembles en roerend erfgoed binnen de term erfgoed kunnen worden opgenomen.
Het verdrag bevat verder bepalingen betreffende inventarisatie, documentatie, bescherming en restauratie. De ruimtelijke ordening wordt hier voor het eerst aangegeven als middel voor instandhouding. Naast het voorkomen van achteruitgang heeft het opwaarderen van de directe omgeving van een beschermd monument een positieve invloed op de waardering en beleving ervan. Artikel 7 van het verdrag van Granada verplicht daarom tot maatregelen om de kwaliteit van de openbare ruimte rond beschermde monumenten, in beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen te verbeteren. In de Omgevingswet en de bijbehorende AMvB's is de regelgeving ten aanzien van de omgeving van monumenten geactualiseerd en in lijn gebracht met de bedoelingen van het Verdrag van Granada.

**Verdrag van Malta**

Op 16 april 1992 hebben een aantal Europese lidstaten, w.o. Nederland, het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag wordt ook wel Conventie van Valletta genoemd. Aanleiding voor het opstellen van het verdrag was de toenemende bedreiging van het Europese archeologische erfgoed door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het

bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Uit het verdrag volgt onder meer dat bij projecten in de fysieke leefomgeving vroegtijdig rekening gehouden moet worden met bekende of te verwachten archeologische monumenten, die bij voorkeur in situ behouden moeten worden. Wanneer behoud in situ niet mogelijk is, is de verstoorder verantwoordelijk voor het doen van opgravingen en het documenteren van de archeologische waarde.
Door het ondertekenen van het verdrag heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van het verdrag zijn terug te vinden in de Erfgoedwet. De Omgevingswet regelt de omgang met (verwachte) archeologische waarden bij ruimtelijke plannen.

**Werelderfgoedverdrag**

Het Werelderfgoedverdrag, en de daarbij behorende Werelderfgoedlijst, uit 1972 heeft als doel om erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, beter te kunnen bewaren voor toekomstige generaties. Op de Werelderfgoedlijst van Unesco staan drie typen erfgoed: cultureel, natuurlijk of een hybride vorm van deze twee. Het verdrag bepaalt dat elk land zelf verantwoordelijk is voor behoud en bescherming van het erfgoed. Nederland ratificeerde het verdrag in 1992. Voorbeelden van werelderfgoed in Nederland zijn het molencomplex Kinderdijk-Elshout, de Stelling van Amsterdam, de Van Nellefabriek in Rotterdam en de Waddenzee.
De Omgevingswet verankert voor het eerst expliciet wettelijk werelderfgoed. Instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.131) geven aan zowel provincies als gemeenten een taak bij het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed. Dit ter uitvoering van het Werelderfgoedverdrag. De instructieregels verplichten gemeenten om rekening te houden met het werelderfgoed in het omgevingsplan.

**Europees landschapsverdrag**

Het Europees landschapsverdrag is in het kader van de Raad van Europa in 2000 in Florence gesloten en door Nederland bekrachtigd in 2005. Het doel van dit verdrag is het bevorderen van de bescherming, het beheer en de inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. De Europese landen hebben zich hiermee onder meer verplicht landschappen te erkennen als uitdrukking van de diversiteit van hun gezamenlijk cultureel en natuurlijk erfgoed, en een beleid te hebben gericht op de bescherming en het beheer van het landschap. Voor de uitvoering is men verplicht maatregelen te treffen ter bescherming en behoud van de belangrijke of karakteristieke kenmerken van een landschap dat vanwege zijn natuurlijke elementen en/of menselijk ingrijpen waardevol erfgoed vormt. Hoewel de reikwijdte van het Europees landschapsverdrag alle landschappen omvat, dus ook de stedelijke landschappen, wordt landschap in Nederland veelal geassocieerd met het landelijk gebied en met behoud en bescherming van natuurlijke (groen/blauw) elementen en cultureel erfgoed.
In de Omgevingswet maken cultuurlandschappen onderdeel uit van het cultureel erfgoed en de instructieregels die daarop betrekking hebben.

### 15.1.3 Erfgoedwet

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 komen te vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Dit betreft de aanwijzing van gebouwde en archeologische rijksmonumenten en de daarbij behorende subsidiebepalingen, de regelgeving over opgravingen, meldingen van archeologische toevalsvondsten, eigendom van archeologische vondsten en archeologische depots.

De definitie van cultureel erfgoed is opgenomen in artikel 1.1 van de Erfgoedwet en luidt als volgt: "uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden".

### 15.1.4 Omgevingswet

Het deel van de Monumentenwet 1988 dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten vindt plaats op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving w.o. vergunningverlening en integratie in de planvorming.

In hoofdstuk 2 van de Omgevingswet zijn de wettelijke grondslagen opgenomen die zien op het behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. De instructies houden met name verband met de verplichtingen uit het verdrag van Granada, het verdrag van Malta (Valletta), het Werelderfgoedverdrag en het Europees landschapsverdrag.

In de Omgevingswet is in de begripsbepalingen omschreven wat onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan. Dat zijn monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is.

De Omgevingswet definieert werelderfgoed als op het grondgebied van Nederland gelegen cultureel en natuurlijk erfgoed dat op grond van het werelderfgoedverdrag is opgenomen in de Lijst van het Werelderfgoed (Unesco).

### 15.1.5 Rijksinstructieregels en -besluiten

De Omgevingswet en de uitvoeringsregels (AMvB's en Omgevingsregeling) regelen waar het gaat om het behoud van cultureel erfgoed bepaalde zaken landelijk, maar de toepassing en uitvoering van de regelgeving vinden veelal lokaal plaats, in het omgevingsplan. Het omgevingsplan beziet alle aspecten van de fysieke leefomgeving op integrale wijze, inclusief cultureel erfgoed en is daarmee het eerst aangewezen instrument om uitvoering te geven aan behoud van cultureel erfgoed. De vrijheid om daar op lokaal niveau een eigen invulling aan te geven, wordt ingekaderd door de Omgevingswet en de AmvB's (bijvoorbeeld het daarin gehanteerde begrippenkader en de instructieregels), provinciale instructieregels en instructiebesluiten van het Rijk of de provincie.
In dit verband gaat het dan met name om de instructieregels in artikel 5.130 (behoud cultureel erfgoed) en artikel 5.131 (behoud werelderfgoed) van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en om artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet (instructiebesluiten rijksbeschermde stads- of dorpsgezichten).
De instructieregels komen in de plaats van regels die waren gesteld in hoofdstuk V (archeologische monumentenzorg) van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Het rekening houden met cultureel erfgoed betekent dat het bevoegd gezag een analyse moet maken van het aanwezige cultureel erfgoed en de conclusies daarvan moet vertalen in het omgevingsplan. Het bevoegd gezag moet daartoe een toereikend beschermingsregime instellen. Dit vertaalt zich over het algemeen in regels in het omgevingsplan die ertoe kunnen leiden dat bepaalde activiteiten in het geheel niet kunnen plaatsvinden of dat activiteiten slechts onder beperkingen kunnen plaatsvinden. Die beperkingen kunnen in de vorm van voorschriften aan een in het omgevingsplan opgenomen omgevingsvergunning worden verbonden.

Bij het in beeld brengen van het cultureel erfgoed, bijvoorbeeld door middel van een cultuurhistorische waardenkaart en/of verkenning, heeft de gemeente beleidsvrijheid, behoudens de van rijkswege aangewezen monumenten en

beschermde stads- en dorpsgezichten die, zoals hiervoor genoemd, zijn ingekaderd door respectievelijk instructieregels en een instructiebesluit.
In het omgevingsplan zijn verschillende vormen van bescherming van cultureel erfgoed mogelijk, al naar gelang het onderdeel van het cultureel erfgoed en het beoogde behoudsdoel. Voor monumenten varieert dit van bescherming als gemeentelijk monument tot bescherming als onderdeel van een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht, als beeldbepalend pand (of een variant daarop), of alleen ten behoeve van bouwhistorisch onderzoek. Voor archeologische monumenten geldt dat de bescherming doorgaans via de (voorschriften bij de) verschillende vergunningen (bouw-, afwijk, ontgrondingsactiviteit) gaat en via de regels van het omgevingsplan, zo nodig door bescherming als gemeentelijk monument. Topografische eenheden die door hun schaal niet meer als monument te kwalificeren zijn, zoals gebouwde en aangelegde nederzettingsstructuren, kunnen worden beschermd als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook (onderdelen van) cultuurlandschappen, zoals historische verkavelingsstructuren met houtsingels of landgoederen, kunnen via het omgevingsplan worden beschermd.

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt verder dat via het omgevingsplan voorkomen moet worden dat in de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke en provinciale monumenten of bijvoorbeeld beeldbepalende of karakteristieke panden) aantastingen plaatsvinden die deze beschermde monumenten ontsieren of beschadigen. Een voorbeeld is het borgen van een molenbiotoop (het garanderen van voldoende windvang). Dergelijke regels zijn vooral van belang voor monumenten die niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht zijn gelegen.

Artikel 5.131 van het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed. In Afdeling 7.2 van het Bkl zijn de aanwijzing en de begrenzing van de twee werelderfgoederen (de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) opgenomen en de instructieregels met het oog op behoud van het werelderfgoed benoemd. Verder geldt de instructie dat bij omgevingsverordening in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen regels worden gesteld aan omgevingsplannen die in ieder geval inhouden dat geen activiteiten worden toegelaten die de kernkwaliteiten aantasten.

Tot slot kan op grond van artikel 2.34, vierde lid van de Omgevingswet, het Rijk een instructie aan de gemeenteraad geven tot het in het omgevingsplan voor een locatie opnemen van de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en tot het daarbij bepalen dat wordt voorzien in het beschermen van het stads- of dorpsgezicht, als dat nodig is voor het behoud van cultureel erfgoed.

#### 15.1.6 Omgevingsverordening NH2022 van de provincie Noord-Holland

Op 23 mei 2022 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de 'Omgevingsverordening NH2022' vastgesteld. De Omgevingsverordening bevat instructieregels met betrekking tot cultureel erfgoed (Provinciale monumenten en Provinciaal beschermde structuur), werelderfgoed (Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) en landschappelijke en cultuurhistorische waarden (Bijzonder provinciaal landschap).
De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De leidraad is geborgd in de omgevingsverordening en is van toepassing op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals bebouwing, agrarische bedrijven, natuurontwikkeling, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Gelet hierop is in de omgevingsverordening de 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied' opgenomen die bepaalt dat in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
'Rekening houden met' wil zeggen dat bij de inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling de kansen, de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren worden betrokken. In aanvulling daarop wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de

identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
De leidraad bevat geen normstellende elementen die in acht moeten worden genomen. Voor zover ten aanzien van landschap en cultuurhistorie sprake is van normen voor het landschap, is dit op andere plekken in de verordening geregeld, in het bijzonder in de beschermingsregiems UNESCO werelderfgoed en BPL (zie hierna).

**Provinciale monumenten en Provinciaal beschermde structuur**
Provinciale monumenten worden door de Provinciale Staten aangewezen als beschermd onroerend goed. Dit kan betrekking hebben op gebouwen, landschappelijke structuren of andere objecten, zoals bijvoorbeeld een grenspaal of een brug.
De Provincie Noord-Holland heeft 19 provinciale monumenten aangewezen binnen de grenzen van Amsterdam. Hiervan bestaan er 16 uit verschillende onderdelen van de Noorder IJ- en Zeedijk, en twee uit onderdelen van de Stelling van Amsterdam. In 2021 is de Molen van Sloten aan de lijst toegevoegd. In 2022 is de gemeente Weesp gefuseerd met Amsterdam. Sindsdien vallen ook de provinciale monumenten in Weesp onder de gemeente Amsterdam. De provincie heeft twee gemalen aangewezen: het gemaal van de Aetsveldsche polder en het gemaal van de Nieuwe Keverdijksche polder.
Gedeputeerde Staten kunnen provinciale monumenten aanwijzen en schrappen, en stellen regels voor het verrichten van activiteiten aan een monument. De gemeente is bevoegd gezag voor de behandeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor activiteiten die zien op wijzigingen van een provinciaal monument. Hetzelfde geldt voor toezicht en handhaving met betrekking tot provinciale monumenten. De provincie heeft instructieregels opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022 om gemeenten een vergunningenstelsel voor provinciale monumenten in het omgevingsplan te laten opnemen. De opgenomen regels zijn ontleend aan de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving voor rijksmonumenten, om op deze manier de werkwijze voor rijks- en provinciale monumenten zoveel mogelijk op elkaar te doen lijken. Zolang de regels nog niet zijn opgenomen, gelden op grond van het voorbereidingsbesluit (5 juli 2022) voorbeschermingsregels.
De Omgevingsverordening NH2022 definieert provinciaal beschermde structuur als volgt: stads- of dorpsgezicht, ten aanzien waarvan is besloten tot opname in het provinciaal erfgoedregister. Binnen het Amsterdams grondgebied zijn geen door de provincie aangewezen beschermde structuren aanwezig.

**Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde**
In de Omgevingsverordening NH2022 zijn in bijlage 8a en 8b de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen benoemd die op grond van artikel 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in samenhang met artikel 2.42 van de Omgevingsregeling zijn aangewezen: De uitwerking van de kernkwaliteiten is opgenomen in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. De verordening biedt bescherming aan de twee werelderfgoederen (Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie) die deels op het grondgebied van Amsterdam liggen. Beide werelderfgoederen vallen ook binnen de begrenzing van het Bijzonder provinciaal landschap (BPL).
Het beschermingsregime is gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten. In het omgevingsplan moeten regels opgenomen worden die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Een omgevingsplan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten. Hiervan kan afgeweken worden als het gaat om: een grootschalige stads- of dorpsontwikkellocatie, glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Hierbij moet er aan de volgende vereisten worden voldaan:

- er is sprake van een groot openbaar belang;
- er zijn geen reële alternatieven; en
- er worden voldoende maatregelen genomen ten aanzien van mitigeren of compenseren. Hiervoor kunnen Gedeputeerde Staten regels stellen.

Voor de UNESCO-werelderfgoederen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 'Afwegingskader Energietransitie Hollandse Waterlinies' in samenwerking met de vier provincies gemaakt die zijn gelegen

in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hierin is gekeken waar en onder welke voorwaarden ruimte geboden kan worden aan wind en zon zonder de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen aan te tasten.

**Bijzonder provinciaal landschap**
Het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn én niet vallen binnen de NNN-begrenzing of benoemd zijn als Provinciaal monument. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. Gebieden met de status van Bijzonder Provinciaal landschap die zich (deels) op Amsterdams grondgebied bevinden zijn: de Amstelscheg, Tuinen van West, Oostzaner- en Ilperveld, Waterland en Vechtstreek-Noord.
De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten en als uitgangspunt gebruikt voor de totstandkoming van de begrenzing van het BPL. Om tot een logische begrenzing en beschrijving van de kernkwaliteiten te komen zijn het 'Kwaliteitsbeeld Noord-Holland 2050', de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' en de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' geraadpleegd.
Het Natuurnetwerk Nederland (gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime. Tussen BPL en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bestaat wel overlap.

De 'Omgevingsverordening NH2022' schrijft voor dat het omgevingsplan regels bevat, die zien op gebieden binnen het Bijzonder provinciaal landschap, ter bescherming van de daar geldende kernkwaliteiten. Op grond van het omgevingsplan moet dus duidelijk zijn dat de betreffende locaties Bijzonder provinciaal landschap zijn en op die manier ook worden beschermd.

In het BPL zijn ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Voor wonen is er op grond van de jurisprudentie sprake van een stedelijke ontwikkeling bij meer dan 11 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling als het gaat om een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m2 of een gebouw met een oppervlakte van meer dan 500 m2.

In de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. Wanneer uit de motivering blijkt dat maatregelen (bijvoorbeeld inrichtingsmaatregelen) nodig zijn om een aantasting van de kernkwaliteiten te voorkomen, moet de uitvoering van deze maatregelen zijn geborgd bij de vaststelling van het omgevingsplan.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, inclusief nieuwe stedelijke ontwikkelingen, die van groot openbaar belang zijn, wordt een uitzondering gemaakt. Er moet dan wel aannemelijk worden gemaakt dat er geen reële andere mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling en de negatieve effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten moeten worden gecompenseerd. De compensatie en de afspraken hierover worden vastgelegd in het omgevingsplan dat gekoppeld is aan de ingreep in een compensatieplan en een compensatieovereenkomst.

### 15.1.7 Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening vervangt de erfgoedverordeningen van de stadsdelen en de centrale stad en is geldig voor heel Amsterdam. De Erfgoedverordening beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam.

Voor Amsterdam komt het verankeren van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het proces van ruimtelijke ordening en transformatieopgaven ook aan bod in de Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005), 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld 14 november 2011) en in 'Erfgoed voor de stad, agenda voor het erfgoed in een groeiend Amsterdam'(vastgesteld 5 juli 2016).

De regels voor archeologische monumentenzorg worden automatisch onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. Het vergunningenstelsel voor aanpassingen aan gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten gaat van de erfgoedverordening over naar regels in het omgevingsplan. Bij vaststelling van een nieuw (deel-)omgevingsplan worden alle regels over cultureel erfgoed die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen in dat nieuwe (deel)omgevingsplan. Uiterlijk eind 2029 moeten alle regels over cultureel erfgoed die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving uit de erfgoedverordening opgenomen zijn in het omgevingsplan.

Daarna blijft de erfgoedverordening op grond van de Erfgoedwet in afgeslankte vorm bestaan. De verordening bevat dan alleen nog regels over cultureel erfgoed die níet over de fysieke leefomgeving gaan, zoals regels voor roerend erfgoed, over een subsidieregeling of de procedure voor de aanwijzing van beschermde monumenten.

## 15.2 Te beoordelen aspecten

### 15.2.1 Unesco werelderfgoederen

In 1996 respectievelijk 2010 zijn de Stelling van Amsterdam en de grachtengordel op de lijst van UNESCO Werelderfgoed geplaatst. In 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie staan nu bij UNESCO ingeschreven als één werelderfgoed met de naam Hollandse Waterlinies.

Voor activiteiten die effect hebben op werelderfgoed of (in)direct gevolgen kunnen hebben voor werelderfgoed geldt geen vergunningplicht binnen de Omgevingswet. Werelderfgoed kan tegelijkertijd ook een rijksmonument zijn. Daarom speelt de omgevingsvergunning voor rijksmonumentenactiviteiten vaak een rol bij de bescherming van werelderfgoed. Een omgevingsvergunning is nodig bij het wijzigingen, verplaatsen of slopen van werelderfgoed dat ook beschermd is als rijksmonument. Werelderfgoed kan tegelijkertijd zijn beschermd als gemeentelijk of provinciaal monument. Dan gelden decentrale regels van de gemeente of de provincie. Bij gemeentelijke monumenten zijn dit regels in het omgevingsplan. Bij provinciale monumenten gelden de regels uit de omgevingsverordening waarvoor de instructie geldt dat ze opgenomen moeten worden in het omgevingsplan. Sommige werelderfgoederen zijn geheel of gedeeltelijk aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het omgevingsplan voorziet in een passende bescherming van het aangewezen stads- of dorpsgezicht.

Gemeenten kunnen voor werelderfgoed maatwerkregels en maatwerkvoorschriften stellen in het omgevingsplan. Deze regels staan in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal, artikel 14.8 en artikel 14.9). Gemeenten kunnen regels stellen voor het volgende:

- voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
- de specifieke zorgplicht.

De specifieke zorgplicht voor werelderfgoed heeft tot doel beschadiging of vernieling van het werelderfgoed te voorkomen (artikel 14.7 Bal). De initiatiefnemer van een activiteit is verplicht om alle mogelijke maatregelen te nemen die daarvoor nodig zijn. Dit is nodig voor zover dit de uitzonderlijke universele waarde van het dit werelderfgoed raakt. Deze zorgplicht vormt het sluitstuk van de bescherming van het werelderfgoed.

**Zeventiende-eeuwse Grachtengordel van Amsterdam**

De Zeventiende-eeuwse Grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van Unesco vanwege de 'uitzonderlijke universele waarde' van dit gebied. Deze ‘uitzonderlijke universele waarde’, is kort samengevat:

“De Amsterdamse grachtengordel is een uitstekend voorbeeld van water- en stedenbouwkundige planning op grote schaal in de vorm van de volledig kunstmatige aanleg van een grote havenstad. De puntgevels zijn karakteristiek voor deze middenklassenbuurt en de woningen getuigen zowel van de rijkdom die de stad vergaarde met de koopvaardij als

van de humanistische en tolerante cultuur die verbonden is met de calvinistische reformatie. Amsterdam werd in de zeventiende en achttiende eeuw gezien als het toonbeeld van een ideale stad en stond model voor de ontwikkeling van talloze nieuwe steden in de hele wereld."

UNESCO heeft specifieke aandachtspunten voor eigentijdse architectuur in het Vienna Memorandum en het Charter van Venetië geformuleerd. Voor UNESCO is afleesbaarheid van de stad essentieel, hetgeen ook aansluit bij het criterium authenticiteit. Eigentijdse architectuur dient in principe als zodanig herkenbaar te zijn. Artikel 21 van het Vienna Memorandum luidt namelijk:

"Met inachtneming van de uitgangspunten (volgens artikel 7 van dit Memorandum), moeten stedenbouw, hedendaagse architectuur en het behoud van de historische stedelijke landschap alle vormen van pseudo-historisch ontwerp voorkomen, omdat dit een ontkenning vormt van zowel het historische als het hedendaagse. Een historische blik moet niet de andere verdringen, omdat de geschiedenis leesbaar moet blijven, terwijl het bereiken van samenhang van de cultuur door kwalitatieve interventies het ultieme doel is".

Voor UNESCO is daarnaast het aspect 'visual impact' van belang. Hedendaagse stedelijke ontwikkelingen, zoals hoogbouw en eigentijdse architectuur, kunnen van invloed zijn op stadssilhouetten, het daklandschap, zichtlijnen of doorzichten en de authenticiteit en integriteit van het historische stedelijke landschap bedreigen. Vooral hoogbouw kan een groot visueel effect hebben op de grachtengordel. Daarom heeft de gemeente Amsterdam, in het kader van de Structuurvisie 2010-2040, hoogbouwbeleid ontwikkeld en vastgesteld (gemeenteraadsbesluit 16 februari 2011). Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de voornoemde Structuurvisie Amsterdam 2010-2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Het hoogbouwbeleid gaat uit van de internationaal voor het Werelderfgoed geldende charters en verdragen, waaronder het Charter van Washington en het Vienna Memorandum. Ook de inhoud van meer recente papers van het Werelderfgoed Comité en diens adviesorgaan ICOMOS over de maatschappelijke en culturele betekenis van het historische stedelijke landschap in relatie tot hedendaagse ontwikkelingen in stedenbouw en architectonisch ontwerp zijn hierin verwerkt. Hoogbouw mag alleen als de Uitzonderlijke universele waarde en authenticiteit en integriteit van het werelderfgoed niet in geding komen.

De belangrijkste uitgangspunten voor Amsterdams hoogbouwbeleid zijn ingevolge de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, in lijn met het vigerende beleid:

- We spreken van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 30 meter.
- Bij elke bouwvorm staat de kwaliteit van de openbare ruimte en het leven op straat voorop.
- We willen flink verdichten op plekken met hoge dynamiek en ontwikkeldruk. Dit zijn locaties direct grenzend aan het centrum en rondom de grote ov-stations. Hoogbouw kan een geschikte gebouwvorm zijn om te verdichten.
- Rondom het IJ, een centrale open plek in de stad, wordt hoogbouw ingezet om het stadslandschap leesbaar te maken en het stadsbeeld vorm te geven.
- We beschermen gebieden en landschappen van bijzondere waarde, in het bijzonder het Unesco-erfgoed.
- Elke stedenbouwkundige opzet vraagt om een specifieke inpassing van hoogbouw.

**De Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Op 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie toegevoegd aan de bestaande Werelderfgoedsite Stelling van Amsterdam, die al sinds 1996 op de Werelderfgoedlijst stond. De nieuwe naam van de site is Hollandse Waterlinies. Naast de ring van verdedigingswerken rond de stad Amsterdam strekt de site strekt zich uit van het IJsselmeer (voorheen bekend als Zuiderzee) bij Muiden tot de monding van de Biesbosch bij Werkendam en illustreert één enkel militair verdedigingssysteem, dat is gebaseerd op inundatievelden, hydraulische installaties en op een reeks vestingwerken en militaire posten die zich uitstrekken over een gebied van 85 km. Het omvat ook drie kleinere onderdelen: Fort Werk IV, het

Inundatiekanaal van Tiel en Fort Pannerden bij de Duitse grens. Gebouwd van 1814 tot 1940, vormen ze het enige voorbeeld van een verdedigingswerk dat gebaseerd is op het principe van het beheersen van water. Sinds de 16e eeuw gebruikten de Nederlanders hun deskundigheid van waterbouwkunde voor defensiedoeleinden. Het centrum van het land werd beschermd door een netwerk van 45 gewapende forten, die samenwerkten om polders tijdelijk onder water te kunnen zetten door middel van een ingewikkeld systeem van kanalen en sluizen. De Waterlinie bestaat ook uit zo'n vijf vestingsteden: Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem.

De huidige vesting Weesp is grotendeels in 1673 aangelegd. Doel van de vesting was bescherming van de beide Vechtoevers. Later kwamen daar de sluizen bij die Vecht en Amstel van elkaar scheiden. De vesting Weesp fungeerde als depot voor omliggende forten in het noorden van de Waterlinie. De forten Ossenmarkt en Uitermeer, de schansen, de bunkers en schootsvelden maken deel uit van deze militaire structuren. Vesting Weesp is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht.

**De Stelling van Amsterdam**
De Stelling van Amsterdam is in 1996 opgenomen in de UNESCO Werelderfgoedlijst. De kustbatterij op het Vuurtoreneiland bij Durgerdam maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is een cirkelvormige voormalige verdedigingslinie rondom Amsterdam. De Stelling is 135 kilometer lang en bestaat uit 42 forten en 4 batterijen. De verdedigingslinie werd aangelegd tussen 1880 en 1914 op een afstand van 15 tot 20 kilometer van Amsterdam. Hierdoor bleef de hoofdstad buiten bereik van eventueel kanonvuur. Het gebied buiten De Stelling kon in tijden van gevaar onder water worden gezet met een verfijnd sluizensysteem. De Stelling diende als 'Nationaal Reduit', het laatste toevluchtsoord voor regering en leger. Het is een uniek monument van defensieve en waterstaatkundige techniek, maar is nooit volledig in werking gezet.

Op grond van de Omgevingsverordening NH2022 zijn gemeenten verplicht om in hun omgevingsplan regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden (zie onder het kopje Omgevingsverordening NH2022).

### 15.2.2 Archeologie

De bodem van Amsterdam zit vol met overblijfselen uit het verleden. Bijzondere schatten die verbonden zijn met het allereerste begin van Amsterdam en daardoor behoren tot het collectief geheugen van de stad en haar inwoners. De gemeente heeft de wettelijke verplichting om archeologische belangen mee te wegen in bouwprocessen en stedelijke ontwikkeling, en onderzoek in te passen. Dit was reeds op grond van de Erfgoedwet voorgeschreven en in de Omgevingswet is dit nog een keer benadrukt, met de toevoeging dat de archeologische verwachting goed onderbouwd moet zijn.

In de Omgevingswet wordt in de begripsbepalingen voor de definitie van archeologisch monument verwezen naar artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Een archeologische toevalsvondst van algemeen belang is onder de Omgevingswet een "onverwachte vondst in of op de bodem, anders dan bij het doen van opgravingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, voor zover evident of vermoedelijk van algemeen belang uit het oogpunt van de archeologische monumentenzorg".

Gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met bekende archeologische monumenten en met aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar te verwachten betekent dat de mogelijkheid tot het aantreffen van een archeologisch monument goed onderbouwd moet zijn. Het voorspellen van de aanwezigheid van een archeologisch monument kan door middel van het uitvoeren van archeologisch onderzoek, maar ook een combinatie van bestaande relevante archeologische, bodemkundige of historische informatie kan voldoende zijn om de mogelijke aanwezigheid van een archeologisch monument op een locatie te onderbouwen.

Dit generieke onderzoek moet al verricht worden in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan. Dit voorkomt enerzijds toedeling van 'verkeerde' functies op 'verkeerde locaties' en anderzijds onverwachte belemmeringen of kosten aan de kant van initiatiefnemers, met name omdat bij de uitvoering van een concreet initiatief alleen nog archeologisch

onderzoek kan worden voorgeschreven als sprake is van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De regels in het omgevingsplan die met het oog op archeologische waarden kunnen worden gesteld, houden in dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld een bouwactiviteit een rapport wordt overgelegd van een onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden op de te bebouwen locatie. Als bij het onderzoek archeologische waarden zijn aangetroffen of deze aantoonbaar te verwachten zijn, kan dit er bijvoorbeeld toe leiden dat er met het oog op het behoud in situ beperkingen aan het bouwplan gesteld worden. Die beperkingen kunnen in de vorm van voorschriften aan een in het omgevingsplan opgenomen omgevingsvergunning worden verbonden. In dit verband moet er bij het opnemen van regels in een omgevingsplan ter bescherming van archeologische waarden voor gezorgd worden dat er een grondslag voor het kunnen weigeren van een vergunning aanwezig is. Dat kan door een regel op te nemen die ertoe strekt dat een vergunning voor een bouwactiviteit geweigerd moet worden als aanwezige archeologische waarden onaanvaardbaar worden aangetast door het aangevraagde bouwplan. Hetzelfde geldt voor andere in het omgevingsplan via voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg te reguleren activiteiten, zoals het uitvoeren van grondwerkzaamheden en sloop.

### 15.2.3 Cultuurlandschappen

In de Omgevingswet is geen specifieke definitie van cultuurlandschappen opgenomen. Afgeleid van de begripsbepaling voor landschappen zijn het: gebieden zoals die door mensen worden waargenomen, waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke of menselijke factoren en de interactie daartussen, die deel uitmaken van cultureel erfgoed. Inhoudelijk gaat het om land en watergebieden die door menselijk ingrijpen aanzienlijk zijn veranderd of gewijzigd en wordt gebruikt als tegenstelling voor 'natuurlijke landschappen', waarmee gebieden worden aangeduid waar menselijk ingrijpen, indien daar sprake van is, geen belangrijke ecologische consequenties hebben voor het gebied als geheel.

De beoordeling van de kwaliteit van een cultuurlandschap is altijd gebiedsspecifiek. Het gaat daarbij om de waardering van aanwezige kenmerken, zoals oude waterlopen, verkavelingen of bodemschatten. Vaak wordt bij die beoordeling de cultuurhistorische waarde (archeologische, bouwkundige en historisch-landschappelijke elementen) van cultuurlandschappen gehanteerd. Ook het samenstel van natuur en landschap heeft vaak een cultuurhistorische betekenis en een schoonheid die in zichzelf van waarde is en als cultureel erfgoed behouden moet worden.

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling van artikel 1.3 van de Omgevingswet. Dit duidt op het belang van aspecten van onder meer cultureel erfgoed. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en/of aan dier- en plantensoorten. Overheden moeten landschappelijke kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan.

De Rijksoverheid heeft voor landschappelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving een beperkt aantal instructieregels opgesteld. De instructieregels waar gemeenten en provincies aan moeten voldoen zijn opgenomen in paragraaf 5.1.5: beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hierdoor heeft de gemeente, maar ook de provincie de vrijheid om het aspect landschappelijke kwaliteit zelf in te vullen. Bijvoorbeeld door het vastleggen van de landschappelijke elementen of door het voorkomen van activiteiten of bebouwing die de landschappelijke kwaliteit kunnen schaden.

Artikel 2.44 van de Omgevingswet bepaalt dat de provincie gebieden, met uitzondering van Natura 2000- gebieden of de gebieden die behoren tot het natuurnetwerk Nederland (NNN), kunnen aanwijzen als bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen. De provincie Noord-Holland heeft in de Omgevingsverordening NH2022 de bijzondere provinciale landschappen (BPL) benoemd en instructieregels gesteld waar omgevingsplannen aan moeten voldoen.

### 15.2.4 Monumenten

Monumenten zijn belangrijke getuigen van onze geschiedenis. Grachtenpanden tonen ons rijke verleden uit de Gouden Eeuw en fabrieken laten zien hoe er in de negentiende en twintigste eeuw werd gewerkt. Religieuze gebouwen getuigen van het geloof van onze voorouders en overheidsgebouwen zijn een uitdrukking van gezag en recht.

Amsterdam hecht aan deze diversiteit van gebouwen en objecten. Elk bouwwerk vertelt zijn eigen verhaal en ieder verhaal maakt deel uit van de geschiedenis van de stad. Amsterdam is rijk aan monumenten uit allerlei belangrijke periodes van de Nederlandse cultuurgeschiedenis, waaronder de Top 100 jonge monumenten. Amsterdam en Weesp hebben gezamenlijk circa 7700 rijksmonumenten, ruim 1.700 gemeentelijke monumenten en 21 provinciale monumenten.

Gemeentelijke monumenten zijn voor de Omgevingswet 'monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd'. De functieaanduiding 'gemeentelijk monument' is het zwaarste beschermingsinstrument dat de gemeente in handen heeft. Deze functie heeft een bijzondere status, want hiermee worden de betreffende regels uit de AMvB's van toepassing. Voor gemeentelijke monumenten geldt een registerplicht en wordt het vergunningvrij bouwen ingeperkt. De procedure voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten blijft onderdeel van de erfgoedverordening, ook na invoering van het nieuwe omgevingsplan. Dit geldt ook voor het aanwijzen van archeologische monumenten.

In het omgevingsplan is een vergunningplicht opgenomen voor het verrichten van activiteiten in, aan, op of bij een (voorbeschermd) gemeentelijk monument. Het overgangsrecht met betrekking tot gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten die op grond van een gemeentelijke verordening zijn aangewezen, is opgenomen. Het vergunningvrij bouwen is beperkt voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken die wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument. Het vergunningvrij bouwen bij een monument is eveneens beperkt maar hier gelden uitzonderingen voor. In het omgevingsplan zijn eveneens beoordelingsregels, aanvraagvereisten en vergunningvoorschriften opgenomen.

Rijksmonumenten zijn in de Omgevingswet gedefinieerd als "rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet". Het is een gebouwd monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister. Aanwijzing van rijksmonumenten vindt plaats op basis van de Erfgoedwet. Het Rijk beschermt rijksmonumenten met algemene regels die het beschadigen, vernielen en verwaarlozen van rijksmonumenten verbieden. Verder zijn activiteiten met betrekking tot een rijksmonument alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. De rijksregels voor rijksmonumenten staan in hoofdstuk 13 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De gemeente is bijna altijd bevoegd gezag voor de handhaving van deze regels en neemt in de meeste gevallen de beslissing op een vergunningaanvraag. De beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning bij een rijksmonumentenactiviteit staan in artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De vergunningverlener kan in de vergunning maatwerkvoorschriften opnemen in het belang van de monumentenzorg. Zo kan bijvoorbeeld het bevoegd gezag bepalen dat de vergunninghouder bij sloop van een rijksmonument afkomend materiaal dat van belang is uit het oogpunt van monumentenzorg, beschikbaar stelt voor hergebruik elders. Ook kan het dat de vergunninghouder werkzaamheden op een bepaalde wijze uitvoert met respect voor de monumentale waarden.

Artikel 13.8 van het Bal biedt de mogelijkheid voor de gemeente om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht. De zorgplicht (artikel 13.7 Bal) houdt in dat 'degene die een rijksmonumentenactiviteit of een andere activiteit die een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument betreft, verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een rijksmonument of een voorbeschermd rijksmonument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen'. De maatwerkregels kunnen de algemene rijksregels niet wijzigen.

Deze maatwerkregels kunnen bijvoorbeeld een meldingsplicht inhouden om vergunningvrije inpandige wijzigingen aan een (voorbeschermd) rijksmonument tevoren te melden bij de gemeente.

Voor de wettelijke bescherming van rijksmonumenten is het niet nodig om ze op te nemen in het omgevingsplan. Echter voor de inzichtelijkheid van het erfgoed en de regelgeving daarvoor is het praktisch om in het omgevingsplan een functieaanduiding toe te kennen aan rijksmonumenten.

Activiteiten in de omgeving van een monument kunnen effect hebben op de cultuurhistorische waarde van het monument. Onder de Omgevingswet krijgt de omgeving van alle beschermde monumenten extra bescherming door een instructieregel van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het gaat om ingrepen in de omgeving die het monument ontsieren of beschadigen, en dus niet over ingrepen aan het monument of monumentale ensemble zelf.

### 15.2.5 Stads- en dorpsgezichten

De Omgevingswet geeft in bijlage 1.1 een definitie van stads- en dorpsgezichten: "groepen van onroerende zaken, van algemeen belang vanwege hun schoonheid, onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich een of meer monumenten bevinden". De aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht vindt plaats op grond van de erfgoedverordening.

De gemeente kan in het omgevingsplan daarvoor in aanmerking komende stads- en dorpsgezichten beschermen. Dit doet de gemeente vanwege hun schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang van de samenstellende onroerende zaken of hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Op vergelijkbare wijze kan de gemeente in het omgevingsplan ook (delen van) cultuurlandschappen beschermen.
De gemeente moet de aantasting van het karakter van beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen voorkomen. Het kan hier bijvoorbeeld ook gaan om aantasting van de groenaanleg en (water)structuren die onderdeel uitmaken van de te beschermen karakteristieken van het beschermd gezicht.

Het Rijk heeft ook beschermde stads- en dorpsgezichten aangewezen. Dit gebeurt na inwerkingtreding van de Omgevingswet met een instructiebesluit op grond van artikel 2.34 van de Omgevingswet. Alle beschermde gezichten van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden op grond van het overgangsrecht geacht op basis van een instructiebesluit te zijn aangewezen.
Op grond van de Omgevingsverordening NH2022 kan de provincie 'provinciaal beschermde structuur' aanwijzen, dit zijn stads- en dorpsgezichten waarvan bescherming van de cultuurhistorisch waarden nodig zijn. Door regels in de omgevingsverordening werken deze door naar het omgevingsplan. Zie verder onder het kopje Omgevingsverordening NH2022.

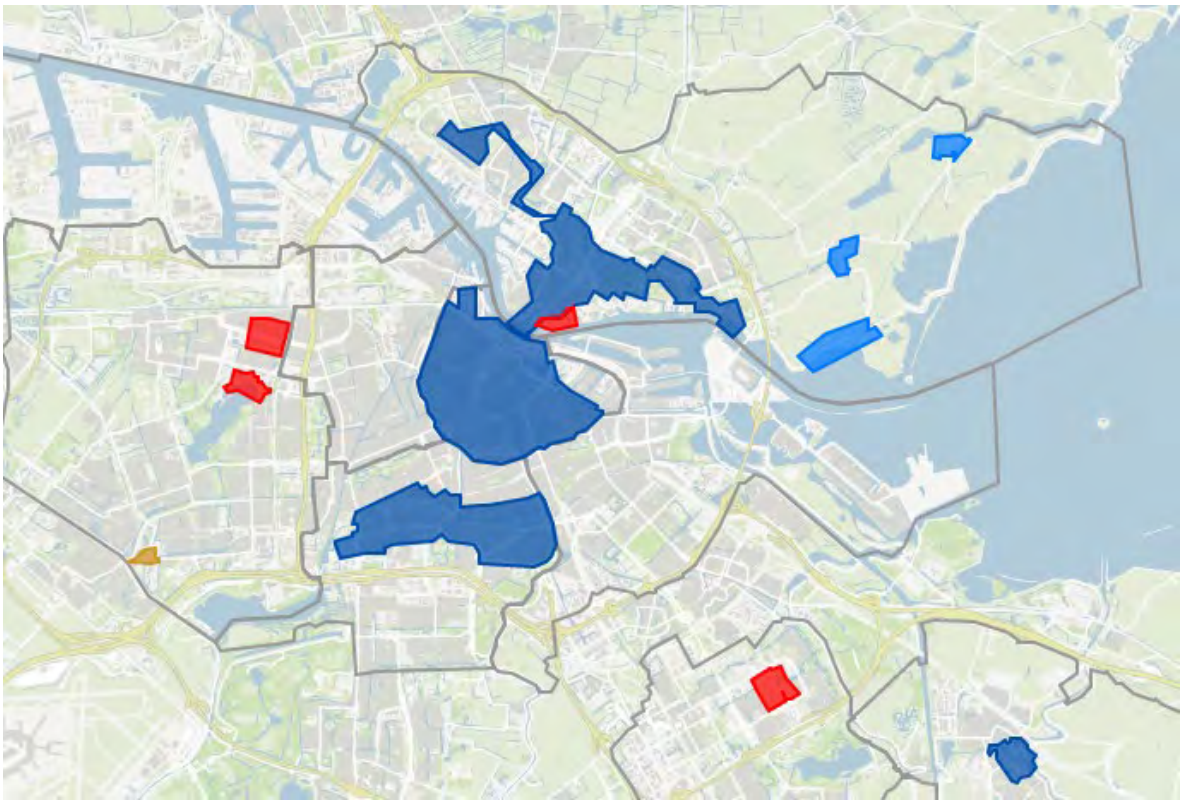
Met de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht wordt beoogd om de historische structuur en ruimtelijke karakteristieken van een gebied te behouden, maar vooral ook te versterken en te benutten bij ontwikkelingen. Uitgangspunt bij een beschermd stads- of dorpsgezicht is de bescherming van een gebied, het gaat dus niet om de bescherming van afzonderlijke gebouwen of objecten. Hiervoor bestaat de aparte status van bescherming als monument. De cultuurhistorische waarde van het beschermd stads- of dorpsgezicht wordt beschermd door bij veranderingen rekening te houden met het bijzondere karakter.

In het omgevingsplan is ter bescherming van de stads- en dorpsgezichten een vergunningplicht, met de daarbij behorende beoordelingsregels en aanvraagvereisten, opgenomen voor het verrichten van aanleg- en sloopactiviteiten. De regels gelden zowel voor de rijksbeschermde als gemeentelijk beschermde gezichten. Het overgangsrecht met betrekking tot rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten is opgenomen. Evenals de beoordelingsregel met betrekking tot bouwen ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone stads- of dorpsgezicht' en de beperking van vergunningvrij bouwen.

Amsterdam heeft vier rijksbeschermde stadsgezichten: het historisch centrum van Weesp, aangewezen op 21 juni 1982; het centrum van Amsterdam binnen de Singelgracht, aangewezen op 1 februari 1999; Amsterdam-Noord, aangewezen op 3 maart 2014 en Plan Zuid, aangewezen op 4 oktober 2017. Dit zijn de donkerblauwe gebieden op onderstaande kaart. Amsterdam heeft drie rijksbeschermde dorpsgezichten: Durgerdam, Ransdorp en Holysloot die in 1976 zijn aangewezen als rijksbeschermde dorpsgezichten. Dit zijn de lichtblauwe gebieden op onderstaande kaart.

Er zijn geen provinciaal beschermde structuren aangewezen op het grondgebied van Amsterdam.

Amsterdam heeft vier gemeentelijk beschermde stadsgezichten en een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het Van Eesterenmuseum (sinds 2008) en de Noordoever van de Sloterplas (op 18 oktober 2017) in Amsterdam Nieuw-West, het IJplein in Amsterdam-Noord (op 17 december 2020) en het Bijlmermuseum in Amsterdam Zuidoost (sinds 29 mei 2019) zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht en het dorp Sloten is op 18 oktober 2017 aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Dit zijn de rode gebieden op onderstaande kaart.



*Rijksbeschermde en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten*

### 15.2.6 Waardering van gebouwen en andere bouwwerken

**Architectuur- en bouwhistorische waardenkaart**

Van de architectuur- en bouwhistorische waarden is een deel vaak verborgen. Die verborgen waarden blijken vaak ouder te zijn dan de voorgevel van een gebouw doet vermoeden. De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart laat zien waar de historische waarden zijn te verwachten of aanwezig zijn. De kaart is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen met als doel deze in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen gebruiken bij de ontwikkeling van bouwplannen. Hierdoor kunnen resultaten van architectuur- en bouwhistorisch onderzoek worden verwerkt in de planvorming en kunnen de cultuurhistorische waarden beter worden beschermd.

Het is verstandig de (eventueel onbekende) waarden vooraf inzichtelijk te maken ten behoeve van een soepele planbeoordeling, zodat het planproces niet onnodig vertraagd wordt.

De kaart maakt onderscheid tussen panden met:

- vastgestelde architectuur- en bouwhistorische waarden
- vermoedelijke architectuur- en bouwhistorische waarden
- vooralsnog indifferente architectuur- en bouwhistorische waarden.

De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart kan eerder worden gezien als een beleidskaart dan als een onderzoekskaart. De waardestelling is gebaseerd op de documentatie en de panddossiers van Monumenten en Archeologie, op de uitkomsten van de stedenbouwkundige analyse en op een visuele inspectie, waarbij de voorgevel niet doorslaggevend was.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de hardheid van de bouwhistorische waarden. Zo zijn harde, vastgestelde bouwhistorische waarden aangegeven, maar ook vermoedelijke waarden. Een deel van de bebouwing heeft op grond van de stedenbouwkundige analyse cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn tot zover nu bekend mee genomen in de toekenningen. Bij twijfel en in het geval van ontoegankelijke binnenterreinen hebben recente luchtfoto's soms een rol gespeeld in de uiteindelijke waardetoekenning. In een aantal gevallen kon waardetoekenning aan binnenterreinbebouwing nog niet plaatsvinden. De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart kent geen periodisering of einddatum. De kaart zal na de verwerving van nieuwe cultuurhistorische gegevens en inzichten geactualiseerd moeten worden.

Waarderingskaart welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'

Niet alleen monumenten of architectonische hoogtepunten zijn van cultuurhistorisch belang, maar ook het weefsel tússen de beschermde monumenten. Om ervoor te zorgen dat ook zorgvuldig wordt omgegaan met waardevolle panden en gebieden die niet wettelijk beschermd zijn, heeft Amsterdam waarderingskaarten opgesteld voor veel gebieden. Zo zijn er waarderingskaarten voor de Binnenstad, de Gordel '20-'40, de 19de-eeuwse Ring en de AUP-gebieden. Hierin worden de buurten in hun samenhang en onderlinge verscheidenheid beschreven en met elkaar vergeleken. De bebouwing is vervolgens op pandniveau gewaardeerd in vier (19de-eeuwse Ring en Gordel '20-'40) respectievelijk drie ordes (Binnenstad en AUP-gebieden), opklimmend van de laagste basisorde respectievelijk orde 3 naar de hoogste orde 1.

De criteria die uit de waardering van de architectuur in deze kaarten zijn afgeleid, vormen de basis voor de welstandsbeoordeling van bouwinitiatieven. Met uitzondering van de Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Centrum zijn niet alleen de individuele gebouwen gewaardeerd, maar is ook aan de stedenbouwkundige samenhang een waardering gegeven. In deze gebieden speelt deze stedenbouwkundige waardering eveneens een rol bij de beoordeling van plannen.

Naast gebouwen zijn bouwwerken geen gebouw zijnde gewaardeerd, zoals bruggen, sluizen, fonteinen, hekwerken, begraafplaatsen en straatmeubilair.

**Waardering in het omgevingsplan**
De waardering in het omgevingsplan is een actualisering van de waarderingskaart uit de welstandsnota (zie 'Waarderingskaart', bijlage bij de toelichting waarop een weergave van de verschillende orde waarderingen is te zien op het moment van wijziging van het omgevingsplan).

De actualisering betekent dat ook de sinds 2000 aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten als orde 1 in het omgevingsplan zijn aangeduid.

Voorts zijn de panden gebouwd tussen 1940-1970 binnen de historische binnenstad, de zogeheten wederopbouwperiode, gewaardeerd. De bouwkunst uit deze periode heeft inmiddels een leeftijd bereikt van 40 tot 70 jaar. Hierdoor bestaat er voldoende afstand voor beoordeling. Tevens sluit het stadsdeel hiermee aan op de recente waardering van de Top 100 rijksmonumenten van de wederopbouwperiode door het Rijk en van de Top 100 gemeentelijke monumenten in Amsterdam. In de praktijk wordt een visuele opname ter plaatse door een team van experts (architectuurhistorici van Bureau Monumenten & Archeologie en architectuurhistoricus en stedenbouwkundigen van stadsdeel Centrum) gedaan, aangevuld met historisch onderzoek in het gemeentelijk pandenarchief.

Het doel van de waardering van gebouwen is het aangeven van de onaantastbare onderdelen van het stadsbeeld (in het kader van het beschermd stadsgezicht). De opgave na aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is het behoud van deze

gebouwen en de straatwanden waar ze in staan. De grote variatie in architectuur en gebouwtype en de diversiteit van de stedelijke structuur is karakteristiek.

Naast de bescherming van de waarden door welstandsbeoordeling vindt ook bescherming van de cultuurhistorische waarden plaats door beschermingsregels in het omgevingsplan.

Bij de waardering wordt aangesloten bij de waarderingscategorieën als genoemd in de welstandsnota. In het bestemmingsplan worden de volgende categorieën gehanteerd:

Orde 1
Dit zijn gebouwen die beschermd zijn als monument op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Orde 2
Dit zijn gebouwen van voor 1970, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. Bij sloop of ingrijpende verbouwing achter de gevel wordt door Bureau Monumenten en Archeologie een bouwhistorische verkenning opgesteld, waarbij wordt aangegeven of het gebouw monumentwaarde heeft. Afhankelijk van de uitkomst van de bouwhistorische verkenning kan het bevoegd gezag de procedure tot aanwijzing tot gemeentelijk monument starten.

De gebouwen die zijn aangemerkt als orde 2 zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld. Sloop van deze gebouwen is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld bij aantoonbare ernstige bouwvalligheid) kan sloop/herbouw van deze gebouwen aan de orde zijn, waarbij de straatgevels en kap teruggebouwd worden. Daarbij vraagt het stadsdeel aan de aanvrager om een bankgarantie.

Dit zal in de praktijk betekenen dat gevelwanden, met name aan de grachten, hun huidige aanzien (vrijwel) geheel zullen behouden.

Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit als orde 2 zijn aangemerkt.

Orde 3
Dit zijn gebouwen van vóór 1970, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Uitgangspunt is behoud. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

Binnen de categorie orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Bij sloop of ingrijpende verbouwing achter de gevel wordt door Bureau Monumenten en Archeologie een bouwhistorische verkenning opgesteld, waarbij wordt aangegeven of het gebouw monumentale waarde heeft. Afhankelijk van de uitkomst van de bouwhistorische verkenning kan het bevoegd gezag de procedure tot aanwijzing tot gemeentelijk monument starten. Wanneer het gebouw geen monumentale waarde heeft, wordt bij een sloop/nieuwbouwplan en/of ingrijpende verbouwing en/of ophoging voor een orde 3 pand vervolgens door het stadsdeel een kwaliteitstoets uitgevoerd. Op basis van deze kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden bepaalt of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw en/of ingrijpende verbouwing en/of ophoging.

Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing op bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit als orde 3 zijn aangemerkt.

Basisorde
Dit zijn voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen

hun architectonische meerwaarde hebben verloren. Voor de aanpak van voorgevels en gevels grenzend aan openbaar gebied geldt dat de oorspronkelijke karakteristiek het uitgangspunt vormt. Afwijking van de oorspronkelijke gevelelementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur zijn denkbaar, als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en van het straat- en/of gevelbeeld.

**Nieuwbouw**
Bebouwing van na 1970 is niet gewaardeerd. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan vaak buitengewoon lastig; de benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze bouwwerken zijn in het kader van de waarderingskaart geen bijzondere regels opgenomen.

Te vervangen gebouwen en te bebouwen gaten
Dit zijn gebouwen die in architectonische zin op geen enkele wijze bijdragen aan het stadsbeeld en niet passen in de gevelwand waarin ze staan. Vaak gaat het om gebouwen waarvan grote delen zijn verdwenen (zoals onderstukken). Wanneer onbebouwde open plekken de continuïteit van de gevelwand op storende wijze onderbreken, dienen deze te worden bebouwd.

**Ensembles en seriebouw**
Al sinds de zeventiende eeuw worden in Amsterdam meerdere panden in één bouwstroom neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, bijvoorbeeld door een symmetrie die over verschillende gevels loopt, noemen we dat een ensemble. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd, noemen we seriebouw.

In geval van verbouwing van ensembles en seriebouw gelden dezelfde uitgangspunten. Daarom is op de verbeelding geen onderscheid gemaakt tussen ensembles en seriebouw en zijn ze aangegeven met dezelfde bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding-ensembles'. Voor ensembles én seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden.

## 15.3 Besluitgebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat er nabij het besluitgebied geen bouwkundige, historisch-geografische of archeologische vlakken of lijnen van enige waarde te verwachten zijn. Eveneens zijn er geen aanduidingen of dubbelbestemmingen opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan ‘Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort’. Er is daarom geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar archeologische waarden of cultuurhistorische elementen. Ingeval toch archeologische resten worden aangetroffen bij de uitvoering van bodemwerkzaamheden geldt op grond van de Omgevingswet een meldingsplicht.

## 15.4 Conclusie

Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er sprake van etfal.

# 16. HOOGBOUW (EFFECTEN)

### 16.1.1 Hoogbouwbeleid

In juli 2024 is het actuele hoogbouwbeleid vastgesteld. Het vertrekpunt van dit beleid is dat Amsterdam groeit en dat er op geschikte locaties hoge gebouwen gebouwd kunnen worden om in de groeiende ruimtevraag te kunnen voorzien. In het Hoogbouwbeleid staat waar dat mag en onder welke voorwaarden.
Het bouwen van hoge gebouwen is niet nieuw. Het is één van de manieren waarop Amsterdam kan groeien binnen de bestaande stadsgrenzen en met behoud van het groen. Met het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 geeft de gemeente Amsterdam aan waar hoogbouw wel en niet past, in lijn met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Het beleid maakt hoogbouw mogelijk op plekken, binnen de bestaande grenzen van Amsterdam, die met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn. Dat is duurzamer dan het bouwen buiten de stadsgrenzen. Aan de andere kant beschermt het beleid de beschermde stadsgezichten.

In het Hoogbouwbeleid staan naast regels voor gebieden ook principes en vuistregels over het gebouw zelf beschreven. Daarmee zorgt de gemeente dat er kwalitatief goede gebouwen worden gemaakt die lang mee gaan. Een hoog gebouw heeft meer impact op de stad dan de meeste andere bebouwing. Daarom is het doel hoogbouw die over langere tijd goed bruikbaar is en past in de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld bij hoge gebouwen gekeken of het gebouw bijdraagt aan een prettige beleving op straat.

Daarnaast volgen uit het beleid ook principes die op gebouwniveau worden toegepast. Dit betreft de volgende uitgangspunten:

- Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte
- Het is fijn wonen en werken in hoogbouw
- Hoogbouw gaat lang mee
- Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet.

### 16.1.2 Hoogtebeperkingen Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is gebaseerd op paragraaf 8.2.1 van de Wet luchtvaart (Wlv). Met het LIB wordt met kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en de (hoogte van) bebouwing, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn onder meer met het oog op de veiligheid van het vliegverkeer van een naar de luchthaven.

De genoemde beperkingen in verband met vliegveiligheid betreffen:

- de maximale bouwhoogte van objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het vliegverkeer (veiligheid en radar);
- bebouwing die, of een gebruik dat vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het vliegverkeer.

Bij de vaststelling van een omgevingsplan moet de toetshoogte van het LIB in acht worden genomen. Er zijn twee toetshoogtes: de algemene of maatgevende toetshoogte (bijlage 4 bij het LIB) en de toetshoogte in verband met radar (bijlage 4a bij het LIB). Met een omgevingsplan kan van de maatgevende toetshoogte van het LIB worden afgeweken indien van de minister van Infrastructuur en Waterstaat de verklaring is ontvangen dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft; de zogenoemde verklaring van geen bezwaar (VVGB). Indien (de bouwhoogten van) het omgevingsplan is strijd zijn met de radartoetshoogte, is het vaststellen van het omgevingsplan mogelijk indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

### 16.1.3 Radarverstoring

Artikel 5.155 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt daartoe dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, het omgevingsplan niet toelaat dat:

a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijdt.

In Nederland zijn acht essentiële militaire radarstations in gebruik, waarmee een radarbeeld van het Nederlandse luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer. Sommige radarstations bevinden zich op het terrein van een militaire luchthaven, andere radarstations liggen daarbuiten. Het merendeel van deze radarstations is opgenomen in een netwerk. Dit netwerk wordt door zowel de militaire- als de burgerluchtverkeersleidingsinstanties gebruikt. Hoge bouwwerken in gebieden rond een radarstation kunnen leiden tot verstoring van het radarbeeld dat de gezamenlijke radarstations opbouwen. Of dat het geval is, en in welke mate, is afhankelijk van de hoogte, breedte, opstelling, opbouw en het materiaal van een bouwwerk. Om er zeker van te zijn dat de radars een goed beeld van het luchtruim houden, dient voordat een omgevingsplan hoge bouwwerken in een gebied rondom een radar toelaat, zeker te zijn gesteld dat die bouwwerken geen onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld hebben.

Windturbines kunnen, door hun omvang en overwegend stalen en bewegende onderdelen, een ernstige verstoring van het radarbeeld veroorzaken. Daarom gelden voor windturbines grotere afstanden tot een radar dan voor overige bouwwerken. Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, zijn de locaties binnen een straal van 75 km rondom de radarstations, genoemd in bijlage XIV, onder E, waarvan de geometrische begrenzing in de Omgevingsregeling (artikel 2.41, vijfde en zesde lid) is vastgelegd. Op grond van artikel 5.161a, vijfde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de artikelen 5.150, vijfde lid, en 5.155 van dat besluit van overeenkomstige toepassing op de locatie rondom radarstations, genoemd in bijlage XIV, onder F. Een groot deel van Amsterdam ligt binnen de begrenzingzones waarbinnen bouwwerken een radarbeeld zouden kunnen verstoren.

Wanneer in de betreffende gebieden met een wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien in nieuwe bouwwerken, dan dient aan de instructieregels uitvoering te worden gegeven. In bijlage XIV, onder E, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is vastgelegd welke maximale hoogtes voor bouwwerken in het algemeen en voor windturbines gelden. Nieuwe bouwwerken en nieuwe windturbines die de gestelde hoogtes niet overschrijden, hebben naar verwachting geen onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld en kunnen in een omgevingsplan gewoon worden toegelaten. Bij een wijziging van het omgevingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden worden opgenomen wordt aan de instructieregels uitvoering gegeven. De instructieregel is niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving).

De instructieregel houdt dus in dat een omgevingsplan binnen de genoemde gebieden geen nieuwe bouwwerken en windturbines boven een bepaalde hoogte mag toelaten. Het derde lid van artikel 5.155 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat daarop een uitzondering. In het omgevingsplan kan worden bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning bouwwerken of windturbines te bouwen die hoger zijn dan de op grond van bijlage XIV, onder E, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedoelde maximale hoogte, als regels worden gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als die bouwwerken respectievelijk windturbines geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het radarbeeld. Op basis van artikel 4.28 Omgevingsbesluit is de Minister van Defensie adviseur over een aanvraag omgevingsvergunning.

### 16.1.4 Verstoring communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart

In artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige luchthavens van nationale en regionale betekenis verstoren. De beperkingen zijn aanvullend op de beperkingen die gelden op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol of (andere) luchthavenbesluiten. Binnen Nederland staat op een aantal locaties communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige luchthavens van nationale en regionale betekenis. Deze apparatuur is nodig voor een veilige afwikkeling van het luchtverkeer. Deze civiele apparatuur moet worden onderscheiden van de militaire radarstations, waarvoor artikel 5.155 een regeling biedt. De civiele en militaire luchtverkeersleidingsdiensten werken intensief samen om een veilige verkeersafwikkeling te garanderen. Hoge bouwwerken, waaronder windturbines, in gebieden rond deze apparatuur kunnen leiden tot verstoring van de werking daarvan. Voordat een omgevingsplan hoge bouwwerken in die gebieden toelaat, moet zeker zijn gesteld dat die bouwwerken geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor die apparatuur. Voor radarverstoringsgebieden bevatte het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening al een gelijksoortige regeling. Artikel 5.161a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren, de locaties zijn, genoemd in bijlage XVa, waarvan de geometrische begrenzing in de Omgevingsregeling is vastgelegd. Artikel 2.31, eerste lid, Omgevingsregeling legt de geometrische begrenzing vast van gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekeniskunnen verstoren, als bedoeld in artikel 5.161a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Artikel 5.161a, tweede en derde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten de daadwerkelijke instructieregels met betrekking tot toelaatbare bouwhoogtes.

Het tweede lid van artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied als bedoeld in het eerste lid, het omgevingsplan geen bouwwerken toelaat die de maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken, bedoeld in bijlage XVa, overschrijden. In artikel 2.31, tweede lid, van de Omgevingsregeling is het gebied vastgelegd waar een maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken geldt.
De maximaal toelaatbare hoogtes zelf zijn vastgelegd in bijlage XVa bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het derde lid van artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied als bedoeld in het eerste lid, het omgevingsplan geen windturbines toelaat met een tiphoogte die de maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken en windturbines, bedoeld in bijlage XVa, overschrijdt. In artikel 2.31, derde lid, van de Omgevingsregeling is het gebied vastgelegd waar een maximaal toelaatbare tiphoogte voor windturbines geldt.

Bij een wijziging van het omgevingsplan die voorziet in bouwwerken binnen de aangegeven gebieden, zal uitvoering worden gegeven aan de instructieregels. De instructieregels zijn niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving).

De instructieregel houdt dus in dat een omgevingsplan binnen de genoemde gebieden geen nieuwe bouwwerken en windturbines boven een bepaalde hoogte mag toelaten. Het vierde lid van artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat daarop een uitzondering. In het omgevingsplan kan worden bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning bouwwerken of windturbines te bouwen die hoger zijn dan de op grond van bijlage XVa van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedoelde maximale hoogte, als regels worden gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als die bouwwerken respectievelijk windturbines geen onaanvaardbare

gevolgen hebben voor het radarbeeld. Op basis van artikel 4.28 Omgevingsbesluit is de Minister van Defensie adviseur over een aanvraag omgevingsvergunning.

### 16.1.5 Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 2.1 Ow. Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving. Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Rondom hoge gebouwen kan windhinder optreden. Er kan sprake zijn van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam kunnen maken. Op grond van onderzoek kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Ter voorkoming van windhinder kunnen maatregelen worden getroffen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf.

Voor gebouwen van 30 meter en hoger geldt dat een windhinderonderzoek conform NEN 8100 verplicht is. Middels dit onderzoek kan worden aangetoond of er sprake is van windhinder of niet.
In het onderzoek dient de bestaande bebouwing uit de directe omgeving te worden betrokken en tevens de toekomstig te realiseren bebouwing in de directe omgeving waarvoor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken is aangevraagd of verleend.
Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift te stellen dat ook de toekomstige bebouwing wordt meegenomen in het onderzoek waarvoor nog geen aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken is aangevraagd, maar wel op korte termijn is te verwachten.

Indien het bevoegd gezag een redelijk vermoeden heeft dat de voorgenomen bebouwing zal leiden tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar dan zal dit aan de aanvrager worden medegedeeld. De aanvrager wordt binnen redelijke termijn in de gelegenheid gesteld om een onderzoek te overleggen waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de bebouwing zal optreden. Voor het onderzoek gelden dezelfde uitgangspunten als voor gebouwen van 30 meter en hoger.

Het redelijk vermoeden tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar is gebaseerd op:
a. de kenmerken en omstandigheden van het concrete geval, in het bijzonder de omvang van de voorgenomen bebouwing en de omgeving ter plaatse; en
b. eerdere windhinderonderzoeken op of in de nabijheid van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, of de feitelijk bekende windhindersituatie ter plaatse.

Indien noodzakelijk kunnen er voorschriften verbonden worden aan de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken die nodig zijn met het oog op het voorkomen van onaanvaardbare windhinder of windgevaar. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op:
a. het nemen van windhinder beperkende maatregel in, op, aan of bij de bebouwing; en
b. de vormgeving van bovengrondse bebouwing.

### 16.1.6 Bezonning

In het kader van hoogbouw speelt bezonning een rol. Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezonning in relatie tot bestaande functies moeten voldoen. In het Bouwbesluit is

wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen maar dit heeft geen betrekking op schaduwwerking van het ene gebouw op het andere. Ten einde de resultaten van het bezonningsonderzoek te kunnen beoordelen kan, als richtlijn, gebruik gemaakt worden van een TNO-norm. Deze norm (of een afgeleide daarvan) wordt door verschillende gemeenten gehanteerd bij het uitvoeren van een bezonningsstudie bij een gebiedsontwikkeling. TNO kent een lichte en strenge norm.
De lichte TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). De strenge TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 21 januari tot 22 november (gedurende 10 maanden). Op basis hiervan kan de schaduwwerking beoordeeld worden. De TNO-norm geeft ten aanzien van de bezonningsuren een richtlijn.

## 16.2 Besluitgebied

De ontwikkeling voorziet niet in een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter. Op grond van het vigerende hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam wordt de ontwikkeling dan ook niet als hoogbouw aangemerkt. Hierdoor is aanvullend onderzoek in het kader van voorgenoemde hoogbouwaspecten niet noodzakelijk.

Hoewel de ontwikkeling niet als hoogbouw wordt aangemerkt, is ter onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit wel een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie, toegevoegd als bijlage 9, toetst de ontwikkeling aan de gemeentelijke bezonningsrichtlijnen van de gemeente Amsterdam. Daarbij is gekeken naar de volgende criteria:

- Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart tot 21 september in de woonkamer;
- Ten minste 1 mogelijk bezonningsuur per dag in diezelfde periode in een slaapkamer.

Uit de berekeningen blijkt dat de directe bezonning op de zuidgevel van Cluster 4 afneemt als gevolg van de ontwikkeling van Cluster 8. Echter, in alle gevallen wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijn: er blijft voor alle betrokken woningen ten minste 2 uur zonlicht in de woonkamer en ten minste 1 uur in de slaapkamer beschikbaar in de periode van 21 maart tot 21 september.

Met de voorziene opbouw van Cluster 8 wordt voldaan aan de bezonningsrichtlijnen van de gemeente Amsterdam. Aanvullende maatregelen of aanpassingen zijn daarmee niet noodzakelijk.

**Hoogtebeperkingen Schiphol**

Het besluitgebied ligt binnen het beperkingengebied van het LIB en krijgt daardoor te maken met de volgende beperkingen voor *beperking voor windturbines en lasers.* De ontwikkeling voorziet niet in het mogelijk maken van windturbines en inzet van lasers. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

**Verstoring van communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart**

Het besluitgebied ligt buiten de aangewezen gebieden zoals genoemd in bijlage XVa bij artikel 5.151a van het Bkl.

# 17. DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

## 17.1 Toetsingskader

### 17.1.1 Algemeen

**Klimaatbeleid algemeen**

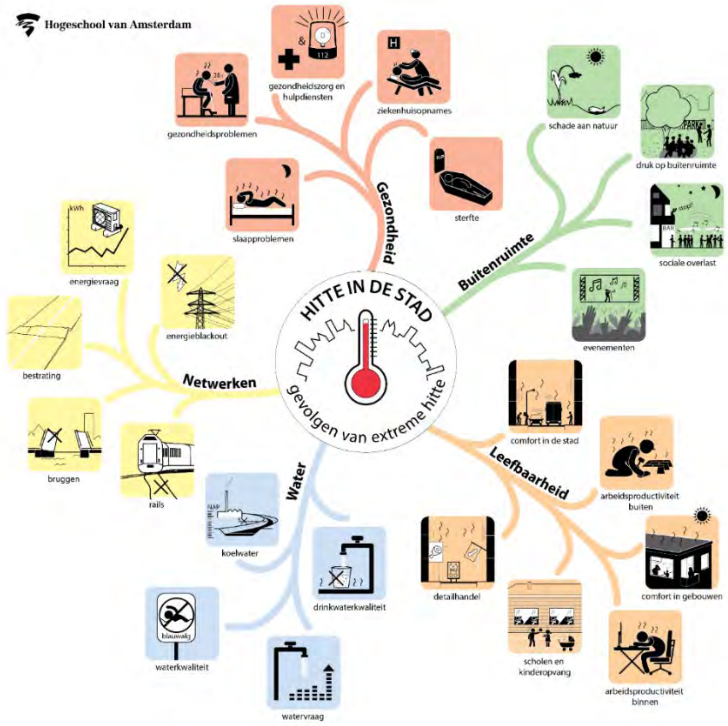
Het Nederlands klimaatbeleid is in 2 sporen te verdelen: klimaatmitigatie en klimaatadaptatie.

***Klimaatmitigatie*** is het voorkomen van verdere klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Het beperken van klimaatverandering staat centraal in de Klimaatwet. Hierin staat hoeveel broeikasgasemissies verminderd moeten worden de komende jaren, mede als uitvloeisel van internationale afspraken.

In Nederland verandert het klimaat. De temperaturen stijgen. Er is meer kans op een extreme regenbui, op een hittegolf en op langere, droge periodes. Door droogte daalt de bodem op sommige plekken in Nederland. De zeespiegel stijgt en er is meer kans op overstromingen. Klimaatverandering heeft grote gevolgen voor de gezondheid, de leefbaarheid en de economie. Een hittegolf zorgt bijvoorbeeld voor extra sterfte onder kwetsbare groepen. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet ***klimaatadaptatie***.

**Hittestress**

Hittestress voorkomen is een van de pijlers van het klimaatbeleid.
Hittestress is een verzamelnaam voor ongemakken als gevolg van aanhoudende hitte. Bij welke temperaturen hittestress optreedt verschilt per persoon. Hittestress heeft een grote nadelige invloed op onze dagelijkse gang van zaken, waaronder gezondheid. Bij hittestress kan het lichaam zichzelf niet goed afkoelen. Dat kan verschillende gevolgen hebben: huiduitslag, krampen, oververmoeidheid, beroertes, nierfalen en ademhalingsproblemen. In het ergste geval kun je eraan overlijden. Dit zijn fysiologische gevolgen, hitte kan daarnaast ook invloed hebben op het menselijk gedrag (bijvoorbeeld agressiviteit) en op slaapkwaliteit (RIVM, 2019). Het nadelige effect op de gezondheid als gevolg van extreme hitte in de stad is een van de gevolgen.




*Figuur 18.1:Mindmap Hitte in de stad, Hogeschool Amsterdam.*

### 17.1.2 Wet- en regelgeving en beleid

**Nationale wet- en regelgeving en beleid**

*Klimaatwet*

In het Klimaatakkoord, vastgesteld in 2019, zijn afspraken gemaakt over de Nederlandse invulling van het Klimaatverdrag van Parijs. In de Klimaatwet wordt uitvoering gegeven aan het Klimaatakkoord en het Klimaatverdrag van Parijs.

Het doel van deze wet is om de uitstoot van broeikasgassen, zoals C02, te verminderen. Een teveel aan broeikasgassen in de lucht verandert het klimaat en heeft negatieve gevolgen voor mens en natuur. In de Klimaatwet staan klimaatdoelstellingen voor Nederland. Voor 2050 is de doelstelling om 95% minder broeikasgassen uit te stoten dan in 1990. Om dat doel te bereiken is het de bedoeling dat Nederland in 2030 bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uitstoot dan in 1990 en dat de elektriciteitsproductie in 2050 volledig C02-neutraal is.

De Klimaatwet bevat behalve klimaatdoelstellingen ook een beleidskader om die doelstellingen te halen. In de wet staan daarvoor drie beleidsinstrumenten: het vijfjaarlijkse Klimaatplan, de tweejaarlijkse Voortgangsrapportage en de jaarlijkse Klimaatnota.

De regering moet in ieder geval elke vijf jaar een Klimaatplan opstellen waarin de hoofdzaken van het klimaatbeleid voor de komende tien jaar staan. Jaarlijks stuurt de minister van Economische Zaken en Klimaat een Klimaatnota naar de Eerste en Tweede Kamer. In deze nota reageert de minister op het jaarlijkse rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (de klimaat- en energieverkenning) over de voortgang van het klimaatbeleid. Elke twee jaar na het Klimaatplan verschijnt er een Voortgangsrapportage waarin aanvullend beleid kan staan om de doelen in de Klimaatwet te halen.

*Klimaatplan 2021-2030*

Dit plan is tot stand gekomen op grond van de Klimaatwet. De Klimaatwet legt de nationale klimaatdoelen voor 2030 en 2050 vast. Dit Klimaatplan bevat de hoofdlijnen van het klimaatbeleid voor de komende 10 jaar. Daarnaast gaat het Klimaatplan, conform de Klimaatwet, in op de laatste wetenschappelijke inzichten over klimaatverandering, technologische ontwikkelingen, internationale beleidsontwikkelingen en de economische gevolgen. Daarmee bevat het Klimaatplan het nationale beleid, de context waarin dat beleid wordt ontwikkeld en de gevolgen van dat beleid.

De inhoud van dit Klimaatplan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de hoofdlijnen van het Klimaatakkoord, dat in juni 2019 tot stand is gekomen met betrokkenheid van meer dan 100 maatschappelijke (publieke en private) partijen. Dit akkoord bevat een pakket aan maatregelen, dat de actieve steun heeft van zoveel mogelijk bijdragende partijen en waarmee het politieke reductiedoel van 49% in 2030 wordt gerealiseerd.

In aanvulling op de (nieuwe, nationale) maatregelen uit het Klimaatakkoord, bevat het Klimaatplan ook (i) beleid dat volgt uit Europese verplichtingen, (ii) lopend beleid en (iii) beleid dat in het regeerakkoord is aangekondigd, maar geen onderdeel uitmaakt van het Klimaatakkoord. Hierdoor geeft het Klimaatplan een integraal beeld van het klimaatbeleid van het kabinet voor de komende tien jaar. Met het klimaatbeleid levert Nederland haar bijdrage aan het voorkomen van de wereldwijde opwarming van de aarde en het realiseren van de doelen van de Overeenkomst van Parijs. Hierin is afgesproken de gemiddelde opwarming van de aarde ruim onder de 2°C te houden, met als streven de opwarming te beperken tot 1,5°C.

Over de voortgang van het klimaatbeleid zoals opgenomen in dit Klimaatplan zal jaarlijks in oktober worden gerapporteerd in de Klimaatnota. De inhoud van dit Klimaatplan is opgenomen in het Integrale Nationale Energie- en Klimaatplan (INEK) waarmee lidstaten aan Europa rapporteren.

*Nationale klimaat Adaptatie Strategie*
In de Nationale klimaat Adaptatie Strategie (NAS) is aangegeven hoe met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan en daarop te anticiperen. Onderdeel van het NAS is het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Dit is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert. Er is vanuit dit kader door het ministerie BZK een handreiking opgesteld, die bruikbare handvatten voor planregels bevat om hittestress in woningen/gebouwen te beperken/voorkomen: handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief bouwen en inrichten (Ministerie van BZK, 2020). De handvatten voor planregels om hittestress tegen te gaan zijn hier meegenomen als voorbeelden hoe te veel opwarming van gebouwen tegen kan worden gegaan. De andere 3 terreinen van de handreiking Klimaatadaptief bouwen zijn ook voor gezondheid (indirect) van belang en aanbevelenswaardig om te lezen, maar hier niet verder uitgewerkt. Genoemd worden:
1. bevorderen Schaduwwerking gebouwen openbare ruimte;
2. beperken weerkaatsing glas op openbare ruimte;
3. schaduwgevend (en watervasthoudend) groen;
4. bodemenergie systeem voor koeling;
5. hitteprogramma opnemen in omgevingsplan;
6. blauwgroene daken voor nieuwe gebouwen in OP;
7. warmtewerend en verkoelend inrichten in OP.

**Provinciale wet- en regelgeving en beleid**
*Actieprogramma Klimaat*
De provincie Noord Holland onderschrijft de doelstellingen van het Klimaatverdrag van Parijs en het Nederlandse klimaatakkoord. Op 18 november 2019 heeft de provincie Noord Holland ingestemd met het Klimaatakkoord en uitgesproken een bijdrage te leveren aan de nationale klimaatdoelstellingen. In het Actieprogramma Klimaat zijn concrete acties beschreven die worden uitgevoerd. De focus van het Actieprogramma ligt op de reductie van de uitstoot van $CO_2$. Met het Actieprogramma beoogt de provincie de gestelde doelen in de provincie Noord Holland, een emissiereductie van 49% in 2030 en 95% in 2050, beide ten opzichte van 1990, te bereiken.

*Omgevingsverordeningen en klimaatadaptatie*
In artikel 6.75 van de provinciale omgevingsverordening is een instructieregel met een procesmatige verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie in het omgevingsplan. Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In ieder geval moet worden ingegaan op: wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, waterbeschikbaarheid en verzilting. Ook de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's te voorkomen of te beperken moeten worden beschreven en de afweging die daarbij is gemaakt. Dit wordt gedaan in overleg met het waterschap.

**Gemeentelijke wet- en regelgeving en beleid**
*Omgevingsvisie Amsterdam 2050 – een menselijke metropool*
De omgevingsvisie Amsterdam 2050 stelt dat "Het huidige klimaat meet gemiddeld twintig zomerse dagen in de regio Amsterdam. Dit aantal gaat flink oplopen. Op tropische dagen is de stad een hitte-eiland, tot twaalf graden hoger dan het ommeland. Hittestress kan leiden tot tal van fysieke en geestelijke problemen bij de mens en kan maatschappelijk ontwrichtend zijn. Het doel is om Amsterdam beter bestand te maken tegen hitte."

*Strategie klimaatadaptatie Amsterdam en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie*
De gemeente en waterschappen zetten zich in om Amsterdam zo goed mogelijk voor te bereiden op het veranderende klimaat. In de Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam zijn het thema, de opgave en de mogelijke oplossingen, beschreven. De vier thema's uit het landelijk Deltaprogramma vormen hierbij het uitgangpunt: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.
Vervolgens zijn in de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie, vastgesteld mei 2021, concrete activiteiten benoemd. In de Uitvoeringsagenda is onderscheid gemaakt tussen acties op verschillende niveaus, namelijk huis en pand, straat, gebied en wijk, stad en regio en nationaal en internationaal.

Niveau huis en pand
Stimuleren en faciliteren eigen terrein klimaatadaptief te maken. Zo waren er in 2021 (on)tegelacties en biedt de gemeente een subsidieregeling voor het aanleggen van groene daken en blauw/groene daken, en de aanplant van nieuwe bomen. Amsterdamse schoolpleinen worden groener met de Amsterdamse impulsregeling.

*Niveau straat*
In de openbare ruimte worden koelteplekken gerecreëerd door bijvoorbeeld de aanleg van parken met zwemplekken of regenwatervijvers en wordt voorzien in schaduw van bomen en slimme looproutes. Bij herinrichting en groot onderhoud wordt waar mogelijk de verharding vervangen door groen en wordt klimaatadaptieve beplanting toegepast. Bij bestrating wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende bestrating. Ook worden zichtbare waterbergende en –infiltrerende maatregelen toegepast zoals de aanleg van wadi's, greppels en groene trambanen, maar ook onzichtbare waterbergingen zoals infiltratiekratten en –putten zijn voorzien.

Niveau gebied en wijk
Op het niveau van gebied en wijk wordt zowel in de bestaande stad als in delen die nieuw worden aangelegd maatregelen getroffen om bij een eventuele overstroming de schade te beperken en slachtoffers te voorkomen. Meer hierover staat in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Niveau stad en regio
Een sterke en toekomstbestendige verbinding tussen het regionale watersysteem en de stad is nodig. Dit betekent dat de doorstroming van het water in de grachten verbetert moet worden. Hiervoor zijn afspraken over het bruggen, sluizen, oevers, kades en het gebruik van water nodig. Met waterschappen, bewoners, bedrijven, vastgoedeigenaren en woningcorporaties wordt een netwerk klimaatadaptatie opgezet om vragen te beantwoorden en te helpen bij initiatieven op privaat terrein en in de openbare ruimte. De haalbaarheid van de regionale intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw met de bouwketen en overheden door de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt verkend. De hemelwaterverordening, vastgesteld door de gemeenteraad, inwerking getreden op 11 mei 2021), moeten nieuwe gebouwen het hemelwater op eigen terrein bergen en vertraagd afvoeren.

Niveau nationaal en internationaal
Op landelijk niveau werken overheden samen aan klimaatadaptatie in het Nationale Deltaprogramma. Het doel is Nederland nu en in de toekomst te beschermen tegen overstromingen, te zorgen voor voldoende zoetwater en ons land klimaatbestendig te maken. Bestuurlijk is afgesproken dat alle overheden vanaf 2021 actief en concreet uitvoering geven aan klimaatadaptatie. Het Deltaprogramma ondersteunt dit met kennisdeling, onderzoek, afspraken met landelijk werkende partijen en de impulsregeling klimaatadaptatie
Overstromingen, bosbranden en lange perioden van droogte: dehele wereld voelt het belang en urgentie van klimaatadaptatie steeds sterker. Het is essentieel om kennis te delen en te leren van de aanpak in andere steden wereldwijd. Wat doen zij om zich aan te passen aan het nieuwe klimaat? En wat kunnen we opsteken van steden die het klimaat hebben dat wij mogelijk gaan krijgen? Amsterdam Rainproof heeft laten zien dat internationaal samenwerken

grote voordelen heeft. Daarnaast deelt Amsterdam jaarlijks kennis uit tijdens het Smart City Expo World Congress in Barcelona en participeren we in de Coalition for Disaster Resilient Infrastructure (CDRI) van de Verenigde Naties. Ook innovatieprojecten zoals RESILIO (blauw-groene daken) delen kennis en kunde met verschillende Europese steden als deel van hun projectscope. Via de podcast the Mayor's Manual worden in 2021gesprekken gevoerd met mondiale koplopers om de beste adviezen voor burgemeesters wereldwijd te verzamelen.

*Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal*
In het collegeakkoord van mei 2018 is vastgelegd dat Amsterdam een wezenlijke bijdrage wil leveren aan het halen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord en heeft de ambitie de uitstoot aan broeikasgassen in Amsterdam ten opzichte van 1990 terug te dringen met 55% in 2030 en 95% in 2050. In vervolg op de totstandkoming van het collegeakkoord is een intensief proces gestart om samen met bewoners, bedrijven en instellingen te onderzoeken hoe de transitie naar een aardgasvrije stad gerealiseerd kan worden. Het resultaat van dit proces is vastgelegd in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (Routekaart). De Routekaart beschrijft de lange termijn visie en strategie op de Amsterdamse energietransitie en de acties voor de korte termijn. De aanpak loopt via vier paden: de gebouwde omgeving, verkeer en vervoer, elektriciteit en haven en industrie.

*Regionale Energiestrategie*
In vervolg op het Klimaatakkoord onderzoeken de 30 energieregio's in Nederland waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land opgewekt kan worden. Ook wordt onderzocht welke warmtebronnen er zijn en hoe deze gebruikt kunnen worden zodat wijken en gebouwen op termijn van het aardgas af kunnen. In de Regionale Energiestrategie (RES) beschrijft elke energieregio de keuzen. In de Regionale Energiestrategie werken overheden, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties samen. De gemeente Amsterdam maakt deel uit van de regie Noord-Holland Zuid. De opgave van de energieregio Noord-Holland Zuid bedraagt het opwekken van 2,7 TWh hernieuwbare elektriciteit op land voor 2030 (doelstelling in het nationaal Klimaatakkoord is 35TWh).

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2021 het Amsterdams bod vastgesteld waarin een bijdrage wordt geleverd aan de opgave van de energieregio. Het Amsterdams bod betreft de volgende ambities:

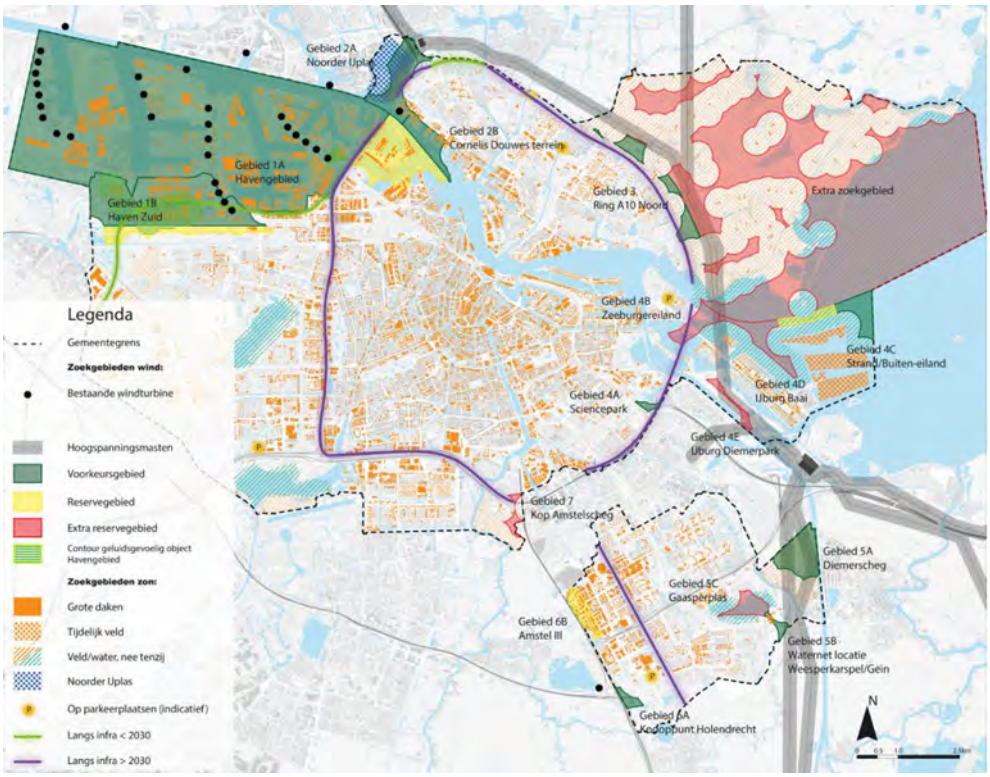
- Voor 400MW zonne-energie op grote daken (60% van beschikbare daken benut) en op plekken waar dubbel ruimtegebruik mogelijk is, zoals langs snelwegen en/of op braakliggend terrein;
- Voor tenminste 127MW windenergie (vermogen in het eerste kwartaal 2021 bedraagt 75MW); dit betekent 17 extra windturbines met een vermogen van 3MW elk, te realiseren in de windzoekgebieden;
- Aardgasvrij in 2040, volgens Transitievisie Warmte.

Het aanbod en de zoekgebieden zijn tot stand gekomen na een intensief participatieproces. Er is gesproken met (buur)gemeenten in de regio, de provincies Noord-Holland en Utrecht, waterschappen, netbeheerders, inwoners, ondernemers, energiecorporaties, onderwijs en (maatschappelijke) organisaties op het gebied van natuur, milieu en land- en tuinbouw.

Het Amsterdams bod wordt verder uitgewerkt in verschillende trajecten en programma's.

*Windenergie Amsterdam*
In het Amsterdams bod aan de RES-regio zijn zeven voorkeursgebieden voor windenergie naar voren gekomen, daarnaast zijn er reservegebieden en extra reservegebieden aangewezen.

Op de kaart uit de RES 1.0 van de regio Noord-Holland Zuid zijn de voorkeursgebieden in groen, de reservegebieden in geel en de extra reservegebieden in rood weergegeven.




*Figuur 18.2: Kaart RES regio 1.0*

Na de vaststelling van het Amsterdams bod heeft een reflectiefase plaatsgevonden. In omgevingssessies zijn zorgen en behoefte opgehaald rondom de realisatie van windturbines in de gemeente Amsterdam en neergelegd in het document 'Signalen uit de Stad' (vastgesteld door de gemeenteraad 2022). Na de reflectiefase is besloten een programma zoals bedoeld in de Omgevingswet op te stellen: het Programma Windenergie Amsterdam. Ten behoeve van het Programma Windenergie Amsterdam wordt een plan-MER opgesteld. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is de eerste stap, naar verwachting wordt deze in het vierde kwartaal van 2022 voor een ieder ter inzage gelegd.

*Zonne-energie*

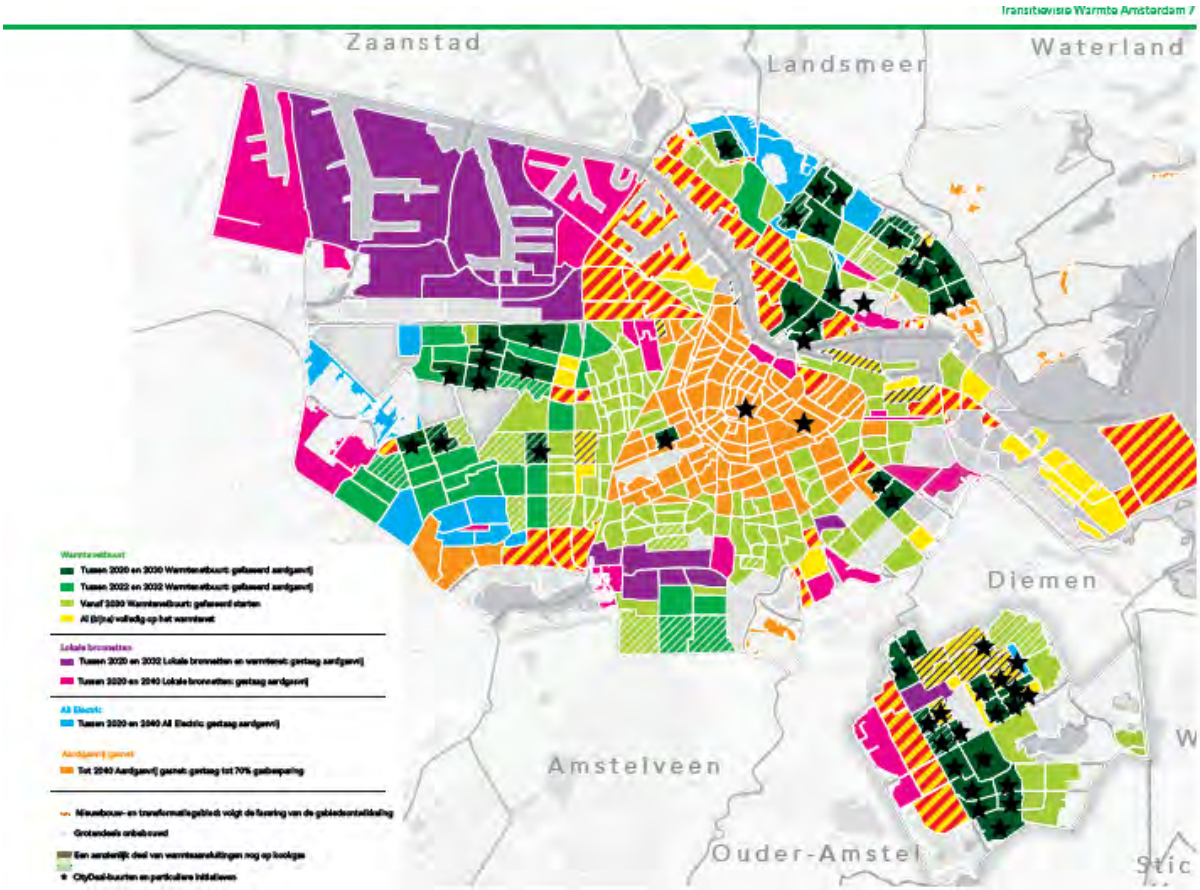
Amsterdam streeft naar het realiseren van een opbrengst van 250MW van zonnepanelen op daken. In 2030 zou 50% van het geschikte dakoppervlak benut moeten zijn voor zonne-energie en in 2050 zou al het geschikte dakoppervlak optimaal benut moeten zijn. Naast het benutten van daken, ligt de focus op het plaatsen van zonnepanelen op bijvoorbeeld P&R-locaties en langs bestaande infrastructuur, zoals taluds, geluidschermen en metrostations.

*Transitievisie Warmte*

Aardgas is een fossiele brandstof die wordt gebruikt voor het verwarmen van gebouwen, warm water en koken. De verbranding van aardgas veroorzaakt uitstoot van $CO_2$. De uitstoot van $CO_2$ draagt bij aan de klimaatverandering. Amsterdam heeft de ambitie in 2040 een aardgasvrije stad te zijn. De aanpak hiervoor is beschreven in de Routekaart Amsterdam 2050. De routekaart gaat over de overgang van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen (energietransitie).

Met de inwerkingtreding van de Wet Voorgang energietransitie worden nieuwbouwwoningen waarvoor de omgevingsvergunning op of na 1 juli 2018 is aangevraagd, niet meer aangesloten op het aardgas. Hiermee is een verbod op een aardgasaansluiting voor nieuwbouw woningen geregeld. Het college kan om zwaarwegende redenen van algemeen belang een uitzondering maken. In een ministeriële regeling is uitgewerkt wat onder zwaarwegende redenen van algemeen belang wordt verstaan.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten in een transitievisie warmte een realistisch tijdspad vastleggen waarom wijken van het aardgas afgaan. De transitievisie warmte wordt geborgd in het instrumentarium van de Omgevingswet. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 30 september 2020, de transitievisie warmte vastgesteld. Op de transitiekaart (afbeelding hieronder), is voor elke buurt zowel een warmteoplossing als een transitieperiode opgenomen. De maatschappelijke kosten van de energietransitie zijn als een belangrijk aspect meegenomen.




*Figuur 18.3: Uitsnede Transitievisie Warmte.*

De energietransitie-maatregelen kunnen worden uitgewerkt in een programma in de zin van de Omgevingswet. Een programma warmte kan ten grondslag worden gelegd aan het besluit van de gemeenteraad een gebied van het gas af te halen. Dit is geregeld in de Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie en het Besluit gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie (op dit moment nog niet in werking getreden).

*Amsterdam Circulair*

In de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 (vastgesteld door gemeenteraad 2020) Amsterdam heeft de ambitie uitgesproken in 2050 een circulaire stad te zijn. In een circulaire stad worden materialen en grondstoffen hergebruikt, zo wordt voorkomen dat waardevolle materialen als afval verloren gaan. Ook voedselverspilling wordt tegengegaan. Een circulaire economie draagt significant bij aan de vermindering van de wereldwijde $CO_2$-uitstoot. Tot slot biedt een circulaire economie meer werkgelegenheid. Er zullen weliswaar banen verdwijnen, maar op het gebied van reparatie en de verwerking van grondstoffen komen er netto meer banen bij voor mensen uit alle gelederen van de samenleving.
In de Strategie zijn de ambities en actierichtingen beschreven en bevat een plan van aanpak. Er zijn drie geselecteerde waardeketens: voedsel en organische reststromen, consumptiegoederen en gebouwde omgeving. De voortgang van de Strategie wordt gemonitord.

Voedsel en organische reststromen

- Creëer circulaire voedselproductie in (en voor) stedelijke gebieden
- Stimuleer een gezonde, duurzame en plantaardige voedselconsumptie door alle inwoners
- Minimaliseer voedselverspilling door retail, horeca en huishoudens
- Opschalen van de gescheiden inzameling van organisch afval van huishoudens en bedrijven voor hoogwaardige verwerking
- Opschalen van hoogwaardige verwerking van biomassa en voedselreststromen
- Versnel het sluiten van lokale nutriëntenkringlopen uit biomassa- en (vuil)waterstromen

Consumptiegoederen

- Verminder consumptie en vermijd overconsumptie.
- Stimuleer hoogwaardige recycling van complexe consumptiegoederen.
- Zet in op het gezamenlijk en langdurig gebruik van producten.
- Vergroot het aantal lokale ambachtscentra voor reparatie en herstel van producten.
- Gebruik en ontwerp gestandaardiseerde en modulaire producten die geschikt zijn voor hergebruik, reparatie en recycling.

Gebouwde omgeving

- Stimuleer circulaire gebiedsontwikkeling met een stedelijk ontwerp, een integrale benadering en klimaatbestendig bouwen met speciale aandacht voor het sluiten van kringlopen.
- Gebruik circulaire criteria in de gronduitgifte en aanbesteding van alle bouw- en infrastructurele projecten en in de openbare ruimte.
- Ontwikkel gebouwen met aanpasbare functies en systemen.
- Opschalen van circulaire demontage en gescheiden inzameling ten behoeve van hoogwaardige toepassing.
- Gebruik hernieuwbare en secundaire bouwmaterialen.
- Stimuleer circulaire renovatie in de particuliere en sociale woningbouw

Om de ambities te halen zullen de nodige beleidsinstrumenten ontwikkeld worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan regels in het omgevingsplan, economische instrumenten en voorlichtingscampagnes.

## 17.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in een gebied waar het stedelijk hitte-eiland effect een aandachtspunt vormt. Dat hangt samen met de beperkte hoeveelheid groen. De herontwikkeling van de locatie leidt per saldo tot een vergroening omdat een deel van de daken groen wordt uitgevoerd en draagt daarmee in positieve zin bij aan het beperken van hittestress. Ook in de omgeving van het besluitgebied vindt in het kader van de transformatie van het grotere gebied een vergroening plaats.

*Figuur 18.1 Stedelijk hitte eiland effect (bron: klimaateffectatlas.nl)*

In hoofdstuk 14 is ingegaan op de wijze waarop binnen de ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van hemelwaterberging. Er wordt voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd om een bui van 60 mm per uur op te kunnen vangen.

Overige maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden onderzocht en te zijner tijd betrokken bij deze paragraaf.

## 17.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het beleid ten aanzien van klimaat en duurzaamheid en draagt derhalve bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 18. UITVOERBAARHEID

## 18.1 Eigendomsverhoudingen en gemeentelijke grondexploitatie

De percelen waarop deze BOPA betrekking heeft zijn particulier eigendom.

## 18.2 Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zal de gemeente vaak kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht de gemeente om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Afdeling 13.6 kostenverhaal van de Omgevingswet is in dat geval niet van toepassing. Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van kostenverhaal in de Omgevingswet, dat het privaatrechtelijke spoor voorop stelt.

Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

Als kostenverhaal verplicht is wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer(s) (artikel 13.13 Ow). Wanneer het niet lukt om een overeenkomst te sluiten (of niet voor alle percelen in een kostenverhaalsgebied) moet het kostenverhaal worden geregeld door het aanwijzen van een kostenverhaalsgebied in dit omgevingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. De ontwikkeling ziet namelijk op de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bvo. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd. Het kostenverhaal wordt verrekend via de af te sluiten erfpachtovereenkomst. De ontwikkeling is niet evident economisch onuitvoerbaar.

## 18.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de rechtmatige uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schadevergoeding dekt niet de volledige schade. Een deel zal voor eigen rekening blijven.

De nadeelcompensatieregeling heeft een breder bereik dan de planschaderegeling uit de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Planschade had betrekking op inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak als gevolg van een planologisch besluit, terwijl nadeelcompensatie betrekking heeft op zowel schade veroorzaakt door rechtmatige besluiten, als door rechtmatige feitelijke handelingen, zoals wegopbrekingen.

De algemene regeling voor nadeelcompensatie is opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4:126 t/m 4: 131 Awb). Hierin zijn opgenomen de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van

nadeelcompensatie. De Omgevingswet (Ow) bevat een bijzondere regeling voor nadeelcompensatie die afwijkt van de Awb en daarom voorrang heeft boven de Awb.

Als de schade veroorzaakt wordt door een besluit of handeling dat niet valt onder de Omgevingswet, dan kan een beroep worden gedaan op de nadeelcompensatieregeling van de Awb. Als een bedrijf bijvoorbeeld schade lijdt als gevolg van een wegreconstructie die wordt uitgevoerd op grond van een verkeersbesluit, kan op grond van titel 4.5 Awb om nadeelcompensatie worden verzocht. Afdeling 15.1 is daarop namelijk niet van toepassing. De Wegenverkeerswet is niet opgenomen in de Ow.

Artikel 15.1 Ow bevat een limitatieve opsomming van schadeoorzaken die exclusief vallen binnen het bereik van de Ow, waarbij besluiten en maatregelen zijn aangewezen, die
- rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

Belangrijkste voorbeelden van deze schadeoorzaken zijn:
- een regel in het omgevingsplan (art. 15.1, lid 1, aanhef en onder d),
- een omgevingsvergunning (art. 15.1. lid 1, aanhef en onder k).

Daarnaast bevat afdeling 15.1 Ow nog enkele aanvullende bepalingen, zoals specifieke regels voor het bepalen van indirecte schade (art. 15.3 en art .15.4 Ow), actieve en passieve risicoaanvaarding (art. 15.5 en 15.6 Ow), 4% het normaal maatschappelijk risico (nmr) voor indirecte schade (art. 15.7 Ow), vergunningsvrije bouwwerken gaan niet boven het nmr uit (art. 15.7 lid 4 Ow jo art. 9.1 Omgevingsbesluit).

Als voor een activiteit een omgevingsvergunning is vereist op grond van een regel uit het omgevingsplan, dan geldt alleen het besluit over de omgevingsvergunning als schadeveroorzakend besluit (art. 15.2 Ow). Met andere woorden, een omgevingsplan is geen schadeoorzaak als er nog een omgevingsvergunning nodig is op grond van het omgevingsplan (ook wel: de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit). Het schademoment verschuift dus van omgevingsplan naar omgevingsvergunning. Dit is alleen aan de orde bij indirecte schade. Het omgevingsplan als schadeoorzaak is alleen nog relevant voor directe schade.

Aanvragen om nadeelcompensatie kunnen binnen 5 jaar worden ingediend nadat benadeelde bekend is geworden met de schadeveroorzakende gebeurtenis. Als er beroep kan worden ingesteld tegen het schadeveroorzakende besluit kan de aanvraag pas worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit.
Voor de wijze van behandeling van deze aanvragen heeft de gemeenteraad op 17 februari 2022 de Verordening nadeelcompensatie Amsterdam 2022 vastgesteld. Deze treedt in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van titel 4.5 van de Awb en de Omgevingswet.
Het college van B&W heeft op 21 december 2021 de Beleidsregel normaal maatschappelijk risico (NMR) van schade bij rechtmatig overheidshandelen vastgesteld. Hierin worden o.a. drempelpercentages van omzetschade en bagatelbedragen van schades vastgesteld die onder het NMR vallen.

### 18.3.1 Besluitgebied

Voor de ontwikkeling is een nadeelcompensatierisicoanalyse uitgevoerd door Gloudemans, zie bijlage 10. De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het besluitgebied. Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast

forfait). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico nihil is.

## 18.4 Participatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 18.4.1 Wettelijk en beleidskader participatie

Omgevingsbesluit: motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit dient bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken. Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt hier verslag van gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.

Algemene inspraakverordening Amsterdam

Binnen de hele gemeente Amsterdam geldt dat bij het ontwikkelen van beleid, ontwerpen en andere plannen inspraak regel is en het afzien van inspraak uitzondering. Inspraak is formeel vastgelegd in de Algemene inspraakverordening. Daarin wordt inspraak omschreven als "de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen naar aanleiding van een beleidsvoornemen van een bestuursorgaan". Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op vaststelling en/ of wijziging van het omgevingsplan ( = voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard).

Beleidskader Participatie

De gemeente kiest voor participatie om Amsterdammers te betrekken bij de ontwikkeling en de uitvoering van beleid, plannen en projecten. Dat doen we op verschillende niveaus en met verschillende methoden, afhankelijk van de situatie. Het is altijd maatwerk. De uitgangspunten en richtlijnen die we daarvoor gebruiken, worden vastgelegd in het *Beleidskader Participatie*.

In het beleidskader worden geleerde lessen, uitgangspunten, principes en handvatten geformaliseerd en geborgd. Hiermee wordt de vigerende inspraakverordening verrijkt en verbreed. Het beleid is een ambtelijk instrument dat kaders biedt voor het proces waarmee participatie in de gemeente Amsterdam vorm krijgt.

De belangrijkste uitgangspunten uit het beleidskader zijn:

1. 'Participatie omdat' is het vertrekpunt en het richtsnoer bij het vervolg;
2. Bewuste en expliciete afweging, gevolgd door bestuurlijke betrokkenheid op kritieke momenten;
3. Meer duidelijkheid, transparantie en eenduidigheid bij keuze voor participatie;
4. Perspectief van de betrokkenen staat in de uitwerking, uitvoering én bijstelling centraal.

Daarbij gelden de volgende principes:

1. Impact op bewoners vertaalt zich in de omvang van participatie en de wijze van besluitvorming;
2. Impact op een specifieke groep wordt vertaald in een gericht aanpak om hen te betrekken;
3. Beleidsruimte is indicatief voor de mate van zeggenschap en invloed;
4. Participatie is geen substituut voor de representatieve democratie;
5. Tijd en geld vormen een legitieme – maar niet afdoende – factor bij de afweging voor de wijze van participatie.

In het beleid worden richtlijnen gegeven voor het bepalen van het participatieniveau. Het doel staat voorop en bepaald daarmee ook de mate van betrokkenheid en invloed. De participatieniveau 's gaan van informeren tot meebepalen.

Handreiking participatie voor initiatiefnemers
De gemeente hecht waarde aan participatie en vindt het belangrijk dat initiatiefnemers ook participatie organiseren voor toekomstige plannen. Deze kunnen ook gevolgen hebben voor de leefomgeving. Daarbij is het belangrijkste uitgangspunt; gedraagt u als een goede buur en heb aandacht voor wat u en andere prettig vinden.
De participatiehandreiking is bedoeld voor iedereen die een idee of plan heeft dat gevolgen heeft voor de wijk of buurt. Voor sommige initiatieven gelden er echter wettelijke regels over participatie. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor een initiatief, moeten de initiatiefnemers volgens de wet aangeven op welke manier participatie is georganiseerd. Hoe de initiatiefnemer dat kan doen staat ook vermeld in deze participatiehandreiking. Hierbij worden drie stappen doorlopen; **1)** Het bepalen van gevolgen op de omgeving. **2)** Het kiezen van de juiste vorm van participatie**. 3)** Het delen van de resultaten. Daarmee bepaalt de omvang van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving de juiste vorm en mate van participatie.
Daarnaast worden handige tips en tricks benoemd om daarmee de initiatiefnemer te helpen bij het organiseren van een goed proces.

### 18.4.2 Besluitgebied

De ontwikkeling valt in de in de categorie 'initiatief met middelgrote gevolgen voor de fysieke omgeving', conform de Handreiking Participatie 2022 van de Gemeente Amsterdam. In afstemming met de gemeente is een participatieplan opgesteld. Het doel van de participatie is om alle stakeholders te informeren over de plannen en wat de rol en functie van Cluster 8 in de toekomst gaat worden. Als het gaat om bebouwing is (vrijwel) geen participatie mogelijk, omdat de ruimtelijke kaders al door de Gemeente Amsterdam zijn vastgelegd in de Bouwenvelop. Als het gaat om het programma is wel participatie mogelijk. In bijlage 11 is het participatiedocument inclusief participatieplan opgenomen.

Vanaf september 2024 zijn proactief en vroegtijdig verschillende belanghebbenden betrokken bij de planvorming van het project. In samenwerking met het team van de Gemeente Amsterdam zijn er participatietrajecten georganiseerd. Bijeenkomsten zijn opgezet om kennis te maken, ervaringen en meningen te verzamelen, plannen te bespreken, en een dialoog aan te gaan om deze plannen verder aan te scherpen. Ook komen er nog nieuwe participatiemomenten aan, de resultaten worden te zijner tijd eveneens betrokken bij dit onderdeel van de GoFlo.

Mede dankzij de inbreng die is opgehaald vanuit de diverse participatiemomenten, zoals uiteengezet in bijlage 10, wordt er bij de verdere planuitwerking zoveel mogelijk rekening gehouden met de input. Dit heeft onder meer betrekking op de uitvoering open/dicht in de gevels van de eerste en tweede verdieping, de mate van vergroening, maar ook bij de invulling van de winkels wordt gekeken of er zoveel mogelijk kan worden ingespeeld op de wensen van de bewoners en consumenten, uiteraard binnen alle redelijke en billijke kaders die voor CBRE IM werkbaar zijn.

# 19. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Op basis van deze GoFlo wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarbij is overwogen dat:

- De beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ambities uit de ontwikkelingsstrategie ArenAPoort 2030 door het toevoegen van leisure en daarmee bijdraagt aan het ontwikkelen van een meer multifunctioneel centrumgebied (zie H2 en 3).
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte. Met de ontwikkeling wordt er voorzien in het groeiende draagvlak (mede door de groei aan inwoners door nieuwbouw) voor dergelijke voorzieningen op wijkniveau (sport), beleving en levendigheid (zie H3).
- Uit de toetsing van instructieregels en beleid en de beoordeling van effecten op de fysieke leefomgeving is gebleken dat sprake is van een ontwikkeling die passend is op de beoogde locatie; (zie H4 t/m 18).
- Initiatiefnemer over het project een participatietraject heeft gevoerd en zij de resultaten daarvan heeft betrokken bij de uitwerking van het plan (zie 19.4).

# BIJLAGEN

**Bijlage 1 Figuur BOPA**

**Bijlage 2 Ladderonderbouwing**

**Bijlage 3 Aanmeldnotitie**

**Bijlage 4 Parkeerbalans**

**Bijlage 5 Verkeersonderzoek**

**Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 7 Stikstofmemo en berekening**

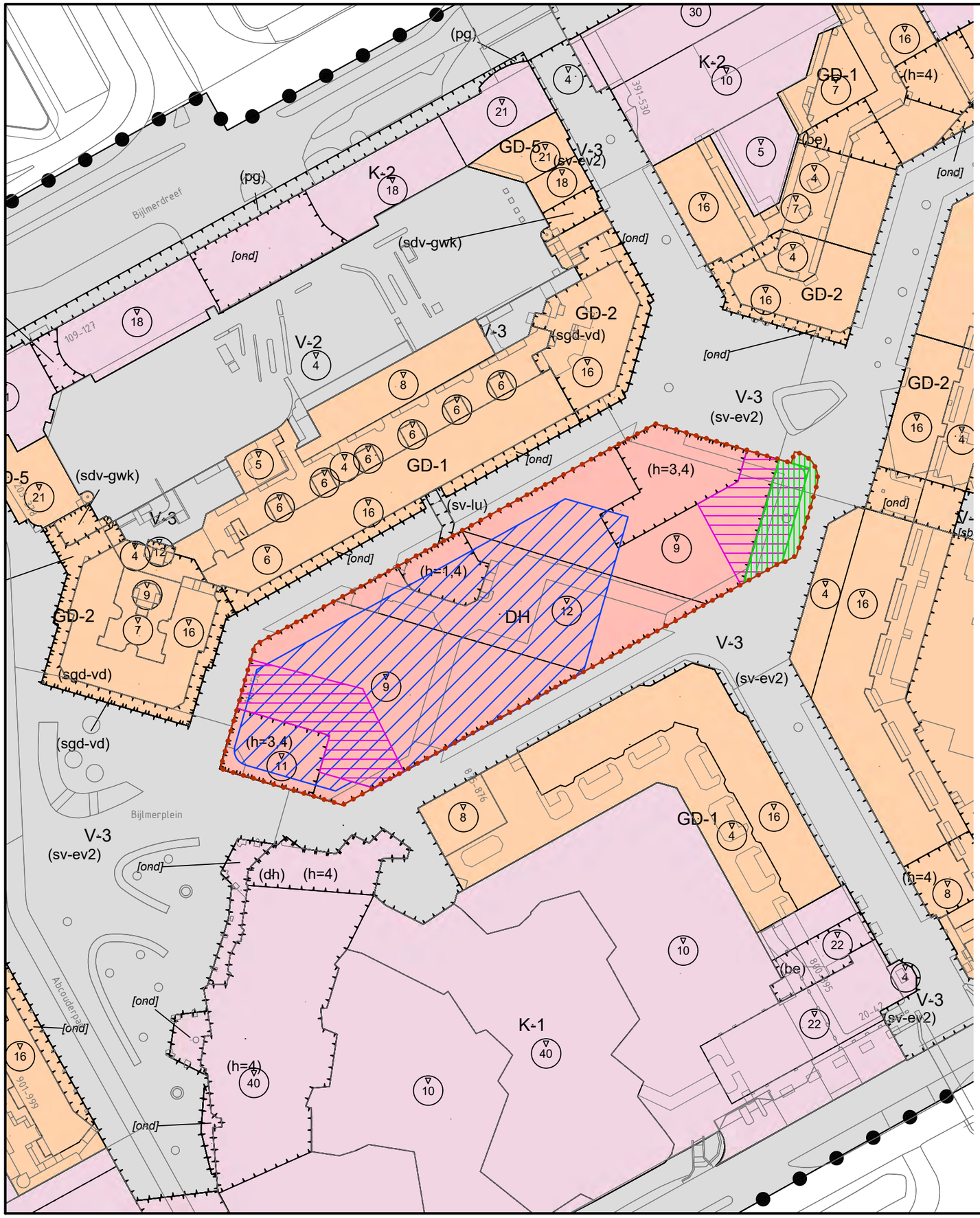
**Bijlage 8 Ecologische quickscan**

**Bijlage 9 Bezonningsonderzoek**

**Bijlage 10 Nadeelcompensatierisicoanalyse**

**Bijlage 11 Participatiedocument**

## Bijlage 1  Figuur BOPA




Grens projectlocatie

Overschrijding bestemming Verkeer - 3

Nieuwe horeca van categorie 4 op de begane grond

Leisure (te realiseren op een nieuwe verdieping)

**GEMEENTE AMSTERDAM**

BOPA Cluster 8 Amsterdamse Poort, Amsterdam

## figuur

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROJECT | 20250130 | | |
| FORMAAT | A3 | | |
| SCHAAL | 1:1000 | Definitief | |
| KAART | 1/1 | Voorlopig | |
| GETEKEND | K. Heijmeriks | Concept | 28-05-2025 |

**RHO ADVISEURS**

info@rho.nl
www.rho.nl

N

# Bijlage 2 Ladderonderbouwing

# AMSTERDAMSE POORT, CLUSTER 8

## Ladderonderbouwing

26 mei 2025

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

| | |
|---|---|
| **DATUM** | 28-05-2025 |
| **KENMERK** | 20250130.001TWAL |
| **PROJECT** | Ladderonderbouwing Cluster 8, Amsterdamse Poort |
| **PROJECTLEIDER** | Ingrid de Feijter |
| **OPDRACHTGEVER** | 3W real estate |
| **PROJECTNUMMER** | 20250130 |
| **AUTEURS** | Jill van Velden, Tommy Walvius |
| **STATUS** | Definitief |

# SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelcentrum Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het plangebied en bestaat uit twee lagen commerciële ruimten. Eigenaar is voornemens het vastgoed anders in te richten en een extra verdieping toe te voegen. Een aantal onderdelen van het beoogde ontwerp en programmatische invulling zorgt voor strijdigheid met het omgevingsplan. Deze activiteiten kunnen worden mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor een BOPA. Onderdeel hiervan is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hiernavolgend zijn de belangrijkste conclusies opgesomd.

## BINNEN STEDELIJK GEBIED

De beoogde locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van Cluster 8 maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort, dat het nieuwe stadshart van Zuidoost wordt. Er wordt ook een groot aantal nieuwe woningen toegevoegd. Een herpositionering en een gevarieerde mix van functies en activiteiten is nodig om het gebied toekomstbestendig en relevant te houden. Cluster 8 geeft hier invulling aan door bestaande functies te moderniseren en leisure toe te voegen aan het programma.

## RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED LOKAAL EN REGIONAAL

De Amsterdamse Poort wordt het nieuwe stadshart van Zuidoost en krijgt hiermee ook een functie voor het gehele stadsdeel. Het bredere gebied (Amsterdamse Poort en ArenAPoort) is in de Omgevingsvisie Amsterdam beschreven als centrum met regionale en (inter-)nationale aantrekkingskracht. Mede door het treinstation en de huidige grootstedelijke functies als de concertzalen en Johan Cruijff Arena. In Cluster 8 is de nieuwe functie leisure beoogd die, afhankelijk van de invulling, bezoekers trekt vanuit het eigen stadsdeel maar veelal ook van verder. De gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort is reeds bovengemeentelijk afgestemd.

## BEHOEFTE AAN BEOOGDE ONTWIKKELING ALS GEHEEL

De herontwikkeling van Cluster 8 maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van Amsterdamse Poort en ArenAPoort. Het winkelgebied wordt het stadshart van stadsdeel Zuidoost. Dit past bij de ambitie van de gemeente Amsterdam om in te zetten op meerkernige ontwikkeling om zo de binnenstad te ontlasten. Het winkelgebied is nu nog monofunctioneel met vooral veel detailhandel. Om het gebied toekomstbestendig te maken worden er functies toegevoegd, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen, kunst, cultuur en wonen. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het programma uit te breiden met de functie leisure. Hiermee geeft het uitvoering aan gemeentelijk beleid om te komen tot sterke winkelgebieden die inspelen op het veranderde consumentengedrag. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

## BEHOEFTE AAN BEOOGD PROGRAMMA LEISURE

- De kwantitatieve behoefte is aangetoond:
  - Uit de analyse blijkt dat het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort beperkt is. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voorzien in het groeiende draagvlak (mede door de groei aan inwoners door nieuwbouw) voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden.
- Er is kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling:
  - In algemene zin draagt de toevoeging van leisure bij aan de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft door de centrale ligging, aan twee pleinen, een belangrijke functie. Het gebied wordt multifunctioneler, er komt meer levendigheid (ook na sluitingstijd van winkels) en het trekt nieuwe bezoekers aan.
  - De leisure-activiteiten geven invulling aan de toegenomen vraag naar dit soort functies. Als nieuw stadshart in de wijk biedt leisure locaties waar inwoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Ook ontstaat er met de nieuwe

inwoners door nieuwbouw meer draagvlak voor leisure-voorzieningen met een buurt/ wijk functie, zoals spel en vermaak.

- Inzichtelijk is gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.

## DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST NIET BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

Uit de cijfers van Locatus blijkt een aanzienlijke leegstand, maar dit is een vertekend beeld door de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Uit een onderzoek/inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Amsterdam Zuidoost blijkt dat het aanbod beperkt is. De beoogde ontwikkeling is niet te realiseren binnen bestaand (leegstaand) vastgoed. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

**De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de intensivering van het programma (+3.183 $m^2$ bvo) als geheel en met de uitbreiding van de functie leisure (+3.300 $m^2$ bvo). De beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).**

# INHOUD

**Samenvatting en conclusie** **3**

**1. Inleiding** **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Vraagstelling 6
1.3 Leeswijzer 8

**2. Behoefte gebiedsontwikkeling als geheel** **9**

2.1 Beleidsmatige wensen en mogelijkheden 11
2.1.1 Provinciaal beleid 11
2.1.2 Regionaal beleid 13
2.1.3 Gemeentelijk beleid 13

2.2 Leegstandsanalyse 16
2.3 Conclusie 16

**3. Behoefte leisure** **17**

3.1 Kwantitatieve behoefte 17
3.2 Kwalitatieve behoefte 18
3.2.1 Toets aan beleidskaders 18

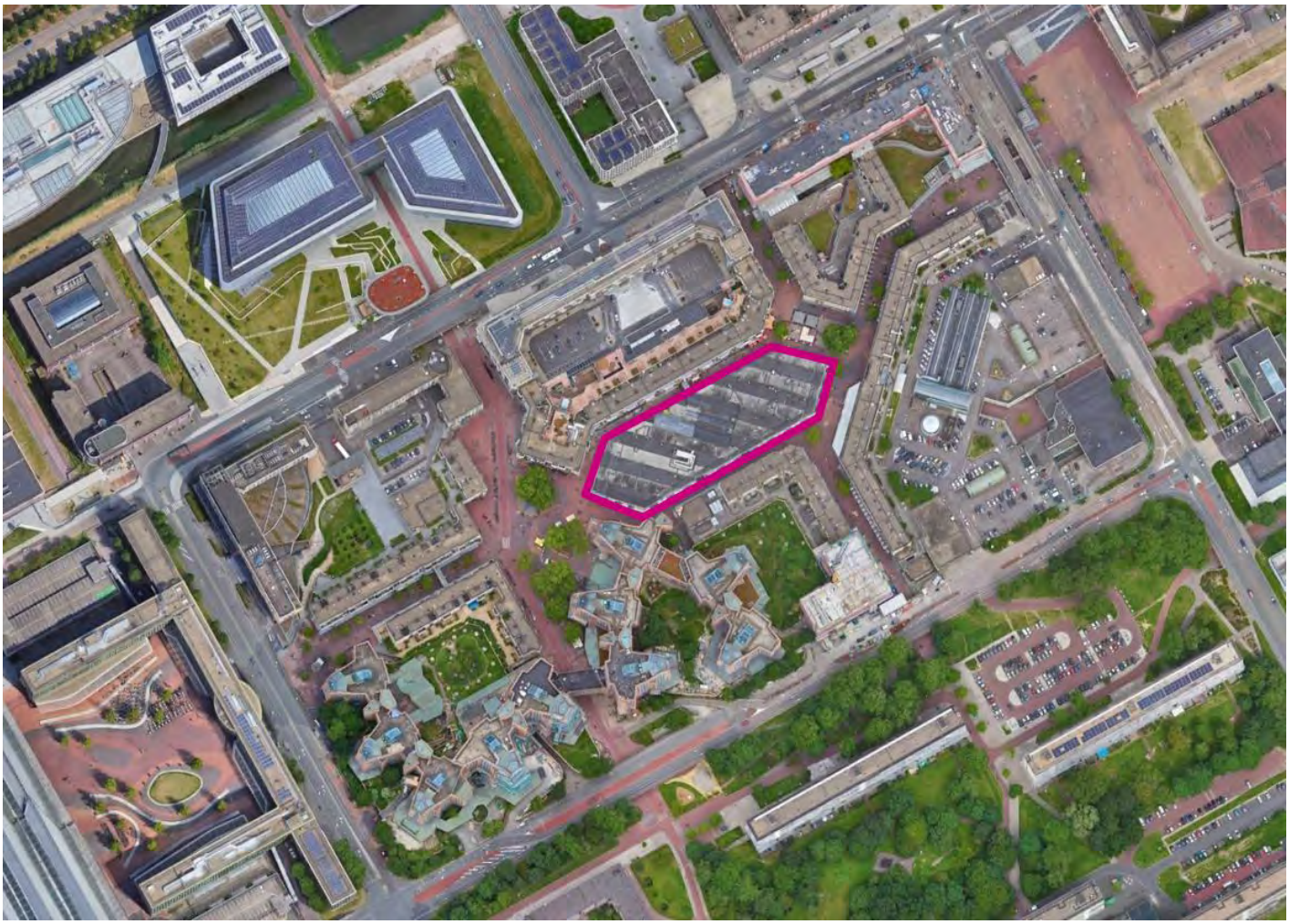
3.3 Conclusie 19

**Bijlage 1 Begrippenlijst** **20**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelgebied Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het plangebied en bestaat uit twee lagen commerciële ruimten. Eigenaar is voornemens het vastgoed anders in te richten en een extra verdieping toe te voegen. Een aantal onderdelen van het beoogde ontwerp en programmatische invulling zorgen voor strijdigheid met het omgevingsplan. Deze activiteiten kunnen mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een BOPA. Onderdeel hiervan is een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.



***Figuur 1.1*** *Ligging projectlocatie Cluster 8 in de Amsterdamse Poort (ondergrond: Google Earth; bewerking Rho)*

## 1.2 Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b, eerste lid onder a van het Bkl bepaalt dat hoofdstuk 5 van het Bkl ook geldt voor een BOPA. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moeten de mogelijkheden worden bezien om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m2. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling.

***Figuur 1.2*** *Uitsnede Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort (onherroepelijk: 20-12-2011)*

**Toetsing**
In het bestemmingsplan zijn de gronden waarop dit project is gesitueerd, bestemd voor detailhandel. De voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen. Horeca in de respectievelijke categorie is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen “horeca van categorie 3 en 4” en “horeca van categorie 1 en 4”.

In dit geval gaat het om een uitbreiding van het programma door een extra verdieping te realiseren op bestaande bebouwing, waarbij de huidige detailhandelsfunctie op een binnenstedelijke locatie wordt verbreed met diverse activiteiten. Deze extra, derde verdieping is bestemd voor leisure en heeft een omvang van 3.300 $m^2$ bvo. De begane grond en eerste verdieping blijven bestemd voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De totale omvang wordt 11.000 $m^2$ bvo. Dit is 117 $m^2$ bvo minder ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Voor horeca zijn op dit moment enkele specifieke plekken aangewezen. In de toekomstige situatie is dit ook het geval, met als aanvulling dat twee locaties waar horecacategorie 4 is toegestaan zijn vergroot. Dit zijn de locaties grenzend aan het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein. Het totale maximale bvo voor horeca blijft 1.990 $m^2$. Er is daarmee geen sprake van uitbreiding van de horecafunctie, maar van een verruiming van de locaties waar horecacategorie 4 zich binnen Cluster 8 kan vestigen.

Voor een duurzame, toekomstbestendige invulling is flexibiliteit in het programma nodig, maar wordt wel een maximum aan de verschillende onderdelen gesteld. Op basis van een vergelijking met de huidige mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan is in onderstaande tabel per functie aangegeven of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

***Tabel 1.1*** *Huidig en beoogd toe te voegen programma Cluster 8*

| Functie/activiteit | Oppervlakte huidig toegestaan ($m^2$ BVO) | Beoogde verdieping(en) | Oppervlakte beoogd toe te staan ($m^2$ BVO) | Nieuwe stedelijke ontwikkeling |
|---|---|---|---|---|
| Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen | 11.117 | BG, 1e | 11.000 | Nee |
| Horeca (max) | 1.990 | BG, 1e | 1.990 | Nee |
| Horeca cat. 1 | 227 | BG | 227 | |
| Horeca cat. 3 | 1.763 | BG, 1e | 1.763 | |
| Horeca cat. 4 | 1.990 | BG, 1e | 1.990 | |
| Leisure | 0 | 2e | 3.300 | Ja |
| Totaal | 11.117 | | 14.300 | Ja |

Leisure is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De functieverbreding binnen bestaande en uit te breiden bebouwing betreft voor deze functies een oppervlakte groter dan 500 $m^2$ bvo. Dat geldt ook voor de ontwikkeling als geheel. In dat geval moet de behoefte worden beschreven.

**Leegstandsaspecten**
Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

In dit geval gaat het om een transformatie van bestaand commercieel vastgoed (intensivering). Er wordt meer flexibiliteit aangebracht in het programma. De uitbreiding van 3.183 $m^2$ van de ontwikkeling als geheel moet worden bezien als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Er worden geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor omliggende centrumgebieden. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels en horeca.

Hiermee is de vraag voor dit onderzoek: is er behoefte aan de beoogde, nieuwe stedelijke ontwikkeling?

## 1.3 Leeswijzer

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

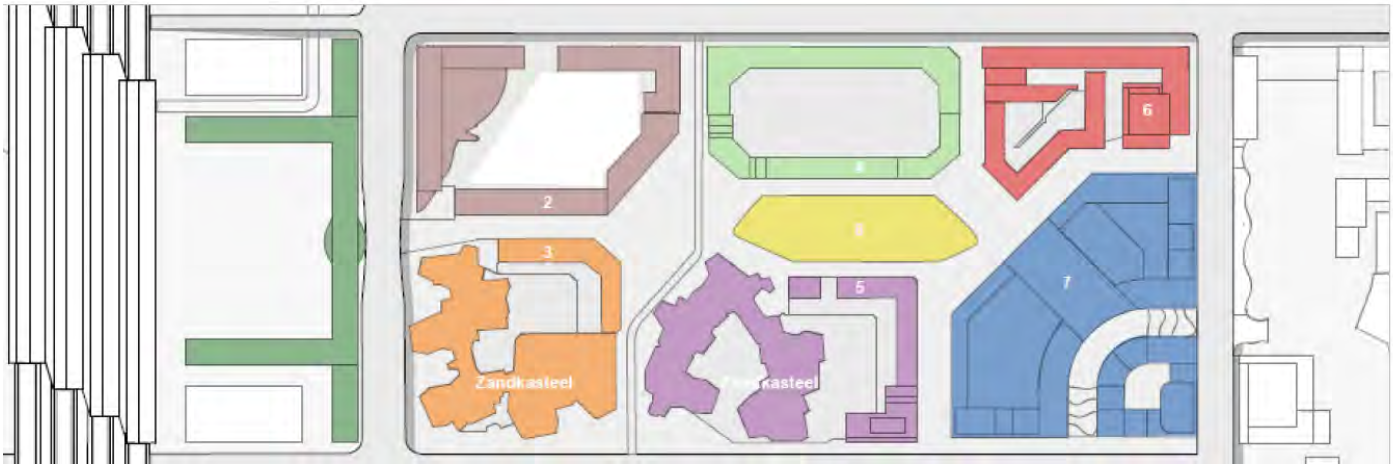
- Een analyse van de behoefte aan de ontwikkeling als geheel (hoofdstuk 2);
- Een analyse naar de behoefte aan Leisure op beoogde locatie (hoofdstuk 3);

# 2. BEHOEFTE GEBIEDSONTWIKKELING ALS GEHEEL

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders. Ook is er extra aandacht voor de locatie-afweging. Het maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort, met de ambitie om is om het stadshart van Zuidoost te zijn in 2030. Een herpositionering en een gevarieerde mix van activiteiten is nodig om het gebied toekomstbestendig en relevant te houden. Ook komen er veel nieuwe woningen in het gebied.

De Amsterdamse Poort bestaat uit verschillende deelprojecten, de zogenaamde clusters. Centraal gelegen in De Poort is Cluster 8, waar door intensivering een groter programma mogelijk wordt gemaakt. Het gebouw zal als een (groen) hart gaan kloppen, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein. Er komt extra ruimte voor een brede functiemix, een verzameling van (inter)nationale retail brands, horeca, leisure, woningen en de mogelijke plek voor een cultuurhuis.

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de totale gebiedsontwikkeling is hierin het uitgangspunt. De behoefte aan de functie leisure wordt beschreven in hoofdstuk 3.




***Figuur 2.1*** *De verschillende clusters in de Amsterdamse Poort (Cluster 8 is geel) (bron: gemeente Amsterdam)*

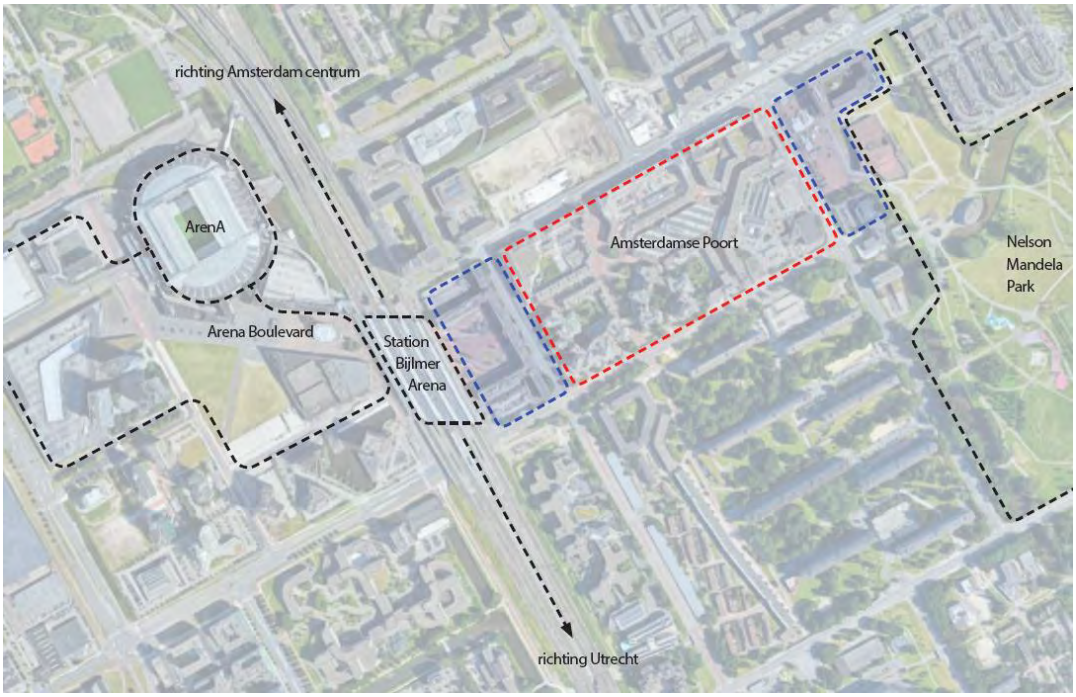
## BETEKENIS VOOR AMSTERDAM ZUIDOOST

Amsterdam Zuidoost heeft een bijzondere ligging, gescheiden van de stad Amsterdam door de gemeenten Ouder-Amstel, Duivendrecht en Diemen. De oudste wijk van Zuidoost is de Bijlmermeer en ontworpen met een strikte scheiding in infrastructuur (auto's, fietsers en voetgangers) en functies (wonen, werken en recreëren). Dit zorgde in de loop der tijd tot sociale en fysieke problemen in de wijk. In de jaren '90 werd daarom ingezet op grootschalige vernieuwing. Waarin verschillende functies, zoals wonen, werken, winkelen, verkeer en recreatie, beter met elkaar werden geïntegreerd. Ook de Amsterdamse Poort was onderdeel van deze verandering. Het winkelcentrum is gebouwd in 1986 en deels gerenoveerd in 2000. Het heeft een belangrijke rol in Amsterdam Zuidoost als commercieel hart van de wijk met diverse voorzieningen en plek om te wonen met circa 500 sociale huurwoningen boven de winkels.

De Amsterdamse Poort functioneert nu nog vooral als centrum voor Zuidoost. Mede door de huidige stedenbouwkundige opzet is het winkelgebied slecht zichtbaar vanaf het station en zijn niet alle looproutes even logisch, waarmee het lastig is om als bezoeker jezelf te oriënteren in het gebied. Ook is er nog steeds een scheiding tussen wonen en winkels, waardoor het gebied na sluitingstijd stil is. Ook is er veel leegstand. Dit zorgt voor een sociaal onveilig gevoel.

De Amsterdamse Poort verandert de komende jaren ingrijpend: de gemeente Amsterdam heeft het gebied (als onderdeel van ArenAPoort, zie figuur 2.2) aangewezen als één van de gebieden waar wordt ingezet op groei. Er worden woningen toegevoegd en het voorzieningenniveau wordt uitgebreid. Het doel is om het gebied te ontwikkelen als multifunctioneel centrumgebied, waar naast winkelen ook ruimte is voor horeca, vrijetijdsbesteding, maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor kunst en cultuur én wonen. Naast het investeren in de gebouwen moet er ook worden geïnvesteerd in de

openbare ruimte. Voor verschillende clusters liggen er al plannen. Zo is Cluster 4 herontwikkeld met mogelijkheden voor horeca en zijn de winkels verduurzaamd en een nieuwe uitstraling gekregen. In Cluster 5 zijn de winkels aangepakt, zijn ook hier de winkels verduurzaamd en hebben een nieuwe uitstraling gekregen. Zo worden er warmere en natuurlijke materialen gebruikt in de gevels met een groene overgang naar de bovengelegen woningen. En in Cluster 7 komt een vernieuwde zogenaamde shopperhal met kleinschalige winkels, maar ook andere winkels, waaronder twee supermarkten. Ook worden er 660 woningen, een parkeergarage en groene binnentuinen gerealiseerd.




***Figuur 2.2*** *Verschillende deelgebieden van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort met hierin rood omkaderd de Amsterdamse poort (bron: MVSA)*

## CLUSTER 8

De herontwikkeling van Cluster 8 betreft een uitbreiding van het programma door het toevoegen van een extra verdieping op de bestaande bebouwing. Het pand wordt hiermee uitgebreid, opnieuw ingedeeld en krijgt een frisse uitstraling als middelpunt van de Amsterdamse Poort. Het wordt het hart van de Amsterdamse Poort, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein.

De derde verdieping is bestemd voor leisure. De begane grond en de eerste verdieping blijven bedoeld voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn functies die in de huidige situatie al mogelijk zijn. Momenteel is horeca aanwezig op de daarvoor bestemde plekken via een aanduiding. In de toekomstige situatie is er sprake van een verruiming van de locaties waar horecacategorie 4 zich binnen Cluster 8 kan vestigen.

***Figuur 2.3*** *Impressie van de herontwikkeling Amsterdamse Poort. Cluster 5 (linksboven; bron: Paul de Ruiter Architects), Cluster 4 (rechtsboven; bron: Vocus Architecten), Cluster 7 (rechtsmidden en onder; bron: Paul de Ruiter Architects).*

## 2.1 Beleidsmatige wensen en mogelijkheden

In dit hoofdstuk zijn de beleidsmatige wensen en mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling van Cluster 8 nabij het stationsgebied verkend.

### 2.1.1 Provinciaal beleid

**Omgevingsvisie Noord-Holland**

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Doel en hoofdambitie

Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moeten omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een re-

latief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Ambitie in relatie tot (metropool) Amsterdam

De provinciale visie ten aanzien van Amsterdam en de metropool rond Amsterdam is opgenomen in de Omgevingsvisie. De metropool rond Amsterdam is een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoog stedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub. De ontwikkeling komt tot uiting door een snelgroeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies. Grote aantallen arbeidsplaatsen concentreren zich op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol. Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.

**Conclusie**

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Met de ontwikkeling worden de huidige functies binnen een bestaand gebouw uitgebreid met de nieuwe functie leisure en een extra verdieping toegevoegd. Door de ligging van het besluitgebied in een gemengd woonwerkmilieu draagt de ontwikkeling bij om woonwerkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen te beperken.

**Omgevingsverordening Noord-Holland**

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening NH2022 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht wordt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn vertaald naar regels die verankerd zijn in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

De Omgevingsverordening geeft de weerslag van de afweging tussen ruimte voor ontwikkelingen en bescherming van bijvoorbeeld het landelijk gebied. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met de ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen. Dat wil niet zeggen dat er niets mogelijk is in het landelijk gebied, maar het vraagt wel om een goede onderbouwing en landschappelijke inpassing. Voor gebieden met grotere landschappelijke, ecologische, aardkundige en cultuurhistorische waarde, de bijzondere provinciale landschappen, is deze bewijslast logischerwijs zwaarder.

Instructieregels Provincie via Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen. Deze instructieregels gelden ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er zijn onder andere instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, woningbouw, detailhandel, duurzame energie, beschermd landelijk gebied en cultureel erfgoed. Hieronder wordt de relevante artikelen genoemd voor de beoogde ontwikkeling:

Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. Ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover gelegen buiten het werkingsgebied landelijk gebied;
b. Nieuwe stedelijke functies, niet zijnde woningen, met een bebouwd oppervlakte van minder dan 500 $m^2$

3. Gedeputeerde Staten hebben op grond van Artikel 6.1 van het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 nadere regels gesteld in afdeling 5 van bijlage 11.

**Conclusie**
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Provinciale omgevingsverordening. Met de ontwikkeling wordt een nieuwe, stedelijke functie mogelijk gemaakt, namelijk leisure. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de bestuurlijke regio Amsterdam en is onderdeel van de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. In het gebied worden functies toegevoegd en gemengd om zo ook in de avonduren levendigheid te creëren. Leisure draagt bij aan dit 24/7-principe door op andere tijden dan functies als wonen en winkelen bezoekers aan te trekken. Hiermee draagt het toekomstige programma van Cluster 8 bij aan de visie op de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort.

### 2.1.2 Regionaal beleid

**MRA-agenda 2025-2028**
De MRA Agenda 2025-2028 vormt de inhoudelijke basis voor de samenwerking binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In deze derde editie ligt de focus op het bevorderen van brede welvaart in de regio. Dit wordt uitgewerkt in drie centrale thema's:

1. De meest inventieve regio van Europa met de best opgeleide bevolking: Streven naar innovatie en hoogwaardig onderwijs om de concurrentiepositie te versterken.
2. Een regio voor iedereen, naar de menselijke maat: Zorgen voor inclusiviteit en leefbaarheid, zodat alle inwoners kunnen profiteren van de welvaart.
3. Een duurzaam verbonden regio: Investeren in duurzame mobiliteit en infrastructuur om de regio zowel intern als extern optimaal te verbinden.

Deze thema's worden ondersteund door acht ambities die de richting aangeven voor de komende jaren. De agenda benadrukt het belang van samenwerking tussen de 33 deelnemende overheden en andere partners om deze doelen te bereiken. Daarnaast is er een Meerjaren Uitvoeringsprogramma (MUVP) opgesteld om de uitvoering van de ambities te monitoren en bij te sturen waar nodig.

**Conclusie**
Een van de ambities binnen de MRA Agenda 2025-2028 is het realiseren van voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden. Deze ambitie kan worden waargemaakt door wonen, werken en voorzieningen in elkaars nabijheid te houden en te ontwikkelen vanuit het perspectief van brede welvaart. Het besluitgebied ligt in een binnenstedelijk ontwikkelgebied en is aangemerkt als een verdichtingslocatie. Binnen de Amsterdamse Poort ligt de opgave in het transformeren van bestaande gebouwen en het versterken van de stedelijke dynamiek door verdichting en functiemenging. Cluster 8 is één van de herontwikkellocaties binnen dit gebied. In Cluster 8 worden geen woningen gerealiseerd, maar in omliggende clusters wordt wel nieuw woonaanbod toegevoegd. De herontwikkeling van Cluster 8 richt zich op het toevoegen van nieuwe functies op het gebied van leisure. Dit draagt bij aan een gemengde, levendige omgeving en vergroot de economische diversiteit van het gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de MRA-agenda omdat het bijdraagt aan passende en toekomstbestendige voorzieningen in de nabijheid van woningen.

### 2.1.3 Gemeentelijk beleid

**Omgevingsvisie Amsterdam 2050**
De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is samen met het OER op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren

in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een drieledige functie:

- Richting geven aan groei;
- Versnellen van transities;
- Ruimte bieden aan initiatieven.

De omgevingsvisie bouwt voort op eerder geformuleerde beleidsinzetten. In sommige paragrafen wordt daarom nog verwezen naar de Structuurvisie Amsterdam 2040. Op een aantal punten formuleert de omgevingsvisie een aangepaste ruimtelijke koers. Die is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en op herstel en vernieuwing van de economie.

Wereldwijd groeien steden. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bijeenbrengen en zo innovatie stimuleren en kansen bieden aan individuen. De stad moet kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische groei is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten. Maar Amsterdam wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Groei een plek geven in de stad is daarmee ook een verantwoordelijkheid. Om volledig profijt te trekken moet die groei richting gegeven worden. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:

- Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofddoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
- Groeien binnen grenzen: duurzame, compacte stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik. Daarmee maken we sociaal sterke buurten, met veel ruimte voor ondernemerschap en beperken we de ecologische voetafdruk van de stad.
- Duurzaam en gezond bewegen: in een compacte stad staan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte voorop. In de hele stad krijgen lopen, fietsen en openbaar vervoer ruim baan.
- Rigoureus vergroenen: nieuwe parken en meer groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen houdt de stad klimaatbestendig en leefbaar voor mens, dier en plant.
- Samen stadmaken: meer mogelijkheden voor maatschappelijk initiatief. Samen met Amsterdammers, corporaties en private partijen bouwen we aan de stad. Daarbij maken we meer ruimte voor experimenten en verantwoordelijk en eigenaarschap voor onze inwoners.

In de Omgevingsvisie wordt de Amsterdamse Poort aangemerkt als stadsdeelcentrum, met een bijbehorende aantrekkingskracht, elk met een eigen gezicht. Zo wordt de binnenstad ontlast. De locatie naast het station biedt hierin kansen. Ook wordt er meer dichtheid gerealiseerd en wordt wonen en werken vermengd met stedelijke voorzieningen. Hiermee wordt de Amsterdamse Poort een met stedelijke betekenis, die meer een onderdeel is van de directe omgeving.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie. Gemengde gebieden met veel verschillende functies zijn aantrekkelijk en hiermee ook toekomstbestendig. In de Omgevingsvisie wordt er ingezet op meerkernige ontwikkeling. De transformatie van o.a. de Amsterdamse Poort en ArenAPoort draagt hieraan bij door te ontwikkelen naar een gemengd stedelijk centrum.

Volgens de Omgevingsvisie groeit Amsterdamse Poort samen met de Arenaboulevard binnen Amsterdam uit tot een centrum met regionale en (inter-)nationale aantrekkingskracht. Er is een treinstation en grootstedelijke functies als de concertzalen en Johan Cruijff ArenA zijn al aanwezig. Het gebied wordt verdicht en gemengd met meer wonen en andere stedelijke functies. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het verbreden van de huidige detailhandelsfunctie naar andere functies, namelijk leisure.

## Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018 – 2022: Sterke winkelgebieden in een groeiende stad

Het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad', op 20 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt voor de periode 2018-2022, of zoveel langer totdat er nieuw beleid is opgesteld. De gemeente Amsterdam heeft regionaal afgesproken dat de ruimtelijke detailhandelsstructuur lokaal wordt vastgelegd in het detailhandelsbeleid 2018-2022, zoals afgesproken in de stadsregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op het veranderde consumentengedrag, waardoor er minder behoefte aan winkels is, en de tegelijkertijd plaatsvindende groei van het aantal inwoners en bezoekers. Er zijn uitdagingen voor detailhandel, zo hebben winkelgebieden als Amsterdamse Poort te kampen met leegstand door vertrek van winkelketens in het middensegment, minder divers (mode-)aanbod en gebrek aan sfeer.

Het detailhandelsbeleid kent twee algemene doelstellingen:

1. Boodschappen dichtbij voor bewoners: met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad: Amsterdam heeft als ambitie om meerdere aantrekkelijke winkelgebieden te hebben. Het betreft hier het echte 'winkelen' voor producten die niet elke dag worden gekocht.

Voor de verschillende in het beleid onderscheiden typen winkelgebieden gelden in heel Amsterdam algemene uitgangspunten. Een van de belangrijkste daarvan is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen ten grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Voor de beoogde ontwikkeling in de Amsterdamse Poort is van belang dat er ook wordt ingezet op: meer diversiteit in het winkelaanbod, versterken van winkelgebieden met potentie en er één voldoende onderscheidend hoofdwinkelcentrum is per stadsdeel.

Ook is de Amsterdamse Poort onderdeel van de stadszone. Hiervoor geldt dat het een gebied is met meerdere gezichten. Er doemen grote problemen op met leegstand en verloedering, maar het zijn ook dynamische gebieden die kansen bieden voor grootste ontwikkelingen naar nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. De Amsterdamse Poort wordt hierin ook specifiek benoemd. Het gebied wordt aangemerkt als stadsdeelcentra. In een stadsdeelcentra is er meer dan 10.000 $m^2$ wvo, zijn er minimaal twee grote supermarkten, één of twee warenhuizen, breed aanbod in mode, bekende formules en is er een grotere functiemix dan in een wijkcentrum. De Amsterdamse Poort moet toekomstbestendiger worden gemaakt. Er is ruimte voor kwalitatieve vernieuwing en een betere functiemix. Van de verschillende centra (Osdorpplein, Boven ’t Y en Amsterdamse Poort) mag er één gebied doorgroeien tot een bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht.

**Conclusie**

De ontwikkeling ziet niet op het realiseren van nieuwe detailhandelsvestigingen. De detailhandelsfunctie van Cluster 8 wordt verkleind van 11.117 $m^2$ bvo naar 11.000 $m^2$ bvo. Wel wordt het winkelgebied toekomstbestendig gemaakt door het toevoegen van een niet-detailhandelsfunctie: leisure. De functiemix wordt verbeterd in de Amsterdamse Poort. Ondertussen is in de Omgevingsvisie vastgesteld dat de Amsterdamse Poort en ArenAPoort wordt aangemerkt als bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Hierbij past een functie als leisure. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het detailhandelsbeleid.

## 2.2 Leegstandsanalyse

Binnen de Amsterdamse Poort staan volgens de cijfers van Locatus momenteel 52 panden leeg met een totale oppervlakte van 5.274 m² wvo (tabel 2.1). De leegstand in winkelmeters ligt op 13,7%. Dit ligt aanzienlijk hoger dan de gemiddelde leegstand in zowel de gemeente Amsterdam als de Provincie Noord-Holland. Sinds 2010 is de leegstand in de Amsterdamse Poort toegenomen van 6 panden in 2010 (941 m² wvo) naar 52 (5.274 m² wvo) nu.

***Tabel 2.1*** *Leegstandsanalyse (Locatus, 2025)*

| | **Aantal verkooppunten** | | | **Omvang (m² wvo)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Totaal (N) | Leegstand (N) | Leegstand (%) | Totaal (N) | Leegstand (N) | Leegstand (%) |
| **Buurt Amsterdamse Poort** | 224 | 52 | 23,2% | 38.417 | 5.274 | 13,7% |
| **Gemeente Amsterdam** | 14.364 | 696 | 4,8% | 2.159.540 | 109.500 | 5,1% |
| **Provincie Noord-Holland** | 37.344 | 2.087 | 5,6% | 7.120.537 | 345.135 | 4,8% |

De herontwikkeling van het winkelgebied geeft hierin een vertekend beeld. Uit een inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Amsterdam Zuidoost (maart 2025) blijkt het aanbod beperkt:

- In de Amsterdamse Poort staat een (horeca)unit te huur aan het Groot Bijlmerplein 207 van ca. 300 m².
- Aan de naastgelegen Johan Cruijff Boulevard staat een horeca-unit te huur van 745 m². In Woonmall Villa Arena zijn verschillende winkelruimten te huur, van uiteenlopende omvang (250 – 7.000 m² BVO).
- In het nieuwbouwproject SPOT Amsterdam, onderdeel van het Hondsrugpark, komen op de begane grond en eerste verdieping commerciële ruimten (50 – 400 m² bvo).

## 2.3 Conclusie

De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling van de Amsterdamse Poort om een toekomstbestendig en relevant stadshart te zijn voor Zuidoost. In de Omgevingsvisie wordt er ingezet op meerkernige ontwikkeling. De transformatie van o.a. de Amsterdamse Poort en ArenAPoort draagt hieraan bij door te ontwikkelen naar een gemengd stedelijk centrum met meer wonen en andere stedelijke functies. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het verbreden van de huidige detailhandelsfunctie naar een diversere functie met de toevoeging van leisure.

Door modernisering en intensivering van het bestaande vastgoed in cluster 8, centraal gelegen tussen het Groot en Klein Bijlmerplein, vormt het ook naar de toekomst het hart van het Stadsdeelcentrum. Door beoogde herindeling ontstaat er courante en extra bedrijfsruimte voor een brede functiemix, een verzameling van (inter)nationale retail brands, horeca en, leisure. Hiermee geeft de beoogde ontwikkeling uitvoering aan gemeentelijk beleid om te komen tot sterke winkelgebieden die inspelen op het veranderde consumentengedrag.

# 3. BEHOEFTE LEISURE

Met de herontwikkeling van Cluster 8 wordt circa 3.300 m² bvo leisure mogelijk gemaakt op de tweede verdieping. Deze verdieping biedt ruimte aan leisure (vermaak), voor jong en oud. Dit kan in verschillende vormen, zoals bowlen, sport games, immense experiences en jeux des boules. Dit alles is gecombineerd met aantrekkelijke ondergeschikte horeca. Over de exacte invulling lopen nog gesprekken. Leisure zorgt voor meer levendigheid in de Amsterdamse Poort, ook in de avonduren en trekt mensen naar de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft hierin, met een centrale ligging in het gebied aan twee pleinen, een belangrijke rol.

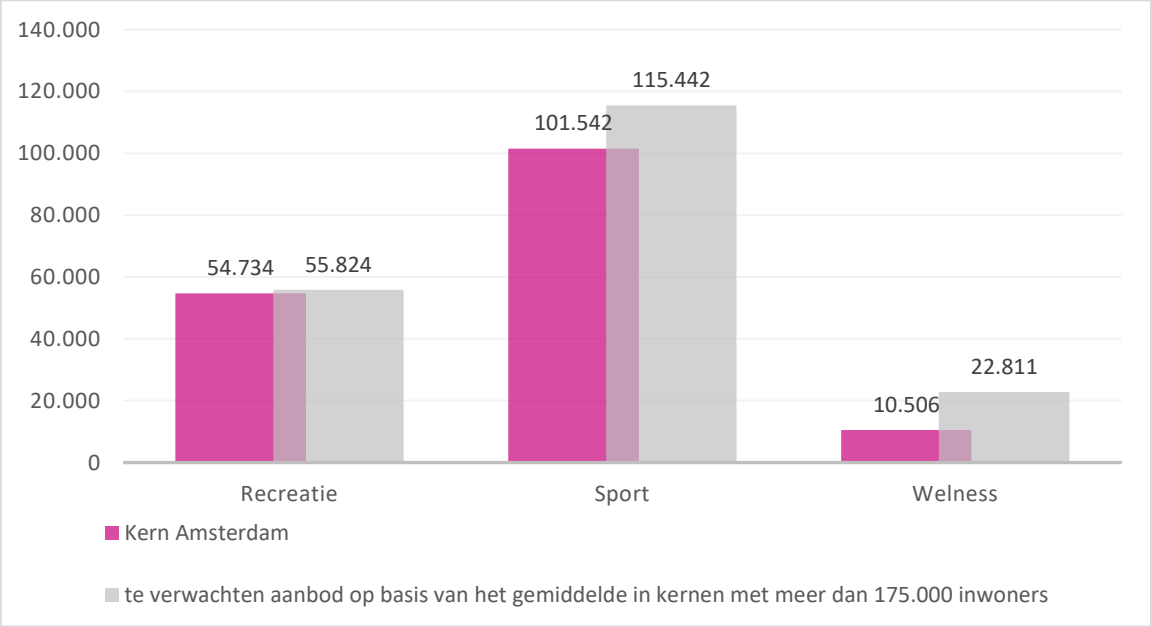
## 3.1 Kwantitatieve behoefte

Amsterdam kent een divers aanbod in leisure. Dit valt binnen Locatus onder de groep Cultuur en Ontspanning, waarin in dit rapport wordt gefocust op de kant van Ontspanning (recreatie, kansspelen, sport, wellness en Overig). In het totaal is er 166.782 m² wvo verdeeld over 374 vestigingen (zie tabel 3.1). Hieronder worden bijvoorbeeld amusementshallen, binnenspeeltuinen, fitness, bowlingbanen, sauna en zonnebank verstaan. In leisure is er een onderscheid te maken tussen functies met een stedelijk of regionaal verzorgingsgebied, zoals bijvoorbeeld een bioscoop, klimhal of trampolinepark. Voorzieningen als fitness en wellness hebben daarentegen een verzorgende functie voor de wijk.

***Tabel 3.1*** *Bestaand aanbod van recreatie, sport en wellness in Amsterdam (Locatus, 2025)*

| Functie | Aantal vestigingen | Omvang (m² wvo) |
|---|---|---|
| **Recreatie** | 86 | 54.734 |
| **Kansspelen** | 21 | 8.940 |
| **Sport** | 245 | 101.542 |
| **Wellness** | 43 | 10.506 |
| **Cultuur en Ontspanning Overig** | 19 | 2.548 |

Wanneer het leisure-aanbod in Amsterdam wordt vergeleken met de benchmark (steden met meer dan 175.000 inwoners) dan valt op dat het aanbod in recreatie vergelijkbaar is, maar dat het aanbod in sport en wellness minder is dan is te verwachten. Volgens het rapport Programma commerciële voorzieningen Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (BSP, 2019) is een verdere verdichting met andere publieksfuncties (zoals leisure, cultuur en maatschappelijk) en wonen nodig om de positie van een stadsdeelverzorgend centrum waar te maken. Bovenwijkse voorzieningen kunnen hieraan bijdragen.




***Figuur 3.1*** *Benchmark leisure-aanbod in Amsterdam ten opzichte van kernen met meer dan 175.000 inwoners (Locatus, 2025).*

Volgens Locatus is er in de Amsterdamse Poort 1 vestiging in kansspelen (1.000 $m^2$ wvo), 2 vestigingen in sport (2.350 $m^2$ wvo) en 1 vestiging in wellness (250 $m^2$ wvo).

## 3.2 Kwalitatieve behoefte

De leisuresector maakt een sterke comeback, waarbij vrije tijd een steeds belangrijker onderdeel van het dagelijks leven wordt. Flexibel en parttime werken geeft consumenten meer ruimte om te genieten van hun vrije tijd, wat leidt tot een groeiend aanbod van leisureconcepten en -producten. Voorbeelden hiervan zijn de opkomst van Family Entertainment Centers, investeringen in attractieparken en dierentuinen, en een toename van evenementen, met name in de winterperiode. Dit is ook terug te zien in de cijfers. In 2025 groeit de vrijetijdssector met 1,5% in volume en in 2026 nog eens met 1 procent is de verwachting volgens ABN AMRO (Sectorprognose Leisure, 2024). Door hogere kosten, wat leidt tot hogere prijzen, is het mogelijk dat consumenten uitwijken naar alternatieven. Dit kan invloed hebben op de bezoekersaantallen, aangezien mensen mogelijk minder geneigd zijn om te betalen voor leisure activiteiten. Desondanks blijft de sector groeien, gedreven door een toenemende vraag naar ontspanning en recreatie. Ook komt er in de sector steeds meer branchevervaging en blurring. Diensten worden uitgebreid om het bezoek te verlengen en uitgaven te verhogen. De belevingswaarde wordt steeds belangrijker voor de bezoeker. Hierdoor worden er verschillende ervaringen aangeboden om zo te voldoen aan de verschillende behoeften en verwachtingen van consumenten. Zo spellen als jeu-de-boules gecombineerd met horeca of hebben attracties en musea uitgebreide horeca en museumwinkels.

Een andere opvallende trend is de ontwikkeling van 'one-stop experiences', waarbij consumenten op één locatie meerdere belevingen willen ervaren. Hierdoor gaat leisure een grotere rol spelen in stadscentra. Deze centra worden getransformeerd naar gebieden waar winkelen, cultuur, horeca en leisure samenkomen. Leisurepark Roosendaal is een voorbeeld van een locatie die shoppen combineert met dag-attracties, horeca en verblijfsaccommodatie.

Tegelijkertijd ziet ING (Trends en ontwikkelingen in Leisure) dat duurzaamheid een steeds belangrijkere rol speelt binnen de sector. Hotels en horecabedrijven kiezen vaker voor duurzame oplossingen om aan de verwachtingen van milieubewuste gasten te voldoen. Daarnaast wordt het gebruik van technologie, zoals big data en artificial intelligence, steeds relevanter voor het verbeteren van de klantbeleving en operationele efficiëntie.

Vanuit het rapport Programmering commerciële voorzieningen in Amsterdam Zuidoost en Ouder-Amstel (BSP, 2019) blijkt dat de behoefte aan leisure met een (boven)regionale functie (cultuur en ontspanning & vermaak) zich moeilijk laat kwantificeren en alloceren. Volgens het rapport zijn passende functies in de profilering van Zuidoost als nieuw centrum, en ook gezien de bevolkingsgroei, vooral leisure-functies in de categorieën Ontspanning en Vermaak (edu-tainment en indoor actieve leisure voorop) en Health en Beauty (wellness).

### 3.2.1 Toets aan beleidskaders

Naast de beleidskaders zoals benoemd in hoofdstuk 2, heeft de beoogde ontwikkeling ook raakvlakken met enkele (sectorale) beleidsstukken. Hoewel de in cluster 8 beoogde leisure geen sport betreft zijn er wel raakvlakken en wordt derhalve het beleid op het gebied van sport, spel en bewegen hierna uiteengezet.

**ZO = Zuidoost Masterplan Zuidoost programma 2021 – 2040**

In de wijken zijn er ook goede sport- en spelvoorzieningen voor zowel oudere als jongere jeugd aanwezig. De gemeente wil jongeren stimuleren om zich aan te sluiten bij een sportvereniging. Er wordt ingezet op extra sportvoorzieningen en het bereik van de sportverenigingen wordt verhoogd. Hiermee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan Ambitie 3: in Zuidoost opgroeien en wonen betekent dat je alle kansen en mogelijkheden hebt om je te ontwikkelen, te groeien en talenten te ontplooien.

**Sportvisie Amsterdam 2025: de Sportieve Stad**

In de sportvisie staat de volgende ambitie centraal: “Amsterdam is een alom erkende sportstad die uitnodigt tot (sportief) bewegen door een beweegvriendelijke en -stimulerende inrichting van de openbare ruimte, een duurzame en toegankelijke sportinfrastructuur en een rijk en divers aanbod van sport- en beweegactiviteiten voor alle Amsterdammers”. Hierin is het belangrijk dat alle Amsterdamse kinderen kunnen genieten van sport en bewegen. Voor Amsterdammers met een achterstand of beperking biedt het brede scala aan sportaanbieders een passend sport- en beweegaanbod. In Amsterdamse buurten brengt sport plezier in het leven van alledag. Dit heeft ook invloed op de sportinfrastructuur. Zo heeft Amsterdam een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam aanbod van sportieve ruimte en (top)sportaccommodaties die bijdragen aan de kwaliteit van de stad, wijken en buurten. En de stad kent een rijk en divers palet aan vitale en maatschappelijke actieve sportaanbieders, die actief sporten en bewegen toegankelijk maken voor alle Amsterdammers. De volgende negen speerpunten zijn het uitgangspunt:

1. Amsterdam grijpt de groei van de stad aan om bestaande sportaccommodaties en faciliteiten te optimaliseren en breidt het sportareaal waar nodig uit.
2. Amsterdam borgt de basiskwaliteit van gemeentelijke sportaccommodaties en ontwikkelt actief gastheerschap op haar accommodaties. Investeringen op bestaande en nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties zijn duurzaam.
3. Amsterdam realiseert een beweeg- en sportvriendelijke openbare ruimte.
4. Amsterdam ondersteunt en faciliteert sportaanbieders en begeleidt de match tussen Amsterdammers, aanbieders, ruimte en topsport.
5. Amsterdam zorgt samen met haar partners voor een structureel sport- en beweegaanbod voor kinderen en Amsterdammers met een achterstand of beperking.
6. Amsterdam benut de kracht van sport in (achterstands)wijken voor plezier, maatschappelijke participatie, gezondheid en wijkontwikkeling.
7. Amsterdam investeert samen met haar partners structureel in de op- en uitbouw van een professioneel topsportklimaat waarin excelleren mogelijk is.
8. Amsterdam gebruikt de kracht van topsport als impuls in de sportstimulering, het betrekken van het Amsterdamse bedrijfsleven en voor de promotie van Amsterdam.
9. Amsterdam creëert een transparant speelveld door eenduidige subsidies en tarieven en de centrale verhuur van gemeentelijke accommodaties.

## 3.3 Conclusie

Centrumgebieden veranderen snel van 'winkelmachines' naar gebieden die een integraal onderdeel vormen van een stad, dorp of wijk. Een plek waar mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten en waar zij winkels, horeca en diensten bezoeken. In het licht van deze ontwikkeling is het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort met 4 vestigingen beperkt. Beoogde ontwikkeling voorziet in een landelijke ontwikkeling in centrumgebieden door meer ruimte te bieden aan leisure-activiteiten.

Er wordt voorzien in een groeiend draagvlak voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden, in overeenstemming met de (landelijke) ontwikkelingen.

# Bijlage 1 Begrippenlijst

**BESTEDINGEN**
Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

**BESTEDINGSPOTENTIEEL**
Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

**BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)**
Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

**DAGELIJKSE GOEDEREN**
Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, (vers)speciaalzaken en drogisterijen.

**DETAILHANDEL**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

**DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK (DPO)**
Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

**GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE**
Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

**GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)**
Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

**HOOFDWINKELCENTRUM**
Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

**KOOPKRACHTAFVLOEIING**
Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

**KOOPKRACHTBINDING**
Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

**KOOPSTROMEN**
De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.

## NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De volgende branches vallen hieronder:

- Mode en Luxe: Warenhuizen, kleding- en modewinkels, schoenen- en lederwarenwinkels, juweliers, optiek en huishoudelijke en luxeartikelen.
- Vrije Tijd: Winkels die sport, spel of hobby-artikelen verkopen. Denk hierbij aan winkels die (buiten)sportartikelen, speelgoed en modelbouw verkopen, maar ook handwerkwinkels en boekhandels vallen hieronder.
- In/Om Huis: Winkels waar er spullen voor planten en dieren, bruin –en witgoed, doe-het-zelf, auto, fiets of wonen wordt verkocht.
- Overige detailhandel: Overige branches in detailhandel, zoals tweedehands winkels, feestwinkels en museumwinkels.

## VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal $m^2$ winkelvloeroppervlakte in de branche.

## OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

## ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

## OVERIGE BRANCHES CENTRUMFUNCTIES

Hiertoe behoren alle niet-detailhandel verkooppunten. De volgende branches vallen hieronder:

- Horeca: Hotels en gelegenheden om te drinken en te eten.
- Cultuur en Ontspanning: Allerlei gelegenheden waar kan worden gerecreëerd, zoals musea, attractieparken, theater, bowling, dierentuin, fitness, klimwand, zwembad of een binnenspeeltuin.
- Ambacht: Bijvoorbeeld een kapsalon, schoonheidssalon, meubelstoffeerder, kledingmakerij en pottenbakker.

## PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

## VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

## WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

## WINKELFORMULE

Een verkooppunt wordt als formule geregistreerd wanneer er wereldwijd zeven of meer vestigingen zijn, of wanneer een onderneming meer dan 100 werknemers in dienst heeft en toch minder dan zeven vestigingen.

## WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

## WINKELVLOEROPPERVLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.

## Bijlage 3 Aanmeldnotitie

# M.E.R.-BEOORDELING CLUSTER 8

## Cluster 8 - Amsterdam

26 augustus 2025

RHO ADVISEURS

# RHO ADVISEURS

| | |
|---|---|
| **DATUM** | 26 augustus 2025 |
| **KENMERK** | 20250130/204239/ |
| **PROJECT** | Cluster 8 Amsterdamse Poort Amsterdam Bopa |
| **PROJECTLEIDER** | I. de Feijter |
| **OPDRACHTGEVER** | CBRE DRET Development I B.V. |
| **PROJECTNUMMER** | 20250130 |
| **AUTEUR** | Kim van den Bighelaar |
| **STATUS** | Definitief |

**DISCLAIMER**
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

# INHOUD


**1. Inleiding 5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Mer-beoordeling 5
1.2 Leeswijzer 5

**2. Plaats en kenmerken van het project 6**

2.1 Plaats van het project 6
2.2 Kenmerken van het project 7
2.2.1 Huidige situatie 7
2.2.2 Beoogde ontwikkeling 8

**3. Kenmerken van de milieueffecten 10**

3.1 Verkeer en parkeren 10
3.2 Geluid 13
3.3 Luchtkwaliteit 14
3.4 Omgevingsveiligheid 15
3.5 Geur 16
3.6 Bodem 16
3.7 Water 17
3.8 Ecologie 18
3.9 Landschap, cultuurhistorie en archeologie 20
3.10 Gezondheid 20
3.11 Duurzaamheid en klimaat 21
3.12 (Optioneel) Aanlegwerkzaamheden 21

**4. Conclusie 21**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Er wordt al jaren gewerkt aan de transformatie van winkelgebied Amsterdamse Poort tot een volwaardig centrumgebied voor Amsterdam Zuidoost en omstreken. Gefaseerd vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen. Cluster 8 ligt centraal in het winkelgebied en bestaat uit een gebouw met twee lagen met commerciële ruimten. 3W Real Estate en CBRE Investment Management (hierna initiatiefnemers) zijn van plan het vastgoed te herontwikkelen en een extra verdieping toe te voegen.

De ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

## 1.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in art. 11.10 Ob. Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan/ de vergunning. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

De ontwikkeling betreft onder andere een *optopping* van een bestaand gebouw. De derde verdieping is bestemd voor leisure. Er is sprake van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Daarom dient een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

De planontwikkeling is op grond van bovenstaande mer-beoordelingsplichtig bij een BOPA (Goflow). Deze aanmeldingsnotitie bevat deze mer-beoordeling.

## 1.3 Leeswijzer

Deze aanmeldingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft in hoofdstuk 4 de voorlopige conclusie weer voor de mer-beoordeling.

# 2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

## 2.1 Plaats van het project

De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Amsterdam Zuidoost en ligt in het winkelgebied Amsterdamse Poort (onderdeel van ArenApoort). Cluster 8 vormt een zelfstandig onderdeel van het winkelcentrum en bevindt zich tussen het Groot- en Klein Bijlmerplein.

De projectlocatie omvat het kadastrale perceel waarop het bestaande gebouw van Cluster 8 staat, geregistreerd als sectie L, perceel 3124, en een klein deel van het perceel geregistreerd als sectie L, perceel 13022. De projectlocatie is centraal gelegen in het winkelgebied en is bereikbaar vanuit alle richtingen waardoor het een prominente positie inneemt binnen het winkelgebied van de Amsterdamse Poort. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt circa 5.910 $m^2$. De begrenzing en omgeving van de projectlocatie zijn weergegeven op onderstaande figuur.

*Figuur 1:projectebied met kadastrale gegevens, aangeduid met paars kader (bron: PDOK).*

### Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebieden. Ook ligt het niet in of nabij een Natuurnetwerk Nederland gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' bevindt zich op 5,6 kilometer afstand van de projectlocatie. In de provincie Noord-Holland is er geen sprake van externe werking. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1.900 meter afstand.

## 2.2 Kenmerken van het project

### 2.2.1 Huidige situatie

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' (uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan) dat is vastgesteld op 20 december 2011 en geheel in werking is (zie figuur 2).

*Figuur 2: Uitsnede Bestemmingplan De Amsterdamse Poort, onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (regelsopdekaart.nl)*

Het overgrote deel van de gronden van de beoogde ontwikkeling kennen op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming staat de functies detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, pleinen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en horeca categorie 1, 3 en 4 (binnen specifiek daarvoor opgenomen aanduidingen) toe. Dit betreffen twee locaties grenzend aan cluster 4 en de kop grenzend aan het Groot Bijlmerplein.

Horecacategorie 1 bestaat uit een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars en shoarmazaken. Horecacategorie 3 bestaat uit een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken, zoals cafés en bars. Horeca categorie 4 bestaat uit een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren, zoals restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuizen, theehuizen en ijssalons.

De bestemming schrijft voor de verschillende functies minimum en maximum aantal vestigingen voor. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt een maximaal aantal vestigingen van 1. Voor horeca van categorie 1 geldt een maximaal aantal vestigingen van 2. Ten aanzien van de horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een maximum totaal aantal vestigingen van 10 voor de bestemmingen Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor -1 gezamenlijk in de hele Amsterdamse Poort.

Voor het bestemmingsvlak gelden verschillende bouwhoogten. Het oostelijk deel heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter, het middenstuk 12 meter en het westelijk deel weer van 9. De kop grenzend aan het Groot Bijlmerplein heeft een maximum bouwhoogte van 11 meter. Het bouwvlak neemt het gehele bestemmingsvlak in beslag, en mag volledig worden bebouwd.

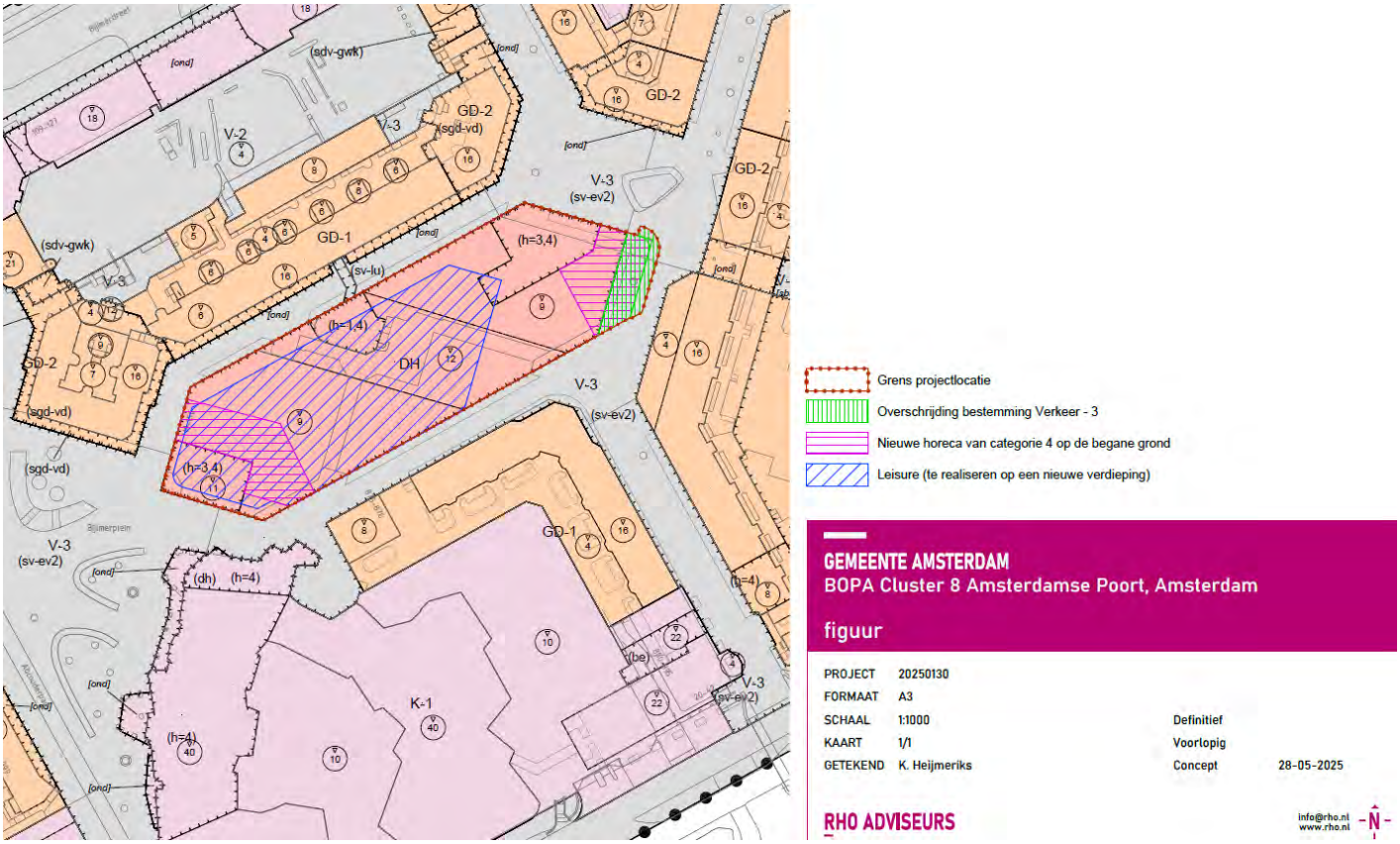
Een klein deel van de gronden kent de bestemming 'Verkeer -3'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – 3' zijn onder andere bestemd voor pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen en technische voorzieningen ten

behoeve van de aangrenzende bebouwing. Ook zijn door de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – evenemententerrein 2’ evenementen uit categorie 1 en 2 toegestaan.

### 2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Het project betreft de uitbreiding van het programma door het toevoegen van een extra verdieping op de bestaande bebouwing. Deze derde verdieping is bestemd voor leisure. De begane grond en de eerste verdieping blijven bedoeld voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn functies die in de huidige situatie al mogelijk zijn. Het gebouw aan de zijde aan het Klein Bijlmerplein wordt iets vergroot, aan de zijde aan het Groot Bijlmerplein wordt het gebouw iets ingekort.

Momenteel is horeca aanwezig op de daarvoor bestemde plekken. In de toekomstige situatie wordt op de begane grond hiervan afgeweken voor horecacategorie 4 op twee locaties aansluitend op de bestaande aanduidingsvlakken. Het totale maximale bvo voor horeca wijzigt hierbij niet. Wel wordt afgeweken van het maximum aantal horecavestigingen voor horeca categorie 3 en 4. In plaats van het maximum van 10 vestigingen die op basis van het bestemmingsplan binnen de bestemming Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor – 1 zijn toegestaan, wordt voor Cluster 8 uitgegaan van 4 vestigingen. Het maximale bvo aan horeca, dat ten opzichte van de huidige situatie niet wijzigt, heeft al een regulerend effect voor de omvang van de horeca binnen Cluster 8. In de onderstaande Figuur zijn de ingrepen geduid.




*Figuur 3:Ingrepen projectlocatie toekomstige situatie (bron: Rho Adviseurs).*

### Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

## Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen beoogde ontwikkelingen in de directe omgeving van de projectlocatie. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

# 3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom de projectlocatie. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit de BOPA dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

## 3.1 Verkeer en parkeren

**Beoordeling**

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe verdieping ten behoeve van leisure. Deze twee functies krijgen gezamenlijk  een maximaal bvo van 3.300 $m^2$. De functie horeca wijzigt in oppervlakte niet en de functie detailhandel neemt in oppervlakte af met 117 $m^2$ bvo.

*Bereikbaarheid*

De projectlocatie is in het omgevingsplan Amsterdam aangeduid als een A-locatie. A-locaties kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Het uitgangspunt van de A-locaties zijn de NS-intercitystations. Het gebied rondom het station geldt als zeer goed bereikbaar. Cluster 8 maakt onderdeel van de Amsterdamse Poort en ArenAPoort. De locatie ligt op loopafstand van het trein- en metrostation Amsterdam Bijlmer Arena. Vanaf dit station vertrekt nagenoeg elke 10 minuten een metro richting Amsterdam Centraal Station. Daarnaast worden op het station ook sprinters en intercity's bediend.

Aan de zuidwestzijde van de projectlocatie liggen twee kwalitatief goede fietspaden (zie figuur 4). Via deze fietspaden is de woonwijk Bijlmermeer bereikbaar. De projectlocatie is niet direct bereikbaar voor de auto.

*Figuur 4: Fietsnetwerk gemeente Amsterdam (brond: Maps Amsterdam).*

*Parkeren*

*<u>Autoparkeren</u>*

De Amsterdamse Poort is in het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam aangeduid als 'A-locatie (parkeernormering)'. Voor deze locatie gelden de parkeernormen conform de 'Nota Parkeernormen Auto'.  Hieruit volgt dat de parkeernormen voor overige voorzieningen gebaseerd dienen te zijn op de actuele kencijfers van het CROW. Dit betreft de CROW-publicatie 744: 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (juni 2024). Hierbij wordt uitgegaan van 'zeer sterk stedelijk, centrum' en het minimum van de CROW-bandbreedte.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is alleen de nieuwe functies leisure relevant. De functie krijgt een bvo van 3.300 $m^2$. De totale oppervlakte van de horecavoorzieningen verandert niet. Dit heeft daarom geen effect op de parkeerbehoefte. Hetzelfde geldt voor de functie detailhandel. Deze neemt af door het verwijderen van een deel van de huidige bebouwing op de begane grond en 1e verdieping.

In 2022 is in opdracht van CBRW Global Investors een parkeerbalans voor een gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort opgesteld. Deze rapportage is in augustus 2025 geactualiseerd, waarbij ook de herontwikkeling van Cluster 8. De belangrijkste punten zijn hieronder samengevat.

- Het basis uitgangspunt voor de parkeervraag in de huidige situatie is de gemiddelde piekbezetting met 1.087 parkeerplaatsen. Voor de toe te voegen functies binnen de Amsterdamse Poort gelden de parkeernormen voor A-locaties uit de 'Nota Parkeernormen Auto'.
- De nota geeft alleen specifieke parkeernormen voor kantoor- en woonfuncties aan. Bij de overige functies zijn de minimum parkeernormen voor sterk stedelijke centrumgebieden uit de meest recente CROW publicatie gehanteerd.
- In de geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort is voor het leisure programma uitgegaan van een iets ruimer bvo dan wordt gerealiseerd, namelijk 3.300 m2. Hierbij is de worst-case parkeernorm voor 'café/bar/cafetaria' toegepast. De bijbehorende parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m2 resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen.
- De parkeernorm voor café/bar/cafetaria is hoger dan de parkeernorm voor andere functies die onder de functie Leisure kunnen vallen. In het verkeersonderzoek (bijlage 5) is dit verder uitgewerkt. De exacte invulling van de leisurefunctie was ten tijde van het opstellen van het onderzoek overigens nog niet bekend. Als we aanvullend kijken naar de daadwerkelijk beoogde functie die is omschreven in hoofdstuk 3 en de parkeernormen die daarbij aansluiten (bowlingbaan, 1,1 -2,1 per bowlingbaan en biljart-/snookercentrum,(0.6 – 1,1, per tafel), is de aangehouden parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo worstcase.
- Bij het bepalen van de parkeercapaciteit mag rekening worden gehouden met de aanwezigheidsmomenten van de doelgroepen (toepassen dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen).
- Er is voor het programma van CBRE IM (bijlagen 2 – 3 en 4 bij de parkeerbalans) en het totaal programma Amsterdamse Poort (bijlagen 5 – 6 en 7 bij de parkeerbalans) een parkeerbalans opgesteld op basis van de minimum norm, de maximale parkeernorm en binnen deze grenswaarden op basis van de toegepaste parkeernorm. Hierbij zijn de functies gesplitst naar ontwikkelingen toegewezen aan de parkeerbalans CBRE IM.
- De parkeerbehoefte c.q. parkeereis die voortkomt uit de ontwikkelingen van CBRE IM is 1.719 pp. Hiervoor is een uitbreiding op de bestaande capaciteit nodig van 22 pp. Wanneer ook parkeervraag van derden bij de parkeerbalans wordt betrokken is de parkeerbehoefte op het drukste moment 1.840 pp en dit vergt een uitbreiding van 143 pp.
- De extra parkeerbehoefte die uit de parkeerbalans voortkomt en de compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen als gevolg van de renovatie (P21 en P22) en nieuwbouw (P24) wordt gerealiseerd door een uitbreiding van P23 en het openbaar maken van de garagecompartimenten P26 en P27 onder het Zandkasteel. Er zijn dan 1.874 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de Amsterdamse Poort waarmee parkeerbehoefte van de
- toekomstige ontwikkelingen (waaronder cluster 8) (1.840 pp) is gedekt.

Voor het onderdeel autoparkeren is sprake van voldoende parkeeraanbod rondom de Amsterdamse Poort om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

*Fietsparkeren*

De Amsterdamse Poort is in het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam aangeduid als 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets'. In de geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort zijn de bijbehorende parkeernormen voor de fiets (en scooter) toegepast op het totale programma van de Amsterdamse Poort en daarna op het toe te voegen functieprogramma van de Amsterdamse Poort voor zover deze zijn toegewezen aan CBRE IM. De bewoners van de woningen blijven hierbij buiten beschouwing omdat deze over eigen stallingsfaciliteiten beschikken. Dat kunnen individuele bergingen of projectgebonden gemeenschappelijke stallingen zijn. De bezoekers van de woningen maken gebruik van de stallingsfaciliteiten in het openbare gebied.

De functie leisure die met deze ontwikkeling wordt toegevoegd aan cluster 8 kent volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geen specifieke norm. Er staan wel diverse functies in deze nota die onder de hoofdnoemer Leisure vallen. Er is gebruik gemaakt van de zwaarste norm die onder Leisure valt, namelijk de parkeernorm voor een bioscoop.

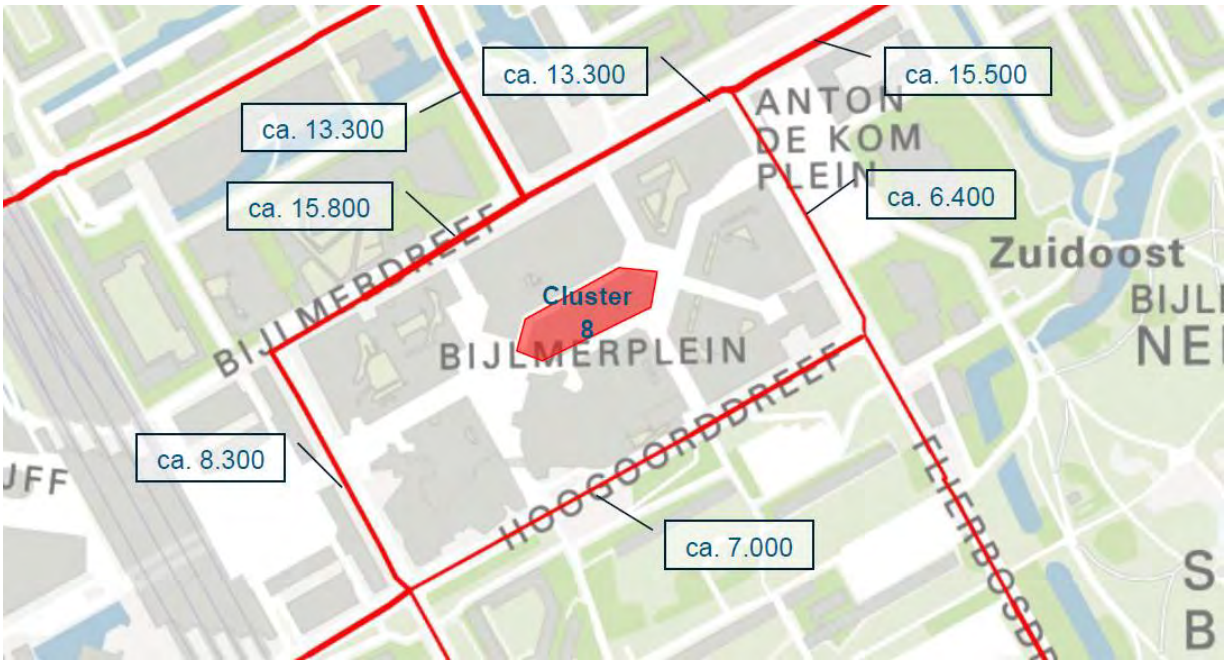
Bij gegeven uitgangspunten zijn er voor het totale programma van de Amsterdamse Poort 3.605 openbare fietsplaatsen en 330 scooterplaatsen nodig. De mutatie van het functieprogramma vergt een uitbreiding van 573 fietsplaatsen en 36 scooterplaatsen. De gemeente realiseert in beginsel de fietsplaatsen voor het bezoekersparkeren van de 1.168 woningen (1.168 X 0,5 = 584 fietsplaatsen), CBRE IM realiseert een stalling voor de overige 573 fietsen- en 36 scooterplaatsen.

Voor het onderdeel fiets- en scooterparkeren is sprake van voldoende parkeeraanbod binnen de Amsterdamse Poort om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

*Verkeersgeneratie*
Het gebied rondom de Amsterdamse Poort kent, door de vele kantoren en detailhandel in de omgeving, een relatief grote verkeersgeneratie. Met de ontwikkeling wordt voorzien in en extra verdieping ten behoeve van leisure. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling komt alleen voort uit de nieuwe functie leisure.

Voor de ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd door RoyalHaskoningDHV, zie bijlage 5 van de BOPA.

In de onderstaande figuur zijn de verkeersintensiteiten in motorvoertuigen per etmaal weergegeven voor het prognosejaar 2040. Deze intensiteiten komen uit de dataset Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam.



*Figuur 5: Verkeersprognoses 2040 voor de omgeving van de Amsterdamse Poort (uit: Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam).*

De voertuigen die de ontwikkeling van Cluster 8 genereert rijden hoofdzakelijk over de Bijlmerdreef, omdat P21, P22 en P23 allen op de Bijlmerdreef ontsluiten. In het figuur hierboven is te zien dat op de Bijlmerdreef tussen de Foppingadreef en Dolingadreef circa 15.800 motorvoertuigen per etmaal rijden en op de Bijlmerdreef tussen Dolingadreef en Anton de Komplein zijn dit er 13.300 per etmaal.

De verkeersgeneratie van de huidige detailhandel in Cluster 8 bedraagt maximaal 2.343 mvt/weekdag-etmaal (11.000 $m^2$ / 21.3 mvt per 100 $m^2$). Hierbij is uitgegaan van de functie 'hoofdwinkelcentrum 50.000-100.000 inwoners'.

Het CROW heeft in publicatie 774 voor horeca-functies geen aparte kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. De verkeersgeneratie is daarom bepaald op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De huidige horeca in Cluster 8 heeft een omvang van afgerond maximaal 2.000 $m^2$. Een parkeernorm van 4 pp per 100$m^2$ betekent een theoretische parkeervraag van maximaal 80 parkeerplaatsen. De CROW hanteert een aandeel bezoekers van 90%. Dit betekent 72 parkeerplaatsen voor bezoekers en 8 parkeerplaatsen voor werknemers.
Voor personeel wordt uitgegaan van een turnover van 1, wat betekent dat een parkeerplaats voor personeel 1 keer per dag wordt gebruikt. Voor bezoekers wordt uitgegaan dat elke parkeerplaats gemiddeld 1,5 keer per dag wordt gebruikt. De

verkeersgeneratie per gebruikte parkeerplaats is 2 (elke gebruiker gaat immers heen en terug). De verkeersgeneratie van de horeca is hiermee 16 (8*2) + 216 (72*1,5*20) = maximaal 232 mvt/weekdag-etmaal.

Omdat er geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van leisure functies zijn, wordt eveneens uitgegaan van de theoretische parkeerbehoefte. Toepassing van de parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen op vrijdag en zaterdag. Dit betreft 119 parkeerplaatsen voor bezoek en 13 parkeerplaatsen voor personeel.

Als de parkeerplaatsen voor bezoekers gedurende de dag gemiddeld 1,5 keer worden gebruikt, dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 357 (119*1,5*2) + 26 (13*2) = 383 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal. Als de nieuwe ruimte in Cluster 8 niet meermaals wordt gebruikt, maar op een dag slechts eenmalig vast gebruikt door een groep gebruikers (dus niet wisselend in tijd), dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 238 (119*1,0*2) + 26 (13*2) = 264 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal.

*Verkeersveiligheid in de projectlocatie*
De projectlocatie is gelegen in een winkelgebied. Dit gebied is ingericht en ingespeeld op langzaam verkeer. Het snelverkeer wordt via de hoger gelegen dreven afgewikkeld, met uitzondering van de bevoorrading van de winkels en afvalverzameling. De ontwikkeling zelf heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid

**Effectbeoordeling**
Gezien de beperkte toename in verkeersgeneratie en de capaciteit van de ontsluitende wegen, zal het verkeer op een goede manier kunnen worden afgewikkeld. Middels een worst-case berekening is aangetoond dat er voldoende ruimte is voor de parkeerbehoefte. De ontwikkeling brengt geen beperking mee voor het aspect verkeer en er is geen aanleiding tot vervolg onderzoek.

**Conclusie**
De beoogde ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee omtrent het aspect verkeer en parkeren.

## 3.2 Geluid

**Beoordeling**
*Geluid door activiteiten*
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige gebouwen. Wel worden functies met een recreatief karakter mogelijk gemaakt. Hoewel dergelijke functies in potentie tot geluidshinder kunnen leiden voor omliggende woningen geldt dat de geluidsemissie volledig inpandig plaatsvindt. Hierdoor wordt hinder voor de omliggende woonomgeving aanzienlijk beperkt. Bovendien is reeds sprake van een sterk gemengd gebied met een diversiteit aan functies, zoals horeca.

Op de nieuwe verdieping, met een bruto vloeroppervlak van circa 3.300 m², worden functies op het gebied van leisure mogelijk gemaakt waarbij het onder andere gaat om traditionele gezinspellen, bowlen, sport games, immersive (meeslepend) experiences en jeux des boules. Op basis van aard en werking kan worden gesteld dat de leisure-functies overwegend overeenkomen met milieucategorie 1, waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Dit betekent dat deze activiteiten in principe direct naast woonfuncties kunnen plaatsvinden.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het risico op geluidhinder voor de omgeving uitgesloten kan worden en dat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is.

*Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen*
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in geluidsgevoelige gebouwen. De ontwikkeling zelf leidt tot een toename van de verkeersgeneratie van 152 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Dit kan effect hebben op de omgeving doordat de geluidbelasting op bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes toeneemt. Een vuistregel is dat de geluidtoename akoestisch verwaarloosbaar is als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak minder dan 40% toeneemt, wanneer andere

variabelen (locatie bebouwing, samenstelling van het verkeer, verhardingssoort e.d.) onveranderd blijven. Een toename van 40% komt dan overeen met een toename van 1,5 dB. Voor het menselijk gehoor geldt dat pas bij een toename hoger dan 1,5 dB (afgerond 2 dB) dit als zodanig net waarneembaar is.

Gezien de huidige intensiteiten op de ontsluitingswegen is er geen sprake van een verkeerstoename van meer dan 40%. Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid zodanig is dat het niet waarneembaar zal zijn en daarmee geen negatief effect heeft op de omgeving.

**Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee omtrent het milieuaspect geluid.

## 3.3 Luchtkwaliteit

**Beoordeling**

*Huidige situatie*

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Bijlmerdreef , ten noord westen van de projectlocatie. Uit het CIMLK blijkt dat in 2023 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in de monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023; 19,20 µg/m³ voor NO2, 16,33 µg/m³ voor PM10 en 8,58 µg/m³ voor PM2,5. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedroeg 6 dagen. Met de beperkte toename van luchtverontreinigende stoffen zoals berekend met de NIBM-tool wordt nog steeds (ruimschoots) voldaan aan de grenswaarden en is dus ook geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

*Planvoornemen*

De beoogde activiteit omvat de realisatie van een extra verdieping met leisure. Daarmee valt de activiteit niet onder de standaard gevallen ‘niet in betekende mate’. De projectlocatie valt in een aandachtsgebied ‘Agglomeratie Amsterdam/Haarlem’ voor stikstof en fijnstof.

Met behulp van de NIBM-tool is aangetoond in welke mate de beoogde ontwikkeling effect heeft op de luchtkwaliteit. Hierbij is er uitgegaan van de worst-case verkeersgeneratie voor de piekdagen vrijdag en zaterdag. Aan de hand van de verkeersgeneratie van 383 mvt etmaal is berekend hoeveel NO2 µg/m3 en PM10 in µg/m3 er vrij komt.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 383 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,30** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,05** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

*Figuur 6: ingevulde NIBM-tool voor de ontwikkeling*

Uit de tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.
Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruimschoots onder de omgevingswaarden (genoemd in Artikel 22.3 van het Bkl) lagen. Ter indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse is gebruik gemaakt van het toetspunt aan de Foppingadreef. Uit de monitoringsronde van 2024 zijn de volgende achtergrondwaardes berekend;

*Tabel 2: Achtergrondwaardes monitoringsronde 2024.*

| Monitoringsjaar | Concentraties $NO_2$ µg/m³ | Concentraties $PM_{10}$ µg/m³ | Concentraties $PM_{2,5}$ µg/m³ | Totaal overschrijdingsdagen $PM_{10}$ |
|---|---|---|---|---|
| 2025 | 19,51 | 16,48 | 8,73 | 6 |
| 2030 | 15,50 | 15,08 | 7,56 | 6 |

Uit tabel 2 blijk dat de achtergrondwaardes van de concentraties luchtverontreinigende stoffen de omgevingswaarden niet overschrijden.

**Conclusie**
De luchtkwaliteit ter plaatse is van goede kwaliteit. De beoogde ontwikkeling heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

## 3.4 Omgevingsveiligheid

**Beoordeling**
*Huidige situatie*

*Figuur 7: Uitsnede PAV-kaart. projectlocatie aangeduid met rode omkadering. (bron: REV)*

Uit de gegevens van het REV (zie bovenstaande kaart) blijkt dat de projectlocatie niet in een externe veiligheid gerelateerd aandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour is gelegen.

*Voorgenomen plan*
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het mogelijk maken van activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Met de ontwikkeling word een beperkt kwetsbaar gebouw mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied aangewezen door het REV, eveneens ligt de projectlocatie niet binnen een plaatsgebonden risico-contour.

**Conclusie**
De conclusie is dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit project en dat er geen aanname is voor negatieve effecten omtrent omgevingsveiligheid.

## 3.5 Geur

**Beoordeling**
Met de ontwikkeling wordt niet voorzien in de realisatie van geurgevoelige gebouwen. In de directe omgeving van de projectlocatie vinden geen activiteiten plaats die van invloed zijn op de geurhindersituatie binnen het gebied. De ontwikkeling van de locatie heeft dan ook geen gevolgen voor de geurruimte van omliggende activiteiten.

**Conclusie**
Voor het aspect geur zijn significante negatieve effecten uitgesloten.

## 3.6 Bodem

**Beoordeling**
*Huidige situatie*
Er is door Hostede CS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat tot op 2,0 a 2,7 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op de maximale boordiepte laagsgewijs kei en veen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 1,3 meter beneden het maaiveld.
- Er zijn zintuigelijk geen afwijkingen aan de grond of het grondwater aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging.
- In de grond zijn van de stoffen waarop werd onderzocht in het algemeen geen- of hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen. In boring 3 is de laag van 0,5 tot 1 meter beneden maaiveld sterk belast met koper.
- Het grondwater is enkel licht beinvloed met barium en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. De 'signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering' wordt niet overschreden.

Gelet op de onderzoekresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie evenwel als zeer klein beoordeeld. De bodemkwaliteit is op een representatieve wijze vastgelegd. In en rond boring 3 is sprake van een sterke verontreiniging met koper. Verder is op het grootste deel van de locatie geen noemenswaardige verontreiniging in de bodem vastgesteld. De aangetroffen licht verontreiniging legt geen beperkingen op aan de huidige of toekomstige terrein gebruik.

*Voorgenomen plan*
Met de ontwikkeling is sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De ontwikkeling maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die schadelijk kunnen zijn voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Uit het bodemonderzoek volgt dat de bodem geschikt is voor de beoogde activiteiten, met uitzondering van de sterke verontreiniging met koper die is aangetroffen aan de zijde van het Groot Bijlmerplein.

*Niet gesprongen explosieven*
Aan de hand van de NGE-bodembelastingskaart ofwel de 'bommenkaart' komt naar voren dat er geen verdachte gebieden binnen of nabij de projectlocatie zijn gelegen.

*Kabels en leidingen*
Binnen de projectlocatie en in de directe omgeving daarvan is geen sprake van planologisch relevante leidingen zoals hoofdaardgastransportleidingen of waterleidingen met een regionale functie. Bij werkzaamheden in de bodem zal rekening worden gehouden met de mogelijk aanwezige lokale kabels en leidingen.

**Conclusie**
De ontwikkeling maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die schadelijk kunnen zijn voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Voor aspect bodem worden geen significante negatieve effecten verwacht.

## 3.7 Water

**Beoordeling**
Huidige situatie
De projectlocatie is gelegen in de Amsterdamse Poort, ten zuidoosten van Amsterdam. De locatie beslaat in totaal circa 5.910 $m^2$ $m^2$ en bestaat in de huidige situatie uit een gebied met woningen, bedrijfsruimten, detailhandel en een parkeergarage. Het gebied is volledig verhard.

De projectlocatie maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het gebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. In de omgeving bestaat de ondergrond uit kleidek op veen. Wat betreft grondwater is in de nabijheid van de projectlocatie sprake van grondwatertrap II, wat betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op circa 40 cm onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) varieert tussen 50 en 80 cm onder maaiveld.

Conform de legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn binnen de projectlocatie geen watergangen aanwezig. Het gebied ligt evenmin binnen een beschermingszone van een watergang of binnen de kern- of beschermingszone van een regionale waterkering.

Binnen de projectlocatie en de directe omgeving zijn geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig die zijn aangewezen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Ook bevinden zich geen natte ecologische verbindingszones, zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland, binnen of nabij de projectlocatie.

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie
*Waterkwantiteit*
Binnen de projectlocatie is geen sprake van een verhardingstoename of demping van oppervlaktewater.

*Hemelwaterberging*
Hemelwaterberging is noodzakelijk om overlast door hevige neerslag te voorkomen. Op basis van gemeentelijke eisen moet een bui van 60 mm per uur kunnen worden opgevangen zonder schade aan gebouwen of vitale infrastructuur. Deze eis wordt meegenomen in het definitieve bouwplan en zal worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het gebouw wordt voorzien van groene dakranden op de eerste verdieping en een mossedumdak. Daarnaast worden waterretentiekratten toegepast. Dankzij deze maatregelen voor waterberging kan worden voldaan aan de gestelde norm van 60 mm per uur.

*Grondwater*
In het kader van de herontwikkeling vinden slechts zeer beperkt ingrepen in de bodem plaats. Deze zullen niet leiden tot blokkades of wijziging van grondwaterstromen. Grondwateroverlast kan om die reden worden uitgesloten.

*Riolering*
Conform de Leidraad Riolering en het vigerende beleid van het waterschap is het voor nieuwbouw wenselijk om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Vasthouden voor lokaal gebruik,
- (In)filtratie in de bodem,
- Afvoer naar oppervlaktewater,

**Conclusie**
De beoogde ontwikkeling heeft geen significante negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 3.8 Ecologie

**Beoordeling**
Gebiedsbescherming
*Huidige situatie gebiedsbescherming*
De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebieden. Ook ligt het niet in of nabij een Natuurnetwerk Nederland gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' bevindt zich op 5,6 kilometer afstand van de projectlocatie.

*Voorgenomenplan gebiedsbescherming*
Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen (exclusief stikstof) voor het betreffende Natura 2000-gebied (Markermeer & IJmeer) zijn niet aan de orde. Mogelijke effecten op het Natura 2000-gebied kunnen veroorzaakt worden door oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is bij de ontwikkeling geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in e projectlocatie geen habitatrichtlijnsoorten en (niet-)broedvogelsoorten verwacht.

Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatie- en gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De memo is opgenomen in de bijlage bij de Bopa-onderbouwing, samen met de berekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Beschermde soorten
*Huidige situatie en voorgenomenplan*
Er is door Habitus een quickscan flora en fauna opgesteld. De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting tot schadelijke handelingen op beschermde soorten uit de Omgevingswet. Er kunnen namelijk (direct) negatieve effecten optreden op: verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen (verstoring door geluid, trillingen en licht in de omgeving). Ook kunnen negatieve effect optreden op in de toekomst vestigende soorten, namelijk: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en ook vleermuizen. Bovenstaande soorten kunnen zich ook in de toekomst vestigen, waardoor een schadelijke handeling kan ontstaan. De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting niet tot nadelige gevolgen op de staat van instandhouding voor soorten van de Rode Lijsten.

*Maatregelen*
Er zijn maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: vogels en vleermuizen. Indien er voor wordt gekozen om met maatregelen te werken dienen de maatregelen zoals benoemd in deze paragraaf nader te worden uitgewerkt in een ecologische werkprotocol.

*Maatregelen: vogels zonder jaarrond beschermd nest*
Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden. De meeste vogels broeden globaal tussen half maart en half augustus. Echter, alle broedende in Europa inheemse vogelsoorten zijn te allen tijde beschermd.

**Maatregel 1**: verricht de activiteiten buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin gelet is op aanwezige vogelsoorten én op basis van de aanwezige biotopen, wordt verwacht dat de broedperiode loopt van half maart t/m half augustus. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.

**Maatregel 2:** laat voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecoloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden. Let op: in de aangegeven broedperiode is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.
• Ekster: er is een nest van vermoedelijk ekster aangetroffen nabij de projectlocatie. De staat van instandhouding van de ekster is zeer ongunstig door een combinatie van slechte verspreiding (in het buitengebied) en de matig ongunstige populatie-ontwikkeling. Overigens neemt de populatie van deze soort in de stad juist toe. Omdat de verspreiding niet wordt verslechterd door de ontwikkeling, worden deze nesten niet beoordeeld als jaarrond beschermd.

*Maatregelen: vleermuizen*
Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Hierdoor kunnen schadelijke handelingen ten opzichte van vleermuisverblijven in de omgeving worden voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:
- **lichtverstoring**: voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven. Maak dit aantoonbaar met een lichtplan;
- **trillingen**: beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- **geluid**: beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

*Algemene zorgplicht*
In de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle Natura 2000-activiteiten en flora en fauna-activiteiten. Hieronder volgt de strategie om met de algemene zorgplicht om te gaan.
Strategie algemene zorgplicht:
Om invulling te geven aan de zorgplicht wordt de volgende strategie gevolgd:
1. In eerste instantie worden alle vaste rust- of verblijfplaatsen waar mogelijk gespaard of worden de werkzaamheden verricht buiten de verstoringsafstand van de betreffende soorten.
2. Indien dit niet mogelijk is, vinden de werkzaamheden plaats buiten de kwetsbare perioden voor de betreffende soorten. De voortplantingsperiode en de winterrust zijn hier voorbeelden van.

Indien niet voldaan kan worden aan de bovenstaande strategie, dan zijn de volgende maatregelen minimaal benodigd om nadelige gevolgen te voorkomen:

*Algemene maatregelen zorgplichtsoorten*
In de projectlocatie kunnen soorten voorkomen (vogels en vleermuizen). De volgende maatregelen zijn nodig om nadelige effecten te voorkomen op deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, egels) om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes.
- Zorg dat er voldoende dekking aanwezig blijft van bosschages voor bijvoorbeeld de egel en diverse muizensoorten. Plant nieuwe beplanting aan, voordat de oude verwijderd wordt.

*Specifieke zorgplicht*
De voorgenomen activiteiten leiden naar verwachting niet tot nadelige gevolgen op trekvogels; dieren van de Rode Lijsten; Habitatrichtlijnsoorten die via de specifieke zorgplicht beschermd zijn en hun leefgebieden. De specifieke zorgplicht voor flora en fauna, zoals bedoeld in artikel 11.27 van het Bal, is niet van toepassing. Er zijn voor dit onderdeel geen vervolgstappen benodigd.

**Conclusie**
De ontwikkeling vindt plaats buiten natuur- en groengebieden met een beschermde status. Uit stikstofberekeningen blijkt dat de natuurlijke kenmerken van nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Significante negatieve effecten voor het aspect gebiedsbescherming kunnen worden uitgesloten.

Wanneer de maatregelen  en voorwaarden die in deze paragraaf zijn behandel, worden toegepast op projectlocatie, kunnen significante negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten.

## 3.9 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

**Beoordeling**
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat er nabij de projectlocatie geen bouwkundige, historisch-geografische of archeologische vlakken of lijnen van enige waarde te verwachten zijn. Eveneens zijn er geen aanduidingen of dubbelbestemmingen opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan ‘Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort’. In geval toch archeologische resten worden aangetroffen bij de uitvoering van bodemwerkzaamheden geldt op grond van de Omgevingswet een meldingsplicht.

**Conclusie**
Vanuit het aspect ‘landschap, cultuurhistorie en archeologie’ zijn significante negatieve effecten door de ontwikkeling uitgesloten

## 3.10 Gezondheid

**Beoordeling**
Uit toetsing van de verschillende milieuthema’s op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico’s voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en trillingen. Een significant negatief effect op de risico’s voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

**Conclusie**
Voor het aspect gezondheid kunnen significante negatieve effecten door de ontwikkeling worden uitgesloten.

## 3.11 Duurzaamheid en klimaat

**Beoordeling**

De projectlocatie is gelegen in een gebied waar het stedelijk hitte eiland effect een aandachtspunt vormt. Dat hangt samen met de beperkte hoeveelheid groen. De herontwikkeling van de locatie leidt per saldo tot een vergroening omdat een deel van de daken groen wordt uitgevoerd en draagt daarmee in positieve zin bij aan het beperken van hittestress. Ook in de omgeving van de projectlocatie vindt in het kader van de transformatie van het grotere gebied een vergroening plaats.

In paragraaf 3.7 is ingegaan op de wijze waarop binnen de ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de eisen ten aanzien van hemelwaterberging. Er wordt voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd om een bui van 60 mm per uur op te kunnen vangen.

Overige maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden nader uitgewerkt.

**Conclusie**

Voor het aspect duurzaamheid en klimaat worden geen significante negatieve effecten verwacht.

## 3.12 (Optioneel) Aanlegwerkzaamheden

Voor de sloop- en aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkelingen kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Daarbij gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het plan kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

# 4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze m.e.r.- beoordeling blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

## Bijlage 4 Parkeerbalans

Ondernemend
Parkeeradvies

# Adviesrapport

## Geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort

In opdracht van CBRE Investment Management

Beek, 16 augustus 2025

opgesteld door R.M. Jonkers

Disclaimer

*Ondanks de zorg en aandacht die aan de samenstelling van dit document is besteed, is het mogelijk dat de informatie die is verstrekt op onderdelen onvolkomenheden kent. Jonkers Management B.V. werkend onder handelsnaam Ondernemend Parkeeradvies is niet aansprakelijk voor enigerlei schade of indirecte schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met de informatie in dit document.*

Jonkers Management BV • KvK nummer 09144312 • Potstal 5d • 7037 BH Beek Gem Montferland

✆ +31(0)6 54 306 368 • ✉ r.jonkers@euronet.nl

# Inhoudsopgave

1 Inleiding ..... 2
2 Uitgangspunten en uitsluitingen ..... 3
3 Ontwikkelprogramma ..... 5
3.1 Ontwikkelprogramma CBRE IM ..... 5
3.1.1 Commerciële ruimten: winkelen en horeca ..... 5
3.1.2 Sport, cultuur, leisure en maatschappelijk ..... 5
3.1.3 Kantoren ..... 5
3.1.4 Woonprogramma ..... 6
3.2 Ontwikkelprogramma derden ..... 6
3.3 Samenvatting herontwikkeling Amsterdamse Poort ..... 7
4 Parkeerbalans auto's ..... 8
4.1 Huidige parkeervraag ..... 8
4.2 Parkeerbalans ..... 8
5 Fiets- en scooterstalling ..... 12
6 Eindconclusie ..... 14
Bijlage 1: Ontwikkelprogramma Amsterdamse Poort met toewijzing CBRE IM ..... 15
Bijlage 2: Parkeerbalans CBRE IM minimale gemeentelijke parkeernorm ..... 16
Bijlage 3: Parkeerbalans CBRE IM maximale gemeentelijke parkeernorm ..... 17
Bijlage 4: Parkeerbalans CBRE IM toegepaste parkeernorm binnen grenswaarden ..... 18
Bijlage 5: Parkeerbalans CBRE IM en derden minimale parkeernorm ..... 19
Bijlage 6: Parkeerbalans CBRE IM en derden maximale parkeernorm ..... 20
Bijlage 7: Parkeerbalans CBRE IM en derden toegepaste parkeernorm binnen grenswaarden ..... 21

# 1 Inleiding

CBRE Investment Management (CBRE IM) is grotendeels eigenaar van de Amsterdamse Poort en heeft in het kader van de herontwikkeling op 17-02-2022 een parkeerbalans ingediend in verband met de vergunningverlening van cluster 7. Deze parkeerbalans is door de gemeente Amsterdam gefiatteerd. Omdat de herontwikkeling van de Poort zich over meerdere jaren en diverse projecten uitstrekt is het ontwikkelprogramma in de loop van de tijd op onderdelen gewijzigd. Dit rapport omvat een update van de Parkeerbalans Amsterdamse Poort d.d. 17-02-2022.

De wijzigingen hebben betrekking op het ontwikkelprogramma en de geactualiseerde parkeernormen die het CROW in 2024 publiceerde (Parkeerkencijfers 2024 d.d. 22-07-2024)
De aanpassingen van het programma hebben betrekking op:

- Cluster 2 CBRE: 110 woningen komen te vervallen.
- Cluster 6 Synchroon: Wijziging van het aantal woningen van 440 naar 375 eenheden waarvan 113 sociaal, 152 middenhuur en 110 vrije sector.
- Cluster C6 Roma: De te ontwikkelen 100 woningen voorzien in de eigen parkeerbehoefte en zijn geen onderdeel van deze parkeerbalans.
- Cluster 7 CBRE: Wijziging van 394 woningen naar 396 woningen waarvan 96 sociaal en 300 middenhuur.
- Cluster 7 Blauwhoed: Wijziging van 251 woningen naar 270 woningen waarvan 68 middenhuur en 202 vrije sector. Deze woningen voorzien in de eigen parkeerbehoefte en zijn geen onderdeel van deze parkeerbalans.
- Cluster 7 Blauwhoed: Wijziging van 750 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) commercieel naar 917 m2 bvo.
- Cluster 7 Blauwhoed: 250m2 maatschappelijk vervalt.
- Cluster 8: In de vorige versie van het programma overzicht is abusievelijk 11.000 m2 commercieel als toe te voegen functie opgenomen terwijl dit bestaande meters zijn. Dit is gecorrigeerd. Verder vervallen 130 woningen en de cultuuropgave van 2.500 m2 wordt gewijzigd naar 3.300 m2 bvo leisure.

Het volledige ontwikkelprogramma is in hoofdstuk 3 beschreven en bijlage 1 geeft een totaal overzicht van het bestaande en het toe te voegen programma in de Amsterdamse Poort.
De geactualiseerde CROW parkeernormen zijn van toepassing op de overige functies, niet zijnde de woon- en kantoorfuncties, en zijn beschreven in paragraaf 4.2. “Parkeerbalans”.

# 2 Uitgangspunten en uitsluitingen

De uitgangspunten en uitsluitingen zijn in het beleid van de gemeente Amsterdam beschreven en toepast op de parkeerbalans:

- Parkeerbalans auto

  De parkeerbalans voor auto's is gebaseerd op de "Nota Parkeernormen Auto 2017". De situatie in 2019 is gekozen als basisjaar omdat dit het moment was vóór COVID en voor de start van diverse herontwikkelingen in de Poort. Sinds 2019 is er meer (strategische) leegstand ontstaan en zijn een aantal parkeergarages gesloten of in renovatie gegaan.

  In 2019 zijn er 1.697 openbare autoparkeerplaatsen (pp) beschikbaar in de Amsterdamse Poort:
  P21 heeft 244 pp
  P22 heeft 465 pp
  P23 heeft 395 pp
  P24 heeft 593 pp

  De gemiddelde piek van de parkeervraag is uitgangspunt voor de benodigde parkeercapaciteit in het basisjaar. Het gaat hierbij om de hoogste parkeervraag van een gemiddelde week in de Amsterdamse Poort waarbij er geen grote evenementen in het Arena gebied plaatsvinden. Voor het toe te voegen programma dient een parkeerbalans te worden opgesteld van de eindsituatie waarbij de maximale gelijktijdige aanwezigheid van de doelgroepen maatgevend is.

  De Amsterdamse Poort is aangemerkt als A-locatie en hiervoor gelden navolgende parkeernormen:
  - Kantoren maximaal 1 pp per 250 m2 bruto vloeroppervlak (bvo)
  - Wonen bezoekersnorm 0,1 parkeerplaats (pp) per woning, de minimale norm exclusief bezoekers 0 pp per woning en de maximale norm 1 pp per woning.
  - De parkeernormen voor de overige voorzieningen dienen gebaseerd te zijn op de actuele kencijfers van het CROW (Parkeerkencijfers 2024 d.d. 22-07-2024).
  - Alle doelgroepen van de nieuw te bouwen functies zijn uitgesloten van een gemeentelijke parkeervergunning.

- Parkeerbalans fiets en scooter

  De stallingscapaciteit voor fietsen en scooters wordt gebaseerd op de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, gemeente Amsterdam" d.d. 28 augustus 2018, gemeenteblad nummer

183048. Voor de fiets gelden de normen van zone 2, bij de scooters wordt er geen onderscheid naar locatie gemaakt. De parkeerbalans voor fiets en scooter heeft alleen betrekking op het toe te voegen programma.

- Ontwikkelprogramma
  Bij het ontwikkelprogramma van de Amsterdamse Poort zijn meerdere ontwikkelaars betrokken. Elke ontwikkelaar moet voor zijn aandeel in het ontwikkelprogramma voldoen aan de parkeereisen voor auto, fiets en scooter. Aan deze eis kan ook worden voldaan als een collega ontwikkelaar binnen het plangebied parkeercapaciteit beschikbaar stelt.

Bijlage 1 geeft overzicht van het bestaande programma en de geplande ontwikkelingen in het plangebied van de Amsterdamse Poort. In de laatste kolom van dit overzicht wordt met de aanduiding “ja” aangegeven dat de parkeeropgave is toegewezen aan CBRE IM. Wanneer er in de parkeerbalans ruimte is voor de parkeervraag van ontwikkelingen die derden tot stand brengen wordt daarover bij een tweede beoordeling besloten (aangeduid met “nee, indien mogelijk 2$^{de}$ beoordeling”).

# 3 Ontwikkelprogramma

## 3.1 Ontwikkelprogramma CBRE IM

De mutaties in het functieprogramma van de Amsterdamse Poort hebben betrekking op vier functiegroepen (zie bijlage 1 voor een volledig overzicht):

- Commerciële ruimten: winkelen en horeca
- Sport, cultuur, leisure en maatschappelijk
- Kantoren
- Wonen

| Nieuw Programma CBRE | Locatie | Bestemming | BVO | Woningen |
|---|---|---|---|---|
| Anton De Komplein | Anton de Kom - Zuid / C6 Synchroon | Commercieel | 990 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Commercieel | 820 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Commercieel | 820 | 0 |
| Amsterdamse Poort | Framebuilding | Commercieel | 340 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C3 | Commercieel | 336 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C7 - Blauwhoed | Commercieel | 917 | 0 |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | Commercieel (horeca) | 1.571 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C8 | Leisure | 3.300 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Maatschappelijk | 1.156 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C7 - CBRE | Maatschappelijk | 750 | 0 |
| Amsterdamse Poort | C7 - CBRE | Wonen - sociaal / middenhuur | 33.204 | 396 |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Wonen - sociaal | 12.488 | 397 |

*Tabel 1: Ontwikkelprogramma toegewezen aan de parkeerbalans CBRE IM*

### *3.1.1 Commerciële ruimten: winkelen en horeca*

Het huidige programma van de Amsterdamse Poort beslaat circa 43.797 m2 (bvo) en wordt de komende jaren met circa 5.794 m2 bvo uitgebreid. De uitbreiding bestaat uit:

- 723 m2 bvo winkel
- 500 m2 bvo supermarkt
- 4.571 m2 bvo horeca (3.000 m2 in het winkelcentrum en 1.571 bij het Zandkasteel)

### *3.1.2 Sport, cultuur, leisure en maatschappelijk*

Aan het bestaande programma wordt 5.206 m2 bvo toegevoegd:

- 3.300 m2 leisure
- 750 m2 buurtcentrum
- 1.156 m2 gezondheidscentrum

### *3.1.3 Kantoren*

In deze beschouwing is alleen het kantoorprogramma opgenomen dat is aangewezen op de openbare parkeervoorziening van de Amsterdamse Poort. In het basisjaar beschikken het ING kantoor Zandkasteel en de kantoren Nieuw Amsterdam over een eigen parkeervoorzieningen en zijn geen onderdeel van deze parkeerbalans.

In de eindsituatie is het Zandkasteel herontwikkeld van kantoorfunctie naar woonappartementen en een Internationale School die elk over eigen parkeergelegenheid beschikken. Er blijven 250 pp openbaar beschikbaar en deze plaatsen zijn in de capaciteitsberekening opgenomen.

Het bestaande kantoorprogramma krimpt met 10.000m2 van 58.360 m2 bvo naar 48.360 m2 bvo.

#### *3.1.4 Woonprogramma*

Het contingent wonen dat voor de parkeervraag is aangewezen op de openbare parkeervoorziening van de Poort wordt uitgebreid van 615 (sociale) woningen naar 1.408 woningen. De uitbreiding met 793 woningen bestaat uit 397 sociale huurwoningen van Doniger / Camelot (belastingkantoor) en 396 huurwoningen (96 sociale- en 300 midden-huur) van CBRE IM. De woningen van Blauwhoed in cluster 7, Doniger in het Framebuilding en het Zandkasteel beschikken over hun eigen parkeergarage.

In cluster 2 herontwikkelt Doniger/Camelot het kantoorpand Bijlmerdreef 101 tot 275 woningen. De parkeervraag is weliswaar geen onderdeel van de parkeereis van CBRE IM maar het parkeerrecht van dit pand op 65 pp in P21 blijft voortbestaan. Deze 65 pp zijn apart in de parkeerbalans opgenomen.

### 3.2 Ontwikkelprogramma derden

De ontwikkelingen van derden die in beginsel gebruik willen maken van de openbare parkeervoorziening in de Poort betreffen Anton De Komplein Noord en cluster 6 Bijlmer Sportcentrum.

| Nieuw Programma derden | Locatie | Bestemming | BVO | Woningen |
|---|---|---|---|---|
| Anton De Komplein | Anton de Kom - Noord | Commercieel | 1000 | 0 |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synch | Wonen | 38600 | 375 |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synch | Commercieel | 500 | 0 |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synch | Commercieel | 500 | 0 |

*Tabel 2: Ontwikkelprogramma derden*

## 3.3 Samenvatting herontwikkeling Amsterdamse Poort

| Herontwikkeling A-damse Poort | Eenheid | Ontwikkeling | Actueel 2019 | Eindsituatie 2027 | Mutatie programma |
|---|---|---|---|---|---|
| **Parkeerbalans fiets en scooter** | | | | | |
| Programma | | | | | |
| Winkels | m2 BVO | CBRE | 30.697 | 31.420 | 723 |
| Supermarkt | m2 BVO | CBRE | 8.000 | 8.500 | 500 |
| Horeca | m2 BVO | CBRE | 5.100 | 9.671 | 4.571 |
| Commercieel overig (Synchroon en Anton de Komplein) | m2 bvo | Extern | | 2.000 | 2.000 |
| Leisure | m2 BVO | CBRE / Extern | - | 3.300 | 3.300 |
| Maatschappelijk | m2 BVO | CBRE / Blauwhoed | | 750 | 750 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | m2 BVO | Synchroon | - | 1.156 | 1.156 |
| Kantoor (excl. Zandkasteel en Nieuw Amsterdam) | m2 BVO | Extern | 58.360 | 48.360 | (10.000) |
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 96 | 96 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 300 | 300 |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | stuks | Extern | | 397 | 397 |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 113 | 113 |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 262 | 262 |

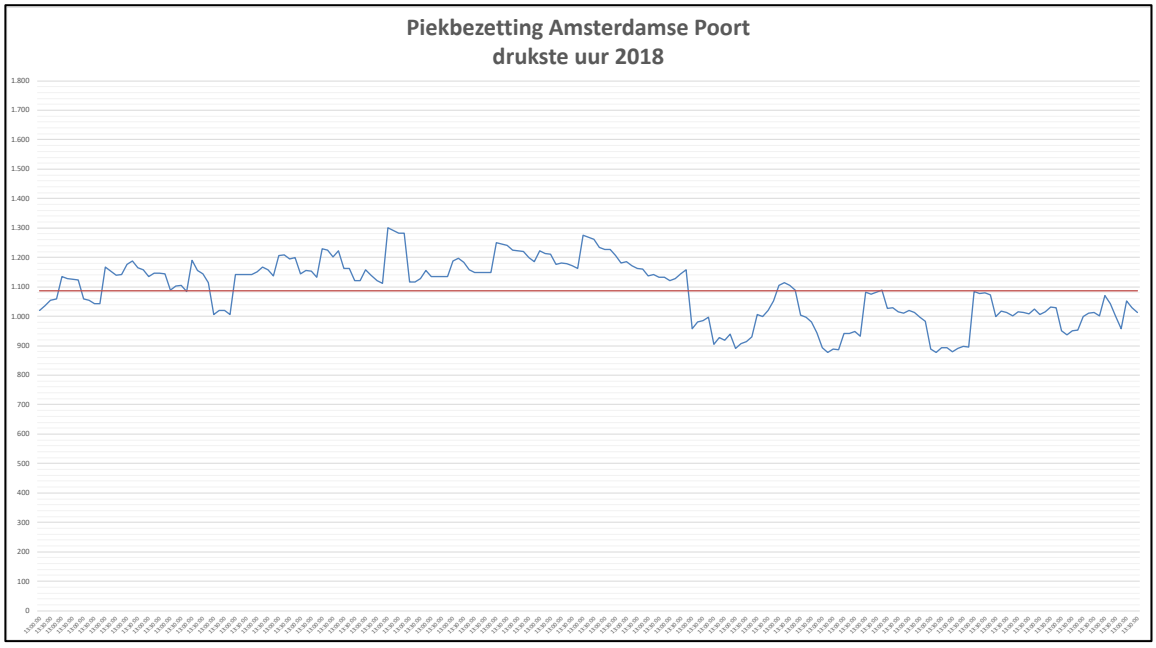
Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

*Tabel 3: Actueel en toekomstig programma Amsterdamse Poort excl. parkeerrecht Bijlmerdreef 101 op 65 pp in P21.*

# 4 Parkeerbalans auto's

## 4.1 Huidige parkeervraag

Exploitant Q-Park heeft over het jaar 2018 een analyse gemaakt van de bezetting van de parkeergarages behorend tot de Amsterdamse Poort (P21, P22, P23 en P24 met totaal 1.697 pp). Uit deze analyse blijkt dat de parkeerbezetting het hoogst is op donderdagen tussen 13:00 en 14:00 uur. Binnen dit drukste uur zijn de maximale bezettingen per kwartier geregistreerd (zie figuur 1). In 2018 zijn er op het drukste moment van de week maximaal 1.301 pp en minimaal 878 pp bezet. De gemiddelde piekbezetting in het drukste uur van de week is 1.087 pp.




*Figuur 1: Piekbezetting parkeervoorzieningen Amsterdamse Poort in 2018*

## 4.2 Parkeerbalans

Het basis uitgangspunt voor de parkeervraag in de huidige situatie is de gemiddelde piekbezetting met 1.087 pp. Voor de toe te voegen functies gelden de parkeernormen voor A-locaties uit de Nota Parkeernormen Auto's 2017.

De nota geeft alleen specifieke parkeernormen voor kantoor- en woonfuncties aan:

- Kantoren maximaal 1 pp per 250 m2 bvo
- Wonen bezoekersnorm 0,1 parkeerplaats (pp) per woning, de minimale norm exclusief bezoekers 0 pp per woning en de maximale norm 1 pp per woning.

Bij de overige functies zijn de minimum parkeernormen voor sterk stedelijke centrumgebieden uit de meest recente CROW publicatie gehanteerd:

- Commerciële ruimten:
  - Winkels norm hoofdwinkelcentrum min. 2,7 pp en max. 3,7 pp per 100 m2 bvo
  - Full service supermarkt min. 1,5 en max. 3,8 per 100 m2 bvo
  - Horeca (café / bar/ cafetaria) min. 4,0 pp en max. 6,0 pp per 100 m2 bvo
- Sport, cultuur, leisure en maatschappelijk
  - Leisure (norm horeca) min. 4,0 pp en max. 6,0 pp per 100 m2 bvo
  - Buurthuis (norm horeca) min. 4,0 pp en max. 6,0 pp per 100 m2 bvo
  - Gezondheidscentrum min. norm 1 en max 1,5 per behandelkamer (uitgangspunt gemiddelde van 30 m2 bvo per behandelkamer incl. wacht- en verkeersruimte ofwel min 3,3 pp per 100 m2 en max 5,0 pp per 100 m2 bvo).

Bij het bepalen van de parkeercapaciteit mag rekening worden gehouden met de aanwezigheidsmomenten van de doelgroepen (toepassen dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen).

| Aanwezigheidspercentages<br>Wonen | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bewoners woningen | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | |
| Winkels | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Commerciele dienstverlening | 100% | 100% | 5% | 75% | 0% | 100% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | |
| Leisure | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk buurtcentrum | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Bioscoop | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | |
| Kantoren | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |

*Tabel 4: Overzicht aanwezigheid per doelgroep per dagdeel*

Er is voor het programma van CBRE IM (bijlagen 2 – 3 en 4) en het totaal programma Amsterdamse Poort (bijlagen 5 – 6 en 7) een parkeerbalans opgesteld op basis van de minimum norm, de maximale parkeernorm en binnen deze grenswaarden op basis van de toegepaste parkeernorm. Hierbij zijn de functies gesplitst naar ontwikkelingen toegewezen aan de parkeerbalans CBRE IM (groen gemarkeerd) en functies die door derden worden ontwikkeld (blauw gemarkeerd).

Navolgende tabellen geven de beoogde parkeerbalans op het maatgevende moment weer waarbij de parkeernorm binnen de beleidsmatige grenswaarden is toegepast. Hierbij is voor de sociale woningen een norm van 0,1 pp, en voor de middendure en dure woningen een norm van 0,35 pp per woning gehanteerd. Voor bezoekers van de woningen is de vereiste norm van 0,1 pp per woning toegepast. Voor alle overige functies is de minimum norm toegepast.

| Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parkeerbalans CBRE IM** | | | | | | | |
| **Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Zaterdag avond** | **Zaterdag avond** |
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 80% | 8 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 80% | 84 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 100% | 40 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 0% | 0 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 40% | 4 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 100% | 183 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 100% | 132 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 100% | 30 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 0% | 0 |
| **Ontwikkelingen derden** | | | | | | | |
| **Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Zaterdag avond** | **Zaterdag avond** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 80% | 32 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 100% | 40 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 100% | 14 |
| **Kantoren** | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | 0% | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | | 567 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.772** | | **1.719** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

*Tabel 5: Beoogde parkeerbalans functies toegewezen aan parkeerbalans CBRE IM*

| Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Parkeerbalans CBRE IM en derden** | | | | | | | |
| **Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Zaterdag avond** | **Zaterdag avond** |
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 80% | 8 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 80% | 84 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 100% | 40 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 0% | 0 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 40% | 4 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 100% | 183 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 100% | 132 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 100% | 30 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 0% | 0 |
| **Ontwikkelingen derden** | | | | | | | |
| **Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Zaterdag avond** | **Zaterdag avond** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 80% | 32 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 100% | 40 |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 0,10 | 1 | 11 | 80% | 9 |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 0,35 | 1 | 92 | 80% | 74 |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,10 | 1 | 38 | 100% | 38 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 0% | 0 |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 0% | 0 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 100% | 14 |
| **Kantoren** | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | 0% | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | | 567 |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 149 | | 121 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.921** | | **1.840** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

*Tabel 6: Beoogde parkeerbalans CBRE IM en ontwikkelingen derden*

De parkeerbehoefte c.q. parkeereis die voortkomt uit de ontwikkelingen van CBRE IM is 1.719 pp. Hiervoor is een uitbreiding op de bestaande capaciteit nodig van 22 pp.

Wanneer ook parkeervraag van derden bij de parkeerbalans wordt betrokken is de parkeerbehoefte op het drukste moment 1.840 pp en dit vergt een uitbreiding van 143 pp.

De renovatie van P21 en P22 leidt tot een verlies van 105 pp. P23 wordt aangepast en hier is per saldo een uitbreiding voorzien van 195 pp. P24 wordt vervangen door nieuwbouw met 163 pp minder ten opzichte van de huidige situatie. De toevoeging van P26 en P27 aan het openbare parkeerareaal levert 250 pp extra op. De openbare capaciteit komt daarmee op 1.874 pp ofwel een uitbreiding van de huidige capaciteit met 177 pp.

| Ontwikkeling openbaar parkeren A-damse Poort | Eenheid | Ontwikkeling | Actueel 2019 | Eindsituatie 2027 | Mutatie |
|---|---|---|---|---|---|
| P21 | pp | CBRE | 244 | 187 | -57 |
| P22 | pp | CBRE | 465 | 417 | -48 |
| P23 | pp | CBRE | 395 | 362 | -33 |
| Uitbreiding P23 | | | | 228 | 228 |
| P24 | pp | CBRE | 593 | 430 | -163 |
| P26-27 | pp | Extern | - | 250 | 250 |
| Totaal | | | 1.697 | 1.874 | 177 |

*Tabel 7: Ontwikkeling parkeercapaciteit huidige situatie versus eindsituatie*

# 5 Fiets- en scooterstalling

De gemeentelijke parkeernormen voor fiets en scooter ("Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, gemeente Amsterdam" d.d. 28 augustus 2018) zijn allereerst toegepast op het totale programma van de Amsterdamse Poort en daarna op het toe te voegen functieprogramma van de Amsterdamse Poort voor zover deze zijn toegewezen aan CBRE IM. De bewoners van de woningen blijven hierbij buiten beschouwing omdat deze over eigen stallingsfaciliteiten beschikken. Dat kunnen individuele bergingen of projectgebonden gemeenschappelijke stallingen zijn. De bezoekers van de woningen maken gebruik van de stallingsfaciliteiten in het openbare gebied.

| Herontwikkeling A-damse Poort | Eenheid | Ontwikkeling | Actueel 2019 | Eindsituatie 2027 | Mutatie programma | Parkeerbalans fiets | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parkeerbalans fiets en scooter | | | | | | Fietsnormen zone 2 | | Totaal | Parkeereis |
| Programma | | | | | | Norm | Normeenheid | programma | mutatie |
| Winkels | m2 BVO | CBRE | 30.697 | 31.420 | 723 | 2,8 | 100 bvo | 880 | 20 |
| Supermarkt | m2 BVO | CBRE | 8.000 | 8.500 | 500 | 3,0 | 100 bvo | 255 | 15 |
| Horeca | m2 BVO | CBRE | 5.100 | 9.671 | 4.571 | 7,0 | 100 bvo | 677 | 320 |
| Commercieel overig (Synchroon en Anton de Komplein) | m2 bvo | Extern | | 2.000 | 2.000 | 2,8 | 100 bvo | 56 | 56 |
| Leisure | m2 BVO | CBRE / Extern | - | 3.300 | 3.300 | 8,4 | 100 bvo | 277 | 277 |
| Maatschappelijk | m2 BVO | CBRE / Blauwhoed | | 750 | 750 | 7,0 | 100 bvo | 53 | 53 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | m2 BVO | Synchroon | - | 1.156 | 1.156 | 2,8 | 100 bvo | 32 | 32 |
| Kantoor (excl. Zandkasteel en Nieuw Amsterdam) | m2 BVO | Extern | 58.360 | 48.360 | (10.000) | 2,0 | 100 bvo | 967 | -200 |
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 96 | 96 | 3,5 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 300 | 300 | 3,5 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | stuks | Extern | | 397 | 397 | 3,5 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 113 | 113 | 3,5 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 262 | 262 | 4,5 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Verplichting parkeerbalans CBRE IM | Uitbreiding parkeerbalans derden | | | | | Totaal | | 3.605 | 573 |

*Tabel 8: Parkeerbalans fiets*

Voor de toevoeging van het programma op de tweede verdieping van cluster 8 dat aangeduid wordt met "Leisure" kent de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geen specifieke norm. Er staan wel diverse functies in deze nota die onder de hoofdnoemer Leisure vallen. Voor deze BOPA is de zwaarste norm die onder Leisure valt toegepast, zijnde de parkeernorm voor bioscoop.

| Herontwikkeling A-damse Poort | Eenheid | Ontwikkeling | Actueel 2019 | Eindsituatie 2027 | Mutatie programma | Parkeerbalans scooter | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Parkeerbalans fiets en scooter | | | | | | Scooternormen alle zones | | Totaal | Parkeereis |
| Programma | | | | | | Norm | Normeenheid | programma | mutatie |
| Winkels | m2 BVO | CBRE | 30.697 | 31.420 | 723 | 0,25 | 100 bvo | 79 | 2 |
| Supermarkt | m2 BVO | CBRE | 8.000 | 8.500 | 500 | 0,25 | 100 bvo | 21 | 1 |
| Horeca | m2 BVO | CBRE | 5.100 | 9.671 | 4.571 | 0,50 | 100 bvo | 48 | 23 |
| Commercieel overig (Synchroon en Anton de Komplein) | m2 bvo | Extern | | 2.000 | 2.000 | 0,25 | 100 bvo | 5 | 5 |
| Leisure | m2 BVO | CBRE / Extern | - | 3.300 | 3.300 | 0,62 | 100 bvo | 20 | 20 |
| Maatschappelijk | m2 BVO | CBRE / Blauwhoed | | 750 | 750 | 1,00 | 100 bvo | 8 | 8 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | m2 BVO | Synchroon | - | 1.156 | 1.156 | 0,18 | 100 bvo | 2 | 2 |
| Kantoor (excl. Zandkasteel en Nieuw Amsterdam) | m2 BVO | Extern | 58.360 | 48.360 | (10.000) | 0,25 | 100 bvo | 121 | -25 |
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 96 | 96 | 0,13 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | stuks | CBRE | - | 300 | 300 | 0,13 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | stuks | Extern | | 397 | 397 | 0,13 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 113 | 113 | 0,13 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | stuks | Extern | | 262 | 262 | 0,13 | 1 woning | eigen berging | eigen berging |
| Verplichting parkeerbalans CBRE IM | Uitbreiding parkeerbalans derden | | | | | Totaal | | 330 | 36 |

*Tabel 9: Parkeerbalans scooter*

Bij gegeven uitgangspunten zijn er voor het totale programma van de Amsterdamse Poort 3.605 openbare fietsplaatsen en 330 scooterplaatsen nodig. De mutatie van het functieprogramma vergt een uitbreiding van 573 fietsplaatsen en 36 scooterplaatsen. De gemeente realiseert in beginsel de fietsplaatsen voor het bezoekersparkeren van de 1.168 woningen (1.168 X 0,5 =

584 fietsplaatsen), CBRE IM realiseert een stalling voor de overige 573 fiets- en 36 scooterplaatsen.

# 6 Eindconclusie

Parkeerbalans auto's

Op basis van de door de gemeente Amsterdam vastgestelde parkeernormen voor auto's is de minimaal vereiste capaciteit 1.633 pp (bijlage 5) en de maximaal toegestane parkeercapaciteit voor het totale programma van de Amsterdamse Poort 2.745 pp (bijlage 6).

Binnen deze bandbreedte is de parkeerbalans opgemaakt. In de huidige situatie is er op het piekmoment van een gemiddelde week, waarbij er geen grote evenementen in het Arena gebied zijn, behoefte aan 1.087 pp. Binnen de grenzen van het gemeentelijk beleid zijn navolgende normen toegepast:

Voor de woningen is een norm gehanteerd van 0,1 pp per sociale woning, 0,35 pp per midden dure en dure woning en 0,1 pp per woning voor bezoekers.

Voor de overige functies c.q. voorzieningen is de minimale parkeernorm toegepast. Voor alle functies geldt de restrictie dat er géén aanspraak kan worden gemaakt op een gemeentelijke parkeervergunning.

Onder gegeven uitgangspunten vergt de uitbreiding van de Amsterdamse Poort op het maatgevende moment, de zaterdagavond wanneer gelijktijdige aanwezigheid van de doelgroepen maximaal is, 753 pp inclusief het parkeerrecht van gebouw Bijlmerdreef 101. Inclusief de huidige parkeervraag zijn er per saldo 1.840 pp nodig (1.087 pp bestaande parkeervraag + 753 pp voor de uitbreiding, zie bijlage 7). Hiervan zijn 121 pp toe te wijzen aan ontwikkelingen van derden en 1.719 pp aan CBRE IM gerelateerde functies.

De extra parkeerbehoefte die uit de parkeerbalans voortkomt en de compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen als gevolg van de renovatie (P21 en P22) en nieuwbouw (P24) wordt gerealiseerd door een uitbreiding van P23 en het openbaar maken van de garagecompartimenten P26 en P27 onder het Zandkasteel. Er zijn dan 1.874 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de Amsterdamse Poort waarmee parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkelingen (1840 pp) is gedekt.

Parkeerbalans fiets en scooter

Op basis van de "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, gemeente Amsterdam" zijn er voor de uitbreiding van het functieprogramma 573 fietsplaatsen en 36 scooterplaatsen nodig. CBRE IM zal in samenspraak met de gemeente een openbare fietsenstalling in cluster 2 en mogelijk een inpandige stalling elders in de nabijheid van de Poort realiseren waar eventueel ook bezoekers, naast de mogelijkheden in het openbaar gebied, hun fiets kunnen stallen.

# Bijlage 1: Ontwikkelprogramma Amsterdamse Poort met toewijzing CBRE IM

| Kwartier | Gebouw | Hoofdbestemming | BVO | Aantal woningen | Status | Parkeereis CBRE GI = ja |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cumulus Park | HvA/ROC | Maatschappelijk | 46.568 | | Bestaand | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Cumulus Park | De Key-studentenflat | Wonen | 4.742 | 170 | Bestaand | nee |
| Cumulus Park | ING Acanthus | Kantoor | 47.954 | | Bestaand | nee |
| Cumulus Park | Laanderpoort - Oud | Kantoor | -12.750 | | Verwijderd | nee |
| Cumulus Park | Laanderpoort - Larch Building | Kantoor | 0 | | Toevoeging | nee |
| Cumulus Park | Laanderpoort - Larch Building | Maatschappelijk | 1.106 | | Toevoeging | nee |
| Cumulus Park | Laanderpoort - Larch Building | Kantoor | 42.000 | | Toevoeging | nee |
| Cumulus Park | Laanderpoort - Larch Building | Detailhandel | 500 | | Toevoeging | nee |
| Cumulus Park | ING - Ceder | Kantoor | 40.000 | | Bestaand | nee |
| Cumulus Park | ING - Ceder | Commercieel | 625 | | Bestaand | nee |
| Cumulus Park | Change= | Wonen | 32400 | | Bestaand | nee |
| Anton De Komplein | Anton de Kom - Noord | Commercieel | 1.000 | | Toevoeging | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Anton De Komplein | Stadsdeelkantoor | Maatschappelijk | 688 | | Bestaand | ja |
| Anton De Komplein | Stadsdeelkantoor | Maatschappelijk | 177 | | Bestaand | ja |
| Anton De Komplein | Stadsdeelkantoor | Kantoor | 14.659 | | Bestaand | ja |
| Anton De Komplein | Stadsdeelkantoor | Wonen - sociaal | 6.454 | 89 | Bestaand | ja |
| Anton De Komplein | Anton de Kom - Zuid / C7 Fase 3 | Commercieel | 990 | | Toevoeging | ja |
| Anton De Komplein | Bijlmer Sportcentrum | Maatschappelijk | 8.500 | | Bestaand | ja |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synchroon | Wonen | 38.600 | 375 | Toevoeging | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synchroon | Commercieel | 500 | | Toevoeging | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synchroon | Commercieel | 500 | | Toevoeging | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Anton De Komplein | Woningen Bijlmer Sportcentrum / Cluster 6 Synchroon | Maatschappelijk | 900 | | Toevoeging | nee, indien mogelijk 2de beoordeling |
| Anton De Komplein | Politiebureau | Kantoor | 5.900 | | Bestaand | nee |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Kantoor | -10000 | | Verwijderd | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Wonen - sociaal | 12488 | 397 | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Maatschappelijk | 1156 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Commercieel | 820 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Flierbosdreef 2 - 12 | Commercieel | 820 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Roma** | Wonen | 5.000 | 100 | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | C6 - Roma | Commercieel | 6.190 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Roma | Commercieel | 871 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - Ymere | Wonen - sociaal | 6.874 | 86 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C6 - CBRE | Commercieel | 2.257 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C7 - CBRE | Commercieel | 16.000 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C7 - CBRE | Maatschappelijk | 750 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C7 - Ymere | Wonen - sociaal | 8.877 | 122 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C7 - CBRE | Wonen - midden/vrije sector | 33.204 | 396 | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C7 - Blauwhoed | Wonen | 20.000 | 270 | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | C7 - Blauwhoed | Commercieel | 917 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C4 - ING | Kantoor | 13.701 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C4 - ING | Commercieel | 162 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C4 - Ymere | Wonen - sociaal | 8.841 | 124 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C4 - CBRE | Commercieel | 7.694 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C8 | Commercieel | 11.000 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C8 | Leisure | 3.300 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C5 | Commercieel | 2.450 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C5 - Ymere | Wonen - sociaal | 4.328 | 57 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C5 - CBRE | Wonen - midden/vrije sector | 0 | 0 | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | Framebuilding | Kantoor | -4400 | | Verwijderd | nee |
| Amsterdamse Poort | Framebuilding | Wonen | 13226 | 212 | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | Framebuilding | Commercieel | 340 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | Wonen | 25.704 | 283 | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | School | 16.263 | | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | Kantoor | 4.000 | | Toevoeging | nee |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | Kantoor | -40.000 | | Verwijderd | nee, 250 openbare pp opnemen in capaciteit parkeerbalans |
| Amsterdamse Poort | Zandkasteel | Horeca | 1.571 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C3 | Commercieel | 2.015 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C3 | Commercieel | 336 | | Toevoeging | ja |
| Amsterdamse Poort | C3 - Ymere | Wonen - sociaal | 4.714 | 63 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C2 - Doniger | Wonen | 17.000 | 275 | Toevoeging | nee, met behoud van parkeerrecht in P21 voor 65 pp |
| Amsterdamse Poort | C2 - Ymere | Wonen - sociaal | 7.000 | 74 | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C2 - CBRE | Commercieel | 4751 | | Bestaand | ja |
| Amsterdamse Poort | C2 - CBRE | Commercieel | -310 | | Verwijderd | ja |
| Amsterdamse Poort | C2 - ING | Kantoor | 20.000 | | Bestaand | nee |
| Amsterdamse Poort | C2 - ING | Commercieel | 500 | | Bestaand | nee |
| Amsterdamse Poort | Foppingadreef - CBRE | Horeca | 907 | | Bestaand | ja |
| Stationsgebied | Hoekenrode Noord | Kantoor | 33.500 | | Toevoeging | nee |
| Stationsgebied | Hoekenrode Noord | Commercieel | 1.500 | | Toevoeging | nee |
| Stationsgebied | Hoekenrode Zuid | Overig | 0 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Nieuw Amsterdam | Commercieel | 1.575 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Nieuw Amsterdam | Commercieel | 8.257 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Nieuw Amsterdam | Commercieel | 1.409 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Nieuw Amsterdam | Kantoor | 35.626 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Station Bijlmer-ArenA Zuidflank | Commercieel | 5.178 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Station Bijlmer-ArenA Zuidflank | Commercieel | 555 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Station Bijlmer-ArenA Zuidflank | Commercieel | 1.415 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Station Bijlmer-ArenA Noordflank | Commercieel | 1.395 | | Bestaand | nee |
| Stationsgebied | Station Bijlmer-ArenA Noordflank | Commercieel | 8.503 | | Bestaand | nee |

# Bijlage 2: Parkeerbalans CBRE IM minimale gemeentelijke parkeernorm

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. minimale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,7 | 100 | 20 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,5 | 100 | 8 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 183 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 132 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 30 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,3 | 100 | 38 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 465 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.617** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. minimale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,7 | 100 | 20 | 6 | 12 | 2 | 15 | 0 | 12 | 12 | 20 | 0 | 12 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,5 | 100 | 8 | 4 | 5 | 4 | 7 | 0 | 7 | 7 | 8 | 4 | 5 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 183 | 55 | 74 | 147 | 147 | 0 | 110 | 165 | 129 | 183 | 74 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 132 | 7 | 53 | 66 | 66 | 0 | 53 | 132 | 53 | 132 | 53 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 30 | 9 | 12 | 24 | 24 | 0 | 18 | 27 | 21 | 30 | 12 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,3 | 100 | 38 | 38 | 38 | 4 | 4 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | -24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 465 | 112 | 200 | 312 | 324 | 0 | 259 | 437 | 317 | 443 | 234 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.617** | **1.264** | **1.352** | **1.464** | **1.476** | **1.152** | **1.411** | **1.589** | **1.469** | **1.595** | **1.386** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

# Bijlage 3: Parkeerbalans CBRE IM maximale gemeentelijke parkeernorm

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. maximale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 1,0 | 1 | 96 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 1,0 | 1 | 300 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 3,7 | 100 | 27 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 3,8 | 100 | 19 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 274 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 198 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 45 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 5,0 | 100 | 58 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden<br>Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 1,0 | 1 | 397 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 1.468 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **2.620** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. maximale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 1,0 | 1 | 96 | 58 | 58 | 87 | 77 | 96 | 68 | 68 | 58 | 77 | 68 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 1,0 | 1 | 300 | 180 | 180 | 270 | 240 | 300 | 210 | 210 | 180 | 240 | 210 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 3,7 | 100 | 27 | 9 | 17 | 3 | 21 | 0 | 17 | 17 | 27 | 0 | 17 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 3,8 | 100 | 19 | 10 | 12 | 8 | 16 | 0 | 16 | 16 | 19 | 8 | 12 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 274 | 83 | 110 | 220 | 220 | 0 | 165 | 247 | 192 | 274 | 110 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 198 | 10 | 80 | 99 | 99 | 0 | | | 80 | 198 | 80 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 45 | 14 | 18 | 36 | 36 | 0 | | | 32 | 45 | 18 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 5,0 | 100 | 58 | 58 | 58 | 6 | 6 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden<br>Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | | | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 1,0 | 1 | 397 | 239 | 239 | 358 | 318 | 397 | 278 | 278 | 239 | 318 | 278 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 1.468 | 654 | 778 | 1.152 | 1.094 | 793 | 808 | 930 | 913 | 1.254 | 871 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **2.620** | **1.806** | **1.930** | **2.304** | **2.246** | **1.945** | **1.960** | **2.082** | **2.065** | **2.406** | **2.023** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

# Bijlage 4: Parkeerbalans CBRE IM toegepaste parkeernorm binnen grenswaarden

Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.772** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort

| Parkeerbalans CBRE IM<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 6 | 6 | 9 | 8 | 10 | 7 | 7 | 6 | 8 | 7 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 63 | 63 | 95 | 84 | 105 | 74 | 74 | 63 | 84 | 74 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 6 | 12 | 2 | 15 | 0 | 12 | 12 | 20 | 0 | 12 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 4 | 5 | 4 | 7 | 0 | 7 | 7 | 8 | 4 | 5 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 55 | 74 | 147 | 147 | 0 | 110 | 165 | 129 | 183 | 74 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 7 | 53 | 66 | 66 | 0 | 53 | 132 | 53 | 132 | 53 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 9 | 12 | 24 | 24 | 0 | 18 | 27 | 21 | 30 | 12 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 38 | 38 | 4 | 4 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 24 | 24 | 36 | 32 | 40 | 28 | 28 | 24 | 32 | 28 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | -24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | 205 | 293 | 452 | 448 | 155 | 368 | 546 | 410 | 567 | 343 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.772** | **1.357** | **1.445** | **1.604** | **1.600** | **1.307** | **1.520** | **1.698** | **1.562** | **1.719** | **1.495** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM

# Bijlage 5: Parkeerbalans CBRE IM en derden minimale parkeernorm

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. minimale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,7 | 100 | 20 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,5 | 100 | 8 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 183 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 132 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 30 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,3 | 100 | 38 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,1 | 1 | 38 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 465 | | | | | | | | | | |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 46 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.663** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. minimale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,7 | 100 | 20 | 6 | 12 | 2 | 15 | 0 | 12 | 12 | 20 | 0 | 12 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,5 | 100 | 8 | 4 | 5 | 4 | 7 | 0 | 7 | 7 | 8 | 4 | 5 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 183 | 55 | 74 | 147 | 147 | 0 | 110 | 165 | 129 | 183 | 74 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 132 | 7 | 53 | 66 | 66 | 0 | 53 | 132 | 53 | 132 | 53 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,0 | 100 | 30 | 9 | 12 | 24 | 24 | 0 | 18 | 27 | 21 | 30 | 12 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,3 | 100 | 38 | 38 | 38 | 4 | 4 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 0,0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,1 | 1 | 38 | 16 | 19 | 29 | 27 | 0 | 23 | 38 | 38 | 38 | 35 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | -24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 465 | 112 | 200 | 312 | 324 | 0 | 259 | 437 | 317 | 443 | 234 |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 46 | 24 | 27 | 31 | 29 | 0 | 25 | 38 | 38 | 38 | 35 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.663** | **1.288** | **1.379** | **1.495** | **1.505** | **1.152** | **1.440** | **1.627** | **1.507** | **1.633** | **1.421** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

# Bijlage 6: Parkeerbalans CBRE IM en derden maximale parkeernorm

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. maximale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 1,0 | 1 | 96 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 1,0 | 1 | 300 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 3,7 | 100 | 27 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 3,8 | 100 | 19 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 274 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 198 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 45 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 5,0 | 100 | 58 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 1,0 | 1 | 397 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 1,0 | 1 | 113 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 1,0 | 1 | 262 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,1 | 1 | 38 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 1.468 | | | | | | | | | | |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 421 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **3.041** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

Parkeerbalans Amsterdamse Poort o.b.v. maximale gemeentelijke norm

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 1,0 | 1 | 96 | 58 | 58 | 87 | 77 | 96 | 68 | 68 | 58 | 77 | 68 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 1,0 | 1 | 300 | 180 | 180 | 270 | 240 | 300 | 210 | 210 | 180 | 240 | 210 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 3,7 | 100 | 27 | 9 | 17 | 3 | 21 | 0 | 17 | 17 | 27 | 0 | 17 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 3,8 | 100 | 19 | 10 | 12 | 8 | 16 | 0 | 16 | 16 | 19 | 8 | 12 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 274 | 83 | 110 | 220 | 220 | 0 | 165 | 247 | 192 | 274 | 110 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 198 | 10 | 80 | 99 | 99 | 0 | | | 80 | 198 | 80 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 6,0 | 100 | 45 | 14 | 18 | 36 | 36 | 0 | | | 32 | 45 | 18 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 5,0 | 100 | 58 | 58 | 58 | 6 | 6 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden**<br>**Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | | | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 1,0 | 1 | 397 | 239 | 239 | 358 | 318 | 397 | 278 | 278 | 239 | 318 | 278 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,1 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 1,0 | 1 | 113 | 68 | 68 | 102 | 91 | 113 | 80 | 80 | 68 | 91 | 80 |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 1,0 | 1 | 262 | 158 | 158 | 236 | 210 | 262 | 184 | 184 | 158 | 210 | 184 |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,1 | 1 | 38 | 16 | 19 | 29 | 27 | 0 | 23 | 38 | 38 | 38 | 35 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,0 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 1.468 | 654 | 778 | 1.152 | 1.094 | 793 | 808 | 930 | 913 | 1.254 | 871 |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 421 | 250 | 253 | 369 | 330 | 375 | 293 | 302 | 264 | 339 | 299 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **3.041** | **2.056** | **2.183** | **2.673** | **2.576** | **2.320** | **2.253** | **2.384** | **2.329** | **2.745** | **2.322** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

# Bijlage 7: Parkeerbalans CBRE IM en derden toegepaste parkeernorm binnen grenswaarden

Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 30% | 60% | 10% | 75% | 0% | 60% | 60% | 100% | 0% | 60% |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 50% | 60% | 40% | 80% | 0% | 80% | 80% | 100% | 40% | 60% |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 30% | 40% | 80% | 80% | 0% | 60% | 90% | 70% | 100% | 40% |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 100% | 100% | 10% | 10% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Ontwikkelingen derden<br>Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 0,10 | 1 | 11 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 0,35 | 1 | 92 | 60% | 60% | 90% | 80% | 100% | 70% | 70% | 60% | 80% | 70% |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,10 | 1 | 38 | 40% | 50% | 75% | 70% | 0% | 60% | 100% | 100% | 100% | 90% |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 5% | 40% | 50% | 50% | 0% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% | 60% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | | | | | | | | | | |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 149 | | | | | | | | | | |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | | | | | | | | | | |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.921** | | | | | | | | | | |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

Beoogde parkeerbalans Amsterdamse Poort

| Parkeerbalans CBRE IM en derden<br>Wonen | Aantal | Eenheden | Parkeer-norm | Norm eenheid | Aantal pp vlgs kencijfer | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koop-avond | Werkdag nacht | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningen sociale huur CBRE (C7) | 96 | woningen | 0,10 | 1 | 10 | 6 | 6 | 9 | 8 | 10 | 7 | 7 | 6 | 8 | 7 |
| Woningen middenhuur CBRE (C7) | 300 | woningen | 0,35 | 1 | 105 | 63 | 63 | 95 | 84 | 105 | 74 | 74 | 63 | 84 | 74 |
| Bezoekers woningen CBRE (C7) | 396 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Winkels | 723 | m2 BVO | 2,70 | 100 | 20 | 6 | 12 | 2 | 15 | 0 | 12 | 12 | 20 | 0 | 12 |
| Supermarkt | 500 | m2 BVO | 1,50 | 100 | 8 | 4 | 5 | 4 | 7 | 0 | 7 | 7 | 8 | 4 | 5 |
| Horeca | 4.571 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 183 | 55 | 74 | 147 | 147 | 0 | 110 | 165 | 129 | 183 | 74 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leisure | 3.300 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 132 | 7 | 53 | 66 | 66 | 0 | 53 | 132 | 53 | 132 | 53 |
| Maatschappelijk | 750 | m2 BVO | 4,00 | 100 | 30 | 9 | 12 | 24 | 24 | 0 | 18 | 27 | 21 | 30 | 12 |
| Maatschappelijk gezondheidscentrum | 1.156 | m2 BVO | 3,30 | 100 | 38 | 38 | 38 | 4 | 4 | 0 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ontwikkelingen derden<br>Wonen** | **Aantal** | **Eenheden** | **Parkeer-norm** | **Norm eenheid** | **Aantal pp vlgs kencijfer** | **Werkdag overdag** | **Werkdag middag** | **Werkdag avond** | **Koop-avond** | **Werkdag nacht** | **Vrijdag middag** | **Vrijdag avond** | **Zaterdag middag** | **Zaterdag avond** | **Zondag middag** |
| Woningen sociale huur Extern (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 24 | 24 | 36 | 32 | 40 | 28 | 28 | 24 | 32 | 28 |
| Bezoekers woningen (C6 Flierbosdreef) | 397 | woningen | 0,10 | 1 | 40 | 16 | 20 | 30 | 28 | 0 | 24 | 40 | 40 | 40 | 36 |
| Woningen sociale huur C6 Synchroon | 113 | woningen | 0,10 | 1 | 11 | 7 | 7 | 10 | 9 | 11 | 8 | 8 | 7 | 9 | 8 |
| Woningen middenduur en duur C6 Synchroon | 262 | woningen | 0,35 | 1 | 92 | 56 | 56 | 83 | 74 | 92 | 65 | 65 | 56 | 74 | 65 |
| Bezoekers woonontwikkeling Sportcentrum / Synchroon | 375 | woningen | 0,10 | 1 | 38 | 16 | 19 | 29 | 27 | 0 | 23 | 38 | 38 | 38 | 35 |
| **Commerciele ruimten** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commercieel Anton de Komplein (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Commercieel Synchroon (geen winkel) | 1.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sport , cultuur, leisure en maatschappelijk** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Compensatie vervallen parkeerplaatsen Bijlmertheater | 14 | pp | | | 14 | 1 | 6 | 7 | 7 | 0 | 6 | 14 | 6 | 14 | 6 |
| **Kantoren** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kantoren | -10.000 | m2 BVO | 1,00 | 250 | -40 | -40 | -40 | -2 | -2 | 0 | -24 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parkeerbehoefte additionele functies CBRE | | | | | 620 | 205 | 293 | 452 | 448 | 155 | 368 | 546 | 410 | 567 | 343 |
| Parkeerbehoefte additionele functies derden | | | | | 149 | 87 | 90 | 124 | 112 | 103 | 102 | 111 | 101 | 121 | 108 |
| Parkeerrechten Bijlmerdreef 101 in parkeergarage P21 | | | | | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| Gemiddelde piekbehoefte huidige functies | | | | | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 | 1087 |
| **Totaal parkeerbehoefte** | | | | | **1.921** | **1.444** | **1.535** | **1.728** | **1.712** | **1.410** | **1.622** | **1.809** | **1.663** | **1.840** | **1.603** |

Verplichting parkeerbalans CBRE IM  Uitbreiding parkeerbalans derden

# Bijlage 5 Verkeersonderzoek

RAPPORT

# Verkeersonderzoek Cluster 8

## Ontwikkeling Amsterdamse Poort

Klant: RHO adviseurs

Referentie: BK5917-MI-RP-240920-0933

Status: Definitief/0004

Datum: 21 mei 2025

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

**HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.**

Contactweg 47
1014 AN Amsterdam
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

Telefoon: +31 88 348 95 00
E-mail: info@rhdhv.com
Website: royalhaskoningdhv.com

| | |
|---|---|
| Titel document: | Verkeersonderzoek Cluster 8 |
| Ondertitel: | Ontwikkeling Amsterdamse Poort |
| Referentie: | BK5917-MI-RP-240920-0933 |
| Uw kenmerk | 20250130 |
| Status: | Definitief/0004 |
| Datum: | 21 mei 2025 |
| Projectnaam: | Verkeersonderzoek Cluster 8 |
| Projectnummer: | BK5917 |
| Auteur(s): | GN-HZ |

*Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.*

*Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.*

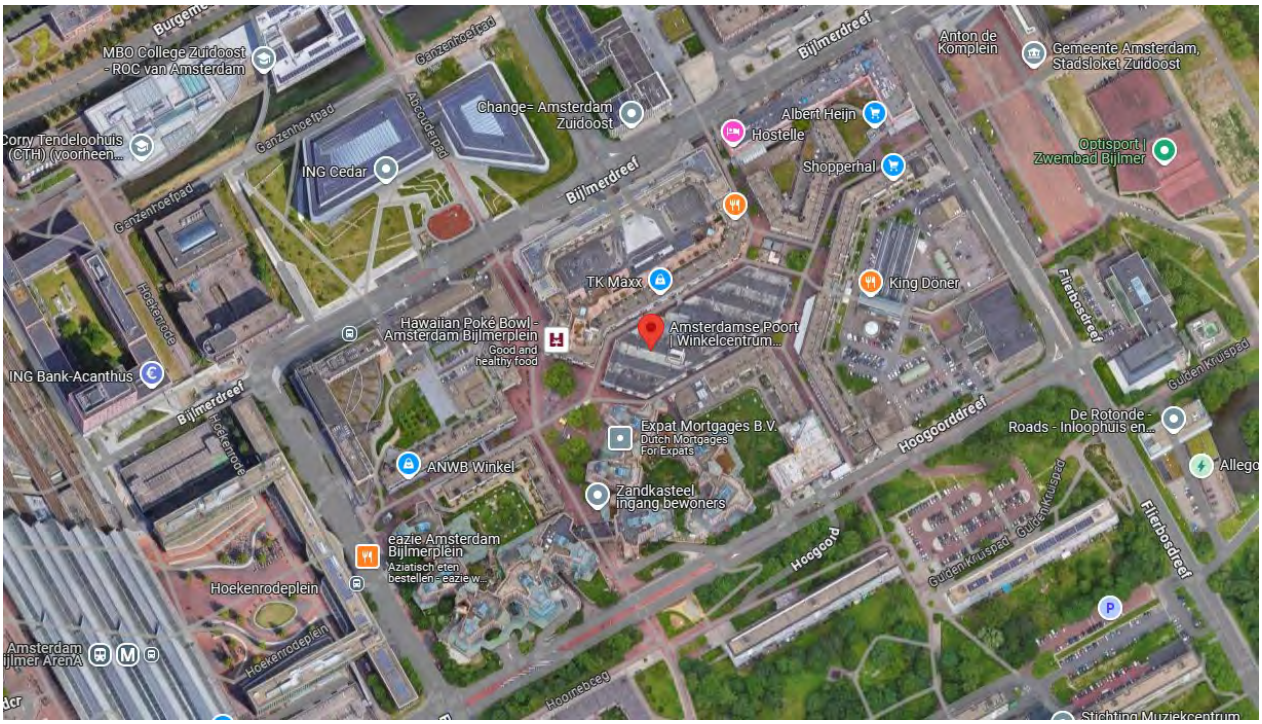
# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Aanleiding** | **1** |
| **2** | **Ruimtelijke ontwikkeling Cluster 8** | **2** |
| **3** | **Onderdeel parkeren** | **3** |
| 3.1.1 | Extra parkeervraag Cluster 8 door de optopping | 4 |
| 3.1.2 | Gevoeligheidsanalyse | 5 |
| **4** | **Onderdeel verkeer** | **6** |

# 1 Aanleiding

De Amsterdamse Poort is een groot winkelcentrum in Amsterdam-Zuidoost. Cluster 8 is één van de zelfstandige clusters en gelegen in het hart van het winkelcentrum.

CBRE Investment Management (IM) is eigenaar van winkelcentrum en werkt het optoppen van het pand, waarbij aan de huidige functies detailhandel en horeca, ook andere Leisure- functies worden toegevoegd. Dit moet een aanvulling vormen op het winkelen en het doen van boodschappen, waarbij de Amsterdam Poort ook in de avonden en weekenden meer bezoekers trekt.




*Figuur 1-1 Locatie cluster 8 in het midden van de Amsterdamse Poort*

Royal HaskoningDHV

# 2 Ruimtelijke ontwikkeling Cluster 8

De Amsterdamse Poort is in de ‘Nota Parkeernormen Auto’ van de gemeente Amsterdam aangemerkt als A-locatie. In de nota zijn parkeernormen voor wonen en kantoren opgenomen.

De parkeernormen voor de overige voorzieningen dienen gebaseerd te zijn op de actuele kencijfers van het CROW. Dit betreft op moment van schrijven CROW-publicatie 744: 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' (juni 2024). Hierbij wordt voor de Amsterdamse Poort in deze rapportage uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘zeer sterk stedelijk, de zone ‘centrum’ en het minimum van de CROW-bandbreedte. Alle doelgroepen van de nieuw te bouwen functies zijn uitgesloten van een gemeentelijke parkeervergunning en moeten dus in een van de parkeergarages rondom De Amsterdamse Poort parkeren.

De plannen voorzien in de realisatie van één extra laag boven op de bestaande bebouwing bestemd voor Leisure-functies. De totale oppervlakte van de ‘huidige horecavoorzieningen’ verandert niet. We gaan er daarom vanuit dat dit geen effect op de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking heeft. Hetzelfde geldt voor de afname van de beschikbare ruimte voor o.a. detailhandel door het verwijderen van een deel van de huidige bebouwing op de begane grond/1 verdieping. We kijken daarom alleen naar het effect van de optopping (maximaal 3.300 m2).

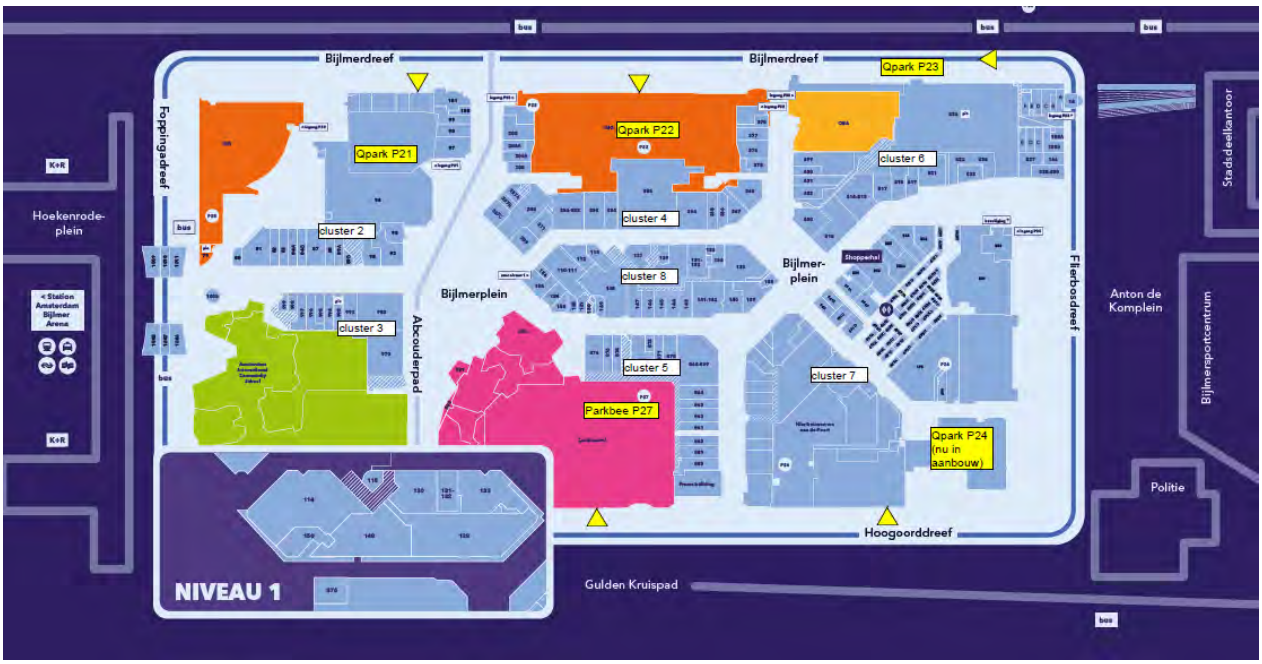
Onderstaande tabel bevat een overzicht van in het bestemmingsplan toegestaan maximaal aantal vierkante meter oppervlakte per functie.

| | Verdieping | *Max. oppervlakte huidig toegestaan (m2 BVO)* | *Max. oppervlakte beoogd toegestaan (m2 BVO)* | Verschil *(m2 BVO)* |
|---|---|---|---|---|
| **Totaal** | | **11.117** | **14.300** | **+3.183** |
| *w.v. Detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen* | *BG, 1e* | *11.117* | *11.000* | *-117* |
| *w.v. Horecacategorie 1, 3 en 4* | *BG, 1e* | *2.000* | *2.000* | *0* |
| *w.v. Leisure-functies* | *2e* | *-* | *3.300* | *+3.300* |

*Tabel 1 Toegestaan aantal vierkante meter oppervlakte per functie en in totaal.*

# 3 Onderdeel parkeren

De Amsterdamse Poort ligt in Amsterdam Zuidoost en wordt omringd door kantoorgebouwen en woningen. Het winkelcentrum is goed te bereiken met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Vanaf station Bijlmer ArenA loop je over het Hoekenrodeplein zo de Amsterdamse Poort in.




*Figuur 3-1 Overzicht parkeerlocaties Amsterdamse Poort*

In 2022 is in opdracht van CBRE Investment Management (IM) een parkeerbalans voor een gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort opgesteld. Deze rapportage is in april 2025 geactualiseerd, waarbij ook de herontwikkeling van Cluster 8 -zoals beschreven in vorig hoofdstuk- is meegenomen. De belangrijkste conclusies uit deze rapportage staan hieronder samengevat:[1]

- In de huidige situatie zijn er 1.697 openbare autoparkeerplaatsen (pp) beschikbaar in de Amsterdamse Poort. De parkeercapaciteit komt door renovatie van bestaande parkeervoorzieningen en toevoeging van de parkeervoorziening P26-27 (zie tabel 2) op 1.894 parkeerplaatsen uit, ofwel een uitbreiding van de huidige capaciteit met 197 parkeerplaatsen.
- In de huidige situatie is er op het piekmoment van een gemiddelde week, waarbij er geen grote evenementen in het Arena-gebied zijn, behoefte aan 1.087 parkeerplaatsen. De uitbreiding van de Amsterdamse Poort vergt op het maatgevende moment, de zaterdagavond wanneer gelijktijdige aanwezigheid van de doelgroepen maximaal is, 753 parkeerplaatsen. Inclusief de huidige parkeervraag zijn er per saldo dus 1.840 parkeerplaatsen nodig (1.087 bestaande parkeervraag + 753 parkeerplaatsen voor de uitbreiding).
- Dit betekent dat er, na de realisatie van alle bekende plannen waaronder de ontwikkeling van Cluster 8, er een theoretisch overschot is de parkeergarages is van minimaal 54 parkeerplaatsen (1.894 beschikbaar – 1.840 toekomstige piekvraag)

[1] *Ondernemend Parkeeradvies, Geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort, 9 april 2025*

**Bovenstaande betekent dat het toekomstig parkeeraanbod rondom de Amsterdamse Poort voldoende is om de toekomstige parkeervraag, na realisatie van alle herontwikkelingen, op het piekmoment op te vangen. Hierbij is al rekening gehouden met het optoppen van Cluster 8. Dit geldt uiteraard alleen als er geen grote evenementen in het Arena-gebied zijn.**

| | Situatie huidig | Situatie toekomstig | Verschil |
|---|---|---|---|
| P21 | 244 pp | 187 | -57 |
| P22 | 465 pp | 417 | -48 |
| P23 | 395 pp | 362 | -33 |
| P23 uitbreiding | | 228 | + 228 |
| P24 | 593 pp | 450 | -143 |
| P26-27 | - | 250 | +250 |
| **TOTAAL** | **1.697** | **1.894** | **+197** |

*Tabel 2 Ontwikkeling parkeercapaciteit huidige situatie versus eindsituatie (Bron: Ondernemend Parkeeradvies, 2025)*

### 3.1.1 Extra parkeervraag Cluster 8 door de optopping

Op moment van schrijven nog niet bekend welke functie er exact op de 2e etage komt. De mogelijkheden zijn groot. Leisure-functies omvat namelijk "recreatieve voorzieningen inclusief ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel die zich op de een of meer van de hiernavolgende activiteiten: sport en spel, (kook)workshops, vermaak niet zijnde casino of daaraan gerelateerde activiteiten (bron: bestemmingsplan Cluster 7 Amsterdamse Poort)".

In de CROW-kencijfers zijn geen aparte kencijfers voor Leisure-functies opgenomen. Dit kan immers van alles zijn.

In de geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort[2] is voor Cluster 8 daarom uitgegaan van toevoeging van 3.300 m2, waarbij de parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' is toegepast. Met bijbehorende parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100m2, komen we uit op een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen.

Toepassing van de aanwezigheidspercentages voor de functie "bioscoop/theater/podium/enzovoort" (omdat het CROW geen eigen aanwezigheidspercentage voor Leisure-functies heeft is hiervan uitgegaan, dit past immers het beste bij de beoogde functie) resulteert in de volgende parkeervraag per moment van de week. In de geactualiseerde parkeerbalans is rekening gehouden met deze parkeervraag.

| | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | werkdag nacht | koop avond | vrijdag middag | vrijdag avond | zaterdag middag | zaterdag avond | Zondag avond |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aanwezigheid | 5% | 40% | 50% | 0% | 50% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Parkeervraag | 7 | 53 | 66 | 0 | 66 | 53 | 132 | 53 | 132 | 53 |

*Tabel 3 Parkeerbehoefte toevoeging Leisure-functie cluster 8 per moment van de week.*

[2] *Ondernemend Parkeeradvies, Geactualiseerde Parkeerbalans Amsterdamse Poort, 9 april 2025*

Royal HaskoningDHV

### 3.1.2 Gevoeligheidsanalyse

De parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100m2 BVO is een worst-case scenario. Het CROW-De parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' is namelijk fors hoger dan de parkeernorm voor bijvoorbeeld een indoor kinderspeeltuin (1pp/100m2), een museum (0,3pp/100m2) of fitnesscentrum (0,8pp/100 m2). De functies vallen ook in de beschrijving van Leisure. Onderstaande twee voorbeelden geven aan dat door toepassing van een van deze parkeernormen de parkeerbehoefte substantieel lager uitvalt

De parkeernorm voor een indoor kinderspeeltuin met groot formaat is 1,0 pp/100m2 BVO en komt daarmee uit op een totaal benodigd aantal parkeerplaatsen op 32. Toepassing van de aanwezigheidspercentages voor de functie "bioscoop/theater/podium/enzovoort" resulteert in de volgende parkeervraag per moment van de week.

| | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | werkdag nacht | koop avond | vrijdag middag | vrijdag avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zaterdaga vond |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aanwezigheid | 5% | 40% | 50% | 0% | 50% | 40% | 100% | 40% | 100% | 40% |
| Parkeervraag | 2 | 13 | 16 | 0 | 16 | 13 | 32 | 13 | 32 | 13 |

In de Parkeerbalans Amsterdamse Poort is uitgegaan van een hogere parkeerbehoefte. Dit betekent dat de 32 op vrijdag- en zaterdagavond benodigde parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de rondom het winkelcentrum liggende parkeergarages.

De parkeernorm voor een fitnesscentrum 0,8 pp/100m2 BVO en komt daarmee uit op een totaal benodigd aantal parkeerplaatsen op 26. Toepassing van de aanwezigheidspercentages voor de functie "sport binnen" resulteert in de volgende parkeervraag per moment van de week.

| | werkdag ochtend | werkdag middag | werkdag avond | werkdag nacht | koop avond | vrijdag middag | vrijdag avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zaterdaga vond |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aanwezigheid | 50% | 50% | 100% | 0% | 100% | 40% | 100% | 100% | 100% | 75% |
| Parkeervraag | 13 | 13 | 26 | 0 | 26 | 10 | 26 | 26 | 26 | 19 |

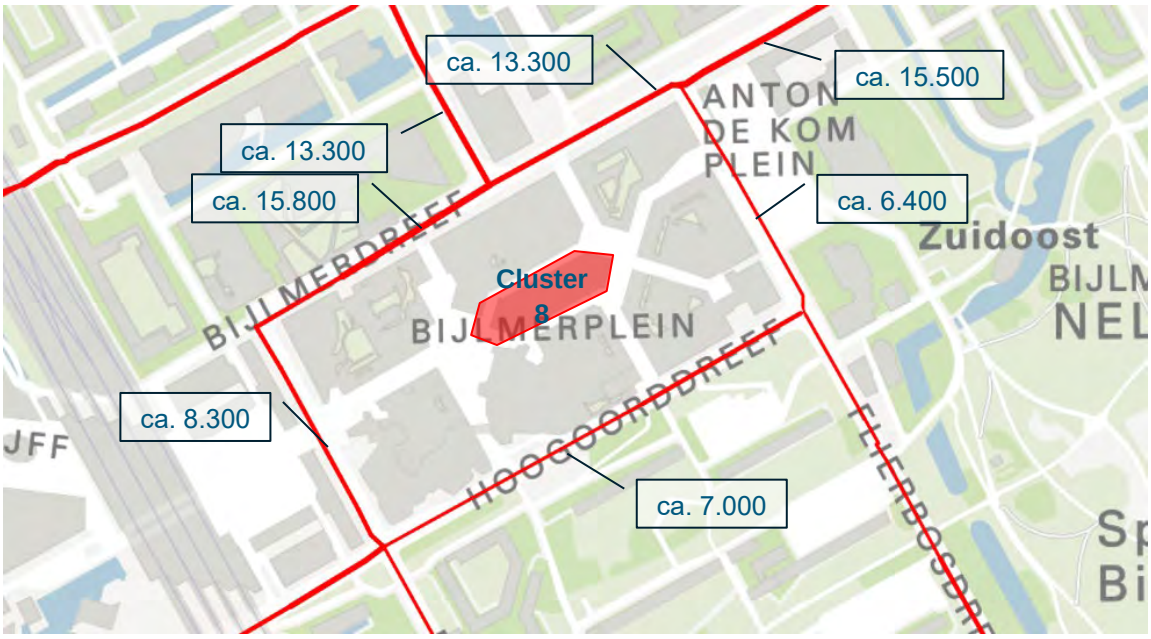
In de Parkeerbalans Amsterdamse Poort is uitgegaan van een hogere parkeerbehoefte. Dit betekent dat de 26 op koop-, vrijdag- en zaterdagavond benodigde parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de rondom het winkelcentrum liggende parkeergarages.

# 4 Onderdeel verkeer

Het gebied rondom de Amsterdamse Poort kent, door de vele kantoren en detailhandel in de omgeving, een relatief grote verkeersgeneratie.

In de figuur hieronder zijn de verkeersintensiteiten in motorvoertuigen per weekdag etmaal weergegeven voor het prognosejaar 2040. Deze intensiteiten komen uit de dataset Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam (https://maps.amsterdam.nl/verkeersprognoses/).

De voertuigen die de ontwikkeling van Cluster 8 genereert rijden hoofdzakelijk over de Bijlmerdreef, omdat P21, P22 en P23 allen op de Bijlmerdreef ontsluiten. In de figuur hierboven is te zien dat op de Bijlmerdreef tussen de Foppingadreef en Dolingadreef circa 15.800 motorvoertuigen per weekdag-etmaal rijden en op de Bijlmerdreef tussen Dolingadreef en Anton de Komplein zijn dit er 13.300 er etmaal.




*Figuur 4-1 Verkeersprognoses 2040 voor de omgeving van de Amsterdamse Poort (uit: Verkeersprognoses 5.0 Amsterdam)*

De verkeersgeneratie van de huidige detailhandel in Cluster 8 bedraagt maximaal 2.343 mvt/weekdag-etmaal (11.000 m2 / 21.3 mvt per 100m2). Hierbij is uitgegaan van de functie ‘hoofdwinkelcentrum 50.000-100.000 inwoners’.

Het CROW heeft in publicatie 774 voor horeca-functies geen aparte kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. De verkeersgeneratie is daarom bepaald op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De huidige horeca in Cluster 8 heeft een omvang van maximaal 2.000 m2 Een parkeernorm van 4pp per 100m2 betekent een theoretische parkeervraag van maximaal 80 parkeerplaatsen. De CROW hanteert een aandeel bezoekers van 90%. Dit betekent 72 parkeerplaatsen voor bezoekers en 8 parkeerplaatsen voor werknemers.

Voor personeel gaan we vervolgens uit van een turnover van 1, wat betekent dat een parkeerplaats voor personeel 1 keer per dag wordt gebruikt. Voor bezoekers gaan we ervan uit dat elke parkeerplaats gemiddeld 1,5 keer per dag wordt gebruikt. De verkeersgeneratie per gebruikte parkeerplaats is 2 (elke gebruiker gaat immers heen en terug). De verkeersgeneratie van de horeca is hiermee 16 (8*2) + 216 (72*1,5*20) = maximaal 232 mvt/weekdag-etmaal.

Met de realisatie van het plan voor de Cluster 8 wordt de verkeersgeneratie weliswaar groter, maar het effect is beperkt. Omdat er geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van Leisure-functies is, gaan we hier eveneens uit van de theoretische parkeerbehoefte. Toepassing van de parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen op vrijdag en zaterdag (zie paragraaf 3.1.1.). Dit betreft 119 parkeerplaatsen voor bezoek en 13 parkeerplaatsen voor personeel.

- Als de parkeerplaatsen voor bezoekers gedurende de dag gemiddeld 1,5 keer worden gebruikt, dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 357 (119*1,5*2) + 26 (13*2) = 383 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal[3].
- Als de nieuwe ruimte in Cluster 8 niet meermaals wordt gebruikt, maar op een dag slechts eenmalig vast gebruikt door een groep gebruikers (dus niet wisselend in tijd), dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van 238 (119*1,0*2) + 26 (13*2) = 264 verkeersbewegingen per weekdag-etmaal.

Overeenkomstig de gevoeligheidsanalyse bij het onderdeel parkeren is ook hier een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. De verkeersgeneratie van een indoor kinderspeeltuin met groot formaat is 1,2 pp/100m2 BVO en komt daarmee uit op afgerond 40 mvt/weekdag-etmaal. De verkeersgeneratie van een fitnesscentrum is 4,6 pp/100m2 BVO en komt daarmee uit op afgerond 152 mvt/weekdag-etmaal.

**De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de beoogde optopping van Cluster 8 is dus beperkt, zeker in vergelijking met de intensiteiten die voor 2040 op de omliggende wegen worden voorspeld. De verkeersstromen verspreiden zich bovendien snel over het omliggend wegennet waardoor de toenames worden uitgesmeerd. En de functie trekt vooral verkeer aan op de vrijdagavond en zaterdagavond. Op basis hiervan concluderen wij dat het plan voor Cluster 8 niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling leidt.**

[3] *De kencijfers van CROW betreffen verkeersintensiteiten per weekdag. Verkeerskundig is doorgaans de werkdag maatgevend. Het CROW heeft voor de relevante functies omrekenfactoren van week- naar werkdagen. Voor woonfuncties wordt bijvoorbeeld doorgaans een omrekenfactor van 1,11 gehanteerd en voor de kantoorfuncties een omrekenfactor van 1,33. Vermoedelijk is de verkeersgeneratie van de beoogde Leisure-functie het hoogste op de vrijdag- en zaterdagavond (zie tabel 3). Er is daarom geen omrekenfactor toegepast tussen week- en werkdag.*

# Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

# Terrein 'Amsterdamse Poort Cluster 8' aan het Bijlmerplein 110-156 te Amsterdam Zuidoost

## Verkennend bodemonderzoek

**In opdracht van:**
CBRE Investment Management, Amsterdam

| | |
|---|---|
| **Rapportnummer** | 3wre.asd.25090.r01 |
| **Versienummer** | 1 |
| **Datum** | 10 april 2025 |

**Auteur:**
Ir. H.W.M. de Natris

# Inhoudsopgave

## Tekst

1. Inleiding 3
2. Vooronderzoek 4
   2.1 Algemeen 4
   2.2 Locatiegebruik 4
   2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 4
   2.4 Voorgaande bodemonderzoeken 5
   2.5 Asbest 5
   2.6 Onderzoeksopzet 5
3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden 6
   3.1 Veldwerk 6
   3.2 Laboratoriumonderzoek 6
4. Onderzoeksresultaten 7
   4.1 Bodemopbouw 7
   4.2 Veldwaarnemingen 7
   4.3 Analyseresultaten 7
5. Samenvatting en conclusies 9

## Bijlagen

1. Ligging locatie
2. Situatie
3. Boorprofielen
4. Toelichting toetsingscriteria
5. Toetsingstabellen
6. Analysecertificaten

# 1. Inleiding

CBRE Investment Management heeft, met tussenkomst van 3W Real Estate, aan Hofstede c.s. Milieuadviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op het terrein van 'Amsterdamse Poort Cluster 8' aan het Bijlmerplein 110-156 in Amsterdam.

De bijlagen 1 en 2 geven een overzicht van respectievelijk de regionale ligging van de locatie en de situatie ter plaatse.

Aanleidingen voor het bodemonderzoek zijn de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een bouwvergunning voor de herontwikkeling van het winkelcomplex ter plaatse. Doel van het onderzoek is het op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit. Dit om zeker te stellen, dat deze geen beperkingen oplegt aan het (toekomstige) terreingebruik.

Voorafgaand aan het veldwerk en het laboratoriumonderzoek is een historisch onderzoek conform NEN 5725:2023 uitgevoerd. Door middel van dit onderzoek is vastgesteld of er, voor zover bekend, op of nabij het terrein activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging kunnen hebben geleid en die van invloed moeten zijn op de onderzoeksopzet. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van dit vooronderzoek en de onderzoeksopzet besproken. Verder wordt in dit rapport achtereenvolgens ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3) en de onderzoeksresultaten inclusief interpretatie (hoofdstuk 4). Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting van de verzamelde gegevens en de conclusies (hoofdstuk 5).

Hofstede c.s. Milieuadviseurs is door het Ministerie van MIW erkend als intermediair voor de voorbereiding, begeleiding en evaluatie van bodemsaneringen (certificaat EC-SIK-60045).

# 2. Vooronderzoek

## 2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

| | | |
|---|---|---|
| Adresaanduiding | : | Bijlmerplein 110-156, 1102 MK Amsterdam Zuidoost. |
| Kadastrale aanduiding | : | Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 3124 ged.. |
| Oppervlakte | : | Het perceel heeft volgens het Kadaster een oppervlakte van 6.265 m². De onderzoekslocaties hebben tezamen een oppervlakte van circa 760 m². |
| Eigenaar | : | Gemeente Amsterdam, met een erfpachtrecht voor CBRE DRET Custodian I B.V.. |
| Coördinaten RDS | : | X = 125.405, Y = 480.795. |
| Bebouwing | : | Winkelcomplex. |
| Terrein | : | Verhard met klinkers. |

Voorafgaand aan het veldonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens NEN 5725:2023. Daarbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- 3W Real Estate, de heer J. Radermacher.
- Recente kadastrale kaart en eigendomsbericht.
- Website en archief Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
- Internet: www.bodemloket.nl, www. google.com/maps; www.ahn.nl en www.topotijdreis.nl.
- Grondwaterkaart van Nederland (TNO-DGV, kaartblad 24WO en 25WO).
- Bodemkwaliteitskaart Gemeente Amsterdam.
- Archief Hofstede c.s. Milieuadviseurs.

## 2.2 Locatiegebruik

De locatie ligt in woon-/winkelcentrum 'Amsterdamse Poort' in stadsdeel 'Amsterdam Zuidoost'. Tot eind jaren '60 van de vorige eeuw was het landgebruik in dit deel van Amsterdam nog agrarisch (weilanden en sloten). In jaren '60 is het gebied bouwrijp gemaakt voor de realisatie van woningen, kantoren en winkels.

Bij het bouwrijpmaken is het gebied opgehoogd met (schoon) zand dat afkomstig was van een winlocatie in het IJsselmeer. Ook de poldersloten zijn hiermee gedempt. Het winkelcomplex in Cluster 8 is gerealiseerd in 1986. Het complex bestaat uit twee lagen.

Hofstede cs Milieuadviseurs heeft in 2020 een historisch bodemonderzoek verricht voor een groot deel van winkelcentrum 'Amsterdamse Poort', inclusief Cluster 8 (rapport cbre.asd.20096.r01 d.d. 24 april 2020). Daaruit zijn voor Cluster 8 geen verdenkingen voor bodemverontreiniging naar voren gekomen.

Er bestaan plannen om het winkelcomplex te herontwikkelen. Op drie deellocaties wordt daarbij in de bodem gewerkt:

- Terreindeel A (westelijk, circa 515 m²): sloop deel winkelcomplex en aanleg regelwaterinfiltratiekratten.
- Terreindeel B (centraal noordelijk, circa 20 m²): aanleggen kabels en leidingen naar nieuwe transformator.
- Terreindeel C (oostelijk, circa 225 m²): verleggen kabels en leidingen, uitbreiding complex.

## 2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw staat samengevat in tabel 2.1.

**Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw en geohydrologie**

| Diepte in m –mv (= NAP -2,9 m) | Afzetting | Samenstelling | Geohydrologische eenheid |
|---|---|---|---|
| 0-20 | Westlandformatie | Klei, fijn zand en veen | Slecht doorlatende deklaag |
| 20-65 | Formaties van Twente en Kreftenheye | (Matig) grof zand | Eerste watervoerend pakket |

De locatie ligt in gerioleerd gebied. In de deklaag stroomt het grondwater overwegend in verticale richting. Op het terrein is sprake van infiltratie van het neerslagoverschot naar het eerste watervoerend pakket. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is regionaal zuidwestelijk gericht.

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op het terrein zelf is, voor zover bekend, nooit grondwater in relevante hoeveelheden opgepompt.

## 2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

In 2005 is op meerdere plaatsen in de omgeving van het Winkelcentrum Amsterdamse Poort een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit ten behoeve van de aanleg van ondergrondse containers. Daarbij is een hooguit lichte bodembelasting vastgesteld.

Volgens de Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Amsterdam ligt de onderzoekslocatie in Zône 1. Hier worden in de grond geen verhoogde achtergrondgehalten van de meest voorkomende verontreinigingen verwacht.

## 2.5 Asbest

Conform NEN 5725:2023 is er sprake van een asbestverdachte locatie indien er sprake is van één of meer van de hieronder beschreven activiteiten of gebeurtenissen:

- De aanwezigheid in het verleden van bedrijven, die asbesthoudende producten, apparaten of voorwerpen vervaardigden en/of verwerkten.
- Asbestbewerkingen en (tijdelijke ) opslag van asbest(restanten).
- Toepassing van asbestrestproducten vanuit de asbestverwerkende industrie in- of op de bodem.
- Historische ophogingen met asbesthoudende bodem en/of slib.
- De aanwezigheid van gebouwen, kunstwerken en/of installaties, gebouwd met asbesthoudende materialen, dan wel in het verleden gerenoveerd met toepassing van asbesthoudende materialen, met een gerede kans dat asbestresten op- of in de bodem zijn terecht gekomen.
- Toepassing van asbesthoudende beschoeiingen langs watergangen of in (volks)tuinen.
- In het verleden hebben er ongewone voorvallen met asbest plaatsgevonden (zoals brand, storm, explosie of vandalisme), waarbij de verspreid geraakte asbestresten niet (volledig) zijn opgeruimd of waarbij de bodem niet op asbest is gecontroleerd.
- Een halfverhardingslaag of een funderingslaag onder verharding, die mogelijk asbesthoudende materialen bevat.
- De aanwezigheid van puinlagen en/of puinhoudende lagen in de bodem alsmede de aanwezigheid van depots met puinhoudende grond.
- Stortingen van asbestverdachte afvalstoffen.
- Kans op aanwezigheid van asbesthoudende buizen in de ondergrond.

Het vooronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor één of meer van de bovengenoemde situaties.

## 2.6 Onderzoeksopzet

Het verkennend bodemonderzoek is volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO) 2024 uitgevoerd. Het onderzoek is opgezet volgens de onderzoeksstrategie ‘diffuus naoorlogse wijken’.

# 3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden

## 3.1 Veldwerk

Het veldwerk voor het verkennend bodemonderzoek is op 19 en 28 maart 2025 uitgevoerd door MIW-erkend veldwerkbureau Ground Research uit Wormerveer (Certificaatnummer K41101-12). Boormeester was de heer Th. Schermer. De werkzaamheden bestonden uit het:

- Verrichten van zes boringen tot 0,5 meter, drie boringen tot 1,0 meter, vier boringen tot 2,0 meter en drie boringen tot 2,7 meter beneden maaiveld. In elk van de laatstgenoemde boringen is een peilbuis geplaatst met een filter van 1 meter lengte op boordiepte.
- Zintuiglijk beoordelen van de uit de boringen vrijgekomen grond op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigingskenmerken.
- Nemen van grondmonsters in trajecten van maximaal 0,5 meter.
- Nemen van grondwatermonsters uit de peilbuizen.

De locaties van de boringen en de peilbuizen staan aangegeven op de tekening in bijlage 2.

## 3.2 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Analytico te Barneveld (certificaat L010).

Tabel 3.1 bevat een omschrijving van de analysepakketten.

**Tabel 3.1 Analysepakketten**

| Parameter | ARVO Top 1 | ARVO Top 2 | ARVO Diep 1 | ARVO grondwater |
|---|---|---|---|---|
| Droge stof, organische stof, lutum | x | x | x | - |
| Zuurgraad, geleidbaarheid | - | - | - | x |
| Zware metalen (9 stuks) | x | x | x | - |
| Zware metalen, (9 stuks en arseen) | - | - | - | x |
| Minerale olie (GC) | x | - | x | - |
| Vluchtige aromaten | - | - | - | x |
| Vluchtige chloorkoolwaterstoffen | - | - | - | x |
| PCB's (7 stuks) | x | - | x | - |
| PAK's (10 VROM) | x | - | x | - |
| Chloride | (x) | - | (x) | - |

ARVO: Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek

Voor het in beeld brengen van de kwaliteit van de toplaag zijn vijf grondmengmonsters van de laag 0,0-0,5 meter beneden maaiveld onderzocht op het ARVO Top 1-pakket en zijn vier grondmengmonsters van de laag 0,5-1,0 meter beneden maaiveld onderzocht op het ARVO Top 2-pakket.

Naar aanleiding van de eerste analyseresultaten zijn twee individuele grondmonsters uit de laag 0,5-1,0 m -mv onderzocht op droge stofgehalte en koper.

In verband met de mogelijke afvoer van grond bij de voorgenomen bouw-/graafwerkzaamheden zijn twee grondmengmonsters van de laag 0,0-0,5 meter beneden maaiveld aanvullend onderzocht op perfluoralkylstoffen (PFAS, 28 Handelingskader).

Voor het in beeld brengen van de kwaliteit van de ondergrond zijn drie grondmengmonsters van de laag van 1,0 tot 2,0 meter diepte onderzocht op het ARVO Diep 1-pakket.

De drie grondwatermonsters zijn geanalyseerd op het ARVO-pakket grondwater.

Het veldwerk is uitgevoerd conform SIKB-protocol 2001. Het laboratoriumonderzoek is verricht volgens AS3000.

# 4. Onderzoeksresultaten

## 4.1 Bodemopbouw

De bij de uitvoering van de boringen gevonden bodemopbouw staat in de vorm van boorprofielen weergegeven in bijlage 3. De bodem bestaat, zo blijkt, tot op 2,0 à 2,7 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op de maximale boordiepte laagsgewijs klei- en veen voor.

Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 1,3 meter beneden het maaiveld.

## 4.2 Veldwaarnemingen

Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn op- of in de bodem geen asbestverdachte materialen gevonden.

De in het veld gemeten zuurgraad (pH) van het grondwater bedroeg 6,7 tot 7,1 (-), de elektrische geleidbaarheid (EC) bedroeg 1.030 tot 1.120 µS/cm. De gemeten waarden zijn normaal voor de regio.

## 4.3 Analyseresultaten

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters (exclusief PFAS) staan vermeld in tabellen 4.2 en 4.3. Bijlage 5 bevat uitgebreide toetsingstabellen. De analysecertificaten zijn in kopie in bijlage 6 opgenomen.

In de tabellen is aangegeven hoe de gehalten zich verhouden tot de toetsingswaarden. De toetsingswaarden voor grond zijn door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu opgesteld binnen de Omgevingswet (Besluit activiteiten leefomgeving en Regeling bodemkwaliteit). Voor elke stof(groep) zijn er vijf kwaliteitsklassen, zie tabel 4.1.

**Tabel 4.1: kwaliteitsklassen grond volgens Bal en Rbk**

| Kwaliteitsklasse | Ondergrens | Bovengrens | Bij afvoer is grond toepasbaar |
|---|---|---|---|
| Landbouw/natuur | - | Maximale waarde landbouw/natuur | Altijd toepasbaar |
| Wonen | Maximale waarde landbouw/natuur | Maximale waarde wonen | Woon- en industriegebieden |
| Industrie | Maximale waarde wonen | Maximale waarde industrie | Industriegebieden |
| Matig verontreinigd | Maximale waarde industrie | Interventiewaarde | Niet toepasbaar |
| Sterk verontreinigd | Interventiewaarde | - | Niet toepasbaar |

De toetsingswaarden voor grondwater zijn vastgesteld binnen de Omgevingswet Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij de beoordeling van lokale grondwaterverontreiniging worden de analyseresultaten enkel getoetst aan de 'Signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering'.

In bijlage 4 is een toelichting op de toetsing opgenomen.

**Tabel 4.2: analyseresultaten grond (gestandariseerd)**

| Analyse-monster | Traject (m -mv) | Landbouw/ natuur | Wonen | Industrie | Matig verontreinigd | Sterk verontreinigd |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Deellocatie A* | | | | | | |
| 1-4 | 0,07-0,50 | Overige parameters | PCB | - | - | - |
| 6-9 | 0,07-0,50 | Alle parameters | - | - | - | - |
| 2+3 | 0,50-1,00 | Overige metalen | - | - | - | Koper |
| 2 | 0,50-1,00 | Koper | - | - | - | - |
| 3 | 0,50-1,00 | - | - | - | - | Koper |
| 6+8+9 | 0,50-1,00 | Zware metalen | - | - | - | - |
| 2+5+6+9 | 1,00-2,00 | Overige parameters | Koper | - | - | - |
| *Deellocatie B* | | | | | | |
| 10 | 0,07-0,50 | Overige parameters | - | Zink | - | - |
| 10 | 0,50-1,00 | Overige metalen | Lood | - | - | - |
| 10 | 1,00-2,00 | Alle parameters | - | | | - |
| *Deellocatie C* | | | | | | |
| 11+12+14 | 0,07-0,50 | Overige parameters | Zink | - | - | - |
| 13+15+16 | 0,07-0,50 | Overige parameters | - | Koper | - | - |
| 12+13+16 | 0,50-1,00 | Zware metalen | - | - | - | - |
| 12+13 | 1,00-2,00 | Alle parameters | - | | | - |

Ter plaatse van deellocatie A zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond in het algemeen hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond van de stoffen, waarop is onderzocht. Een uitzondering hierop is het mengmonster van de laag 0,5-1,0 m -mv uit boringen 2 en 3, waarin een sterk verhoogd gehalte koper is gemeten. Na separate analyse van de individuele monsterpotten blijkt, dat enkel in boring 3 het gehalte koper sterk verhoogd is.

Ter plaatse van deellocaties B en C zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond van de stoffen, waarop is onderzocht.

In de daarop onderzochte mengmonsters van de bovengrond liggen de gehalten PFAS onder de landelijke hergebruiksnorm voor landbouw- en natuurgebieden.

Een verkennend bodemonderzoek is in beginsel niet bedoeld als in-situkeuring van te ontgraven/af te voeren grond. Daarvoor moet een partijkeuring conform AP04 worden uitgevoerd. Met nadruk wordt vermeld, dat de toetsingsresultaten indicatief zijn en niet gelden als kwaliteitsverklaring bij de acceptatie van partijen grond.

**Tabel 4.3: analyseresultaten grondwater**

| Watermonster | Filterdiepte (m -mv) | > Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering |
|---|---|---|
| *Deellocatie A* | | |
| 6 | 1,70-2,70 | - |
| *Deellocatie B* | | |
| 10 | 1,70-2,70 | - |
| *Deellocatie C* | | |
| 13 | 1,70-2,70 | - |

In het grondwater zijn van de stoffen uit het Standaardpakket grondwater in het algemeen geen verhoogde concentraties gemeten. Dit met uitzondering van licht verhoogde concentraties barium en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. In geen van de monsters wordt de 'Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering' overschreden.

## 5. Samenvatting en conclusies

Op het terrein aan het Bijlmerplein 110-156 in Amsterdam Zuidoost ('Cluster 8') is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleidingen voor het bodemonderzoek waren de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een bouwvergunning voor de herontwikkeling van het winkelcomplex ter plaatse. Doel van het onderzoek was het op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit. Dit om zeker te stellen, dat deze geen beperkingen oplegt aan het (toekomstige) terreingebruik.

Het terrein ligt in woon-/winkelcentrum 'Amsterdamse Poort', in stadsdeel 'Amsterdam Zuidoost', en heeft een oppervlakte van 6.265 m². Tot eind jaren '60 van de vorige eeuw was het landgebruik in dit deel van Amsterdam nog agrarisch. In jaren '60 is het gebied bouwrijp gemaakt voor de realisatie van woningen, kantoren en winkels. Bij het bouwrijpmaken is het gebied opgehoogd met (schoon) zand. Ook de poldersloten zijn hiermee gedempt. Het winkelcomplex in Cluster 8 is gerealiseerd in 1986. Er bestaan plannen om het winkelcomplex te herontwikkelen. Op drie deellocaties wordt daarbij in de bodem gewerkt: Terreindeel A (westelijk, circa 515 m²), Terreindeel B (centraal noordelijk, circa 20 m²) en Terreindeel C (oostelijk, circa 225 m²).

Hofstede cs Milieuadviseurs heeft in 2020 een historisch bodemonderzoek verricht voor een groot deel van winkelcentrum 'Amsterdamse Poort', inclusief Cluster 8 (rapport cbre.asd.20096.r01 d.d. 24 april 2020). Daaruit zijn voor Cluster 8 geen verdenkingen voor bodemverontreiniging naar voren gekomen. Het verkennend bodemonderzoek is volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO) 2024 uitgevoerd. Het onderzoek is opgezet volgens de onderzoeksstrategie 'diffuus naoorlogse wijken'. In verband met de mogelijke afvoer van grond bij de voorgenomen bouw-/graafwerkzaamheden zijn enkele mengmonsters van de bovengrond ook onderzocht op PFAS (28 Handelingskader).

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:
- De bodem bestaat tot op 2,0 à 2,7 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op de maximale boordiepte laagsgewijs klei en veen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 1,3 meter beneden het maaiveld.
- Er zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond of het grondwater aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging.
- In de grond zijn van de stoffen waarop werd onderzocht in het algemeen geen- of hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen. In boring 3 is de laag van 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld sterk belast met koper.
- Het grondwater is enkel licht beïnvloed met barium en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. De 'Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering' wordt niet overschreden.

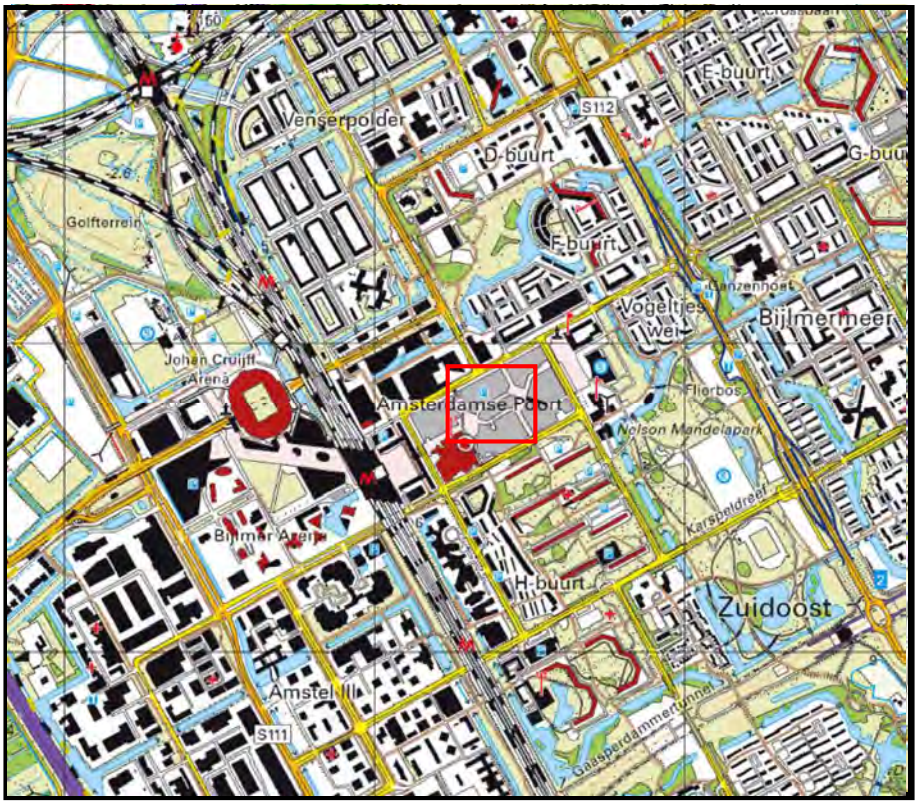
De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. In- en rond boring 3 is sprake van een sterke verontreiniging met koper. Hiermee moet bij de herontwikkeling rekening worden gehouden. Mogelijk is het noodzakelijk om deze verontreiniging met een nader bodemonderzoek beter in kaart te brengen. Verder is op het grootste deel van de locatie geen noemenswaardige verontreiniging in de bodem vastgesteld. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

Bij de voorgenomen herontwikkeling is grootschalig grondverzet te voorzien. Vrijkomende sterk verontreinigde grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Vrijkomende schone- tot licht verontreinigde grond kan zeer waarschijnlijk op de locatie of elders worden hergebruikt. Grondacceptanten kunnen daarbij vragen om aanvullende grondkeuringen volgens AP04.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie evenwel als zeer klein beoordeeld.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 1: ligging locatie



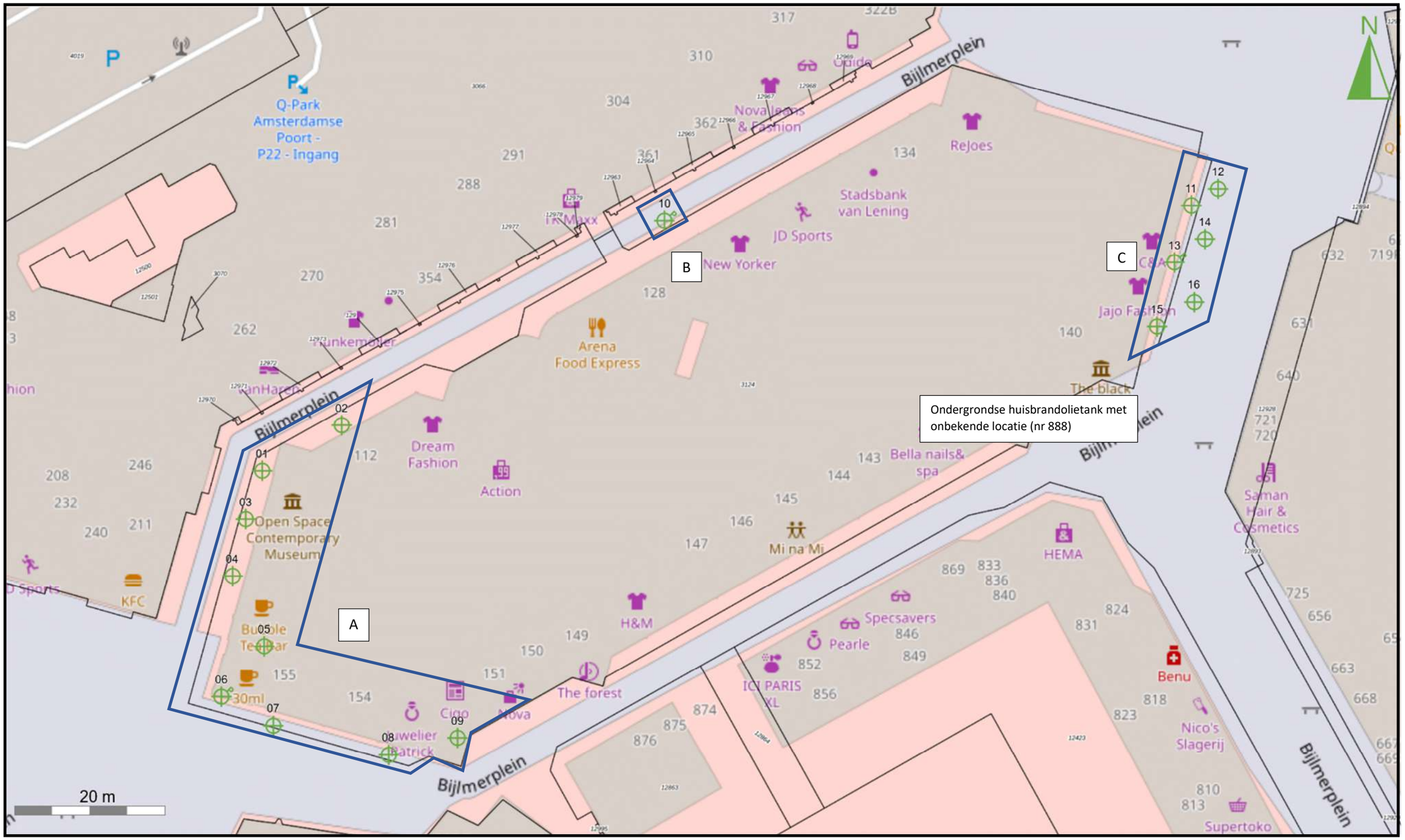

© Topografische Dienst Kadaster, 2025

© Topografische Dienst Kadaster, 2025

Bijlage 1: Ligging locatie

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 2: situatie




Boring

Boring met peilbuis

Begrenzing onderzoekslocatie

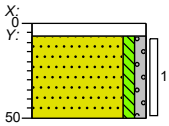
De kaart is Noord-gericht, tenzij anders staat aangeduid

Bijlage 2: Situatie met ligging boringen en peilbuizen

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 3: boorprofielen

## Boring: 01

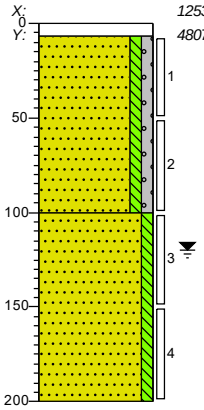



*125340,19* klinker
*480787,07*

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

50

## Boring: 02




*125350,82* klinker
*480785,05*

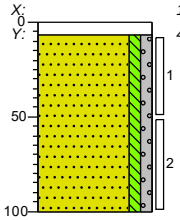
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

100

Zand matig fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

200

## Boring: 03

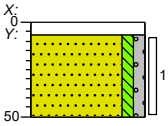



*125337,96* klinker
*480770,67*

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

100

## Boring: 04



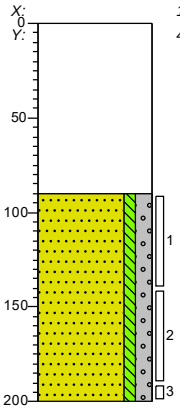

*125336,15* klinker
*480765,12*

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

50

**Projectcode: 3WRE.ASD.25090**

## Boring: 05

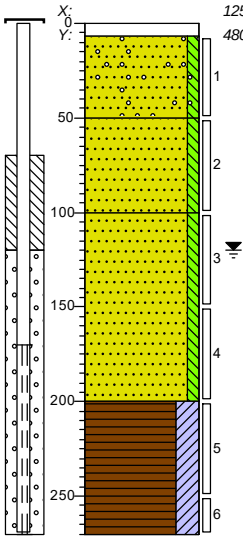



*125340,34* beton
*480759,73* Kruipruimte

90 Zand matig grof, zwak siltig, matig grindig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

200

## Boring: 06




*125331,60* klinker
*480755,11*

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindhoudend, antropogeen, neutraalbruin, Edelmanboor

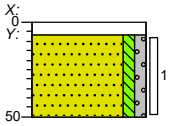
50 Zand matig fijn, zwak siltig, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

100 Zand matig grof, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

200 Veen, sterk kleiïg, donkerbruin, Guts

270

## Boring: 07

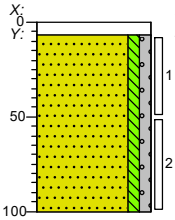



*125341,50* klinker
*480745,21*

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

50

## Boring: 08

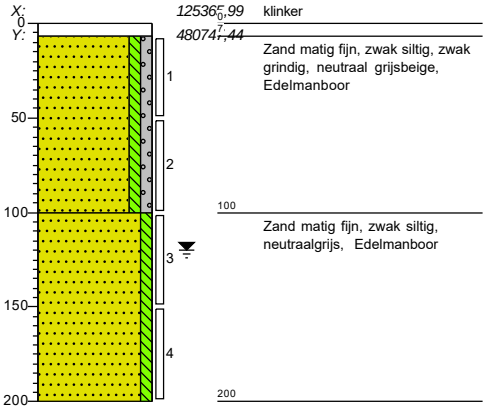



*125356,81* klinker
*480745,26*

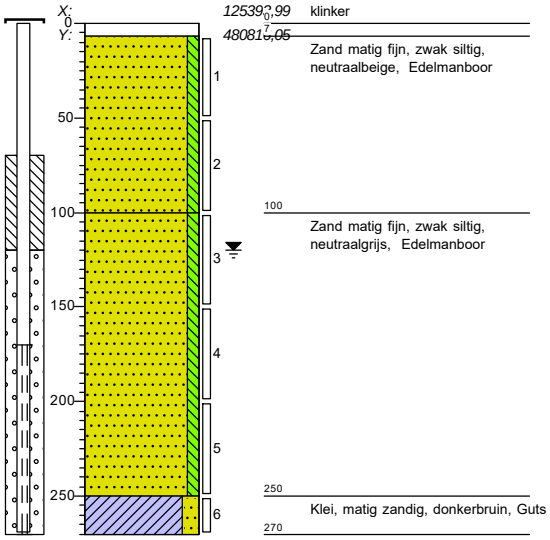
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

100

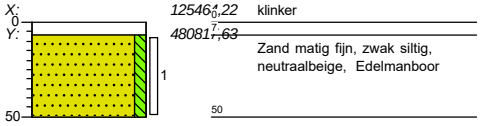
## Boring: 09



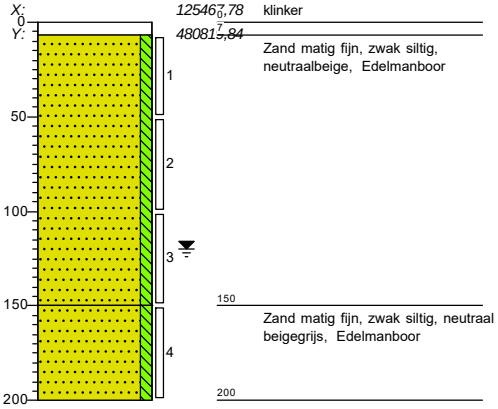

## Boring: 10




## Boring: 11

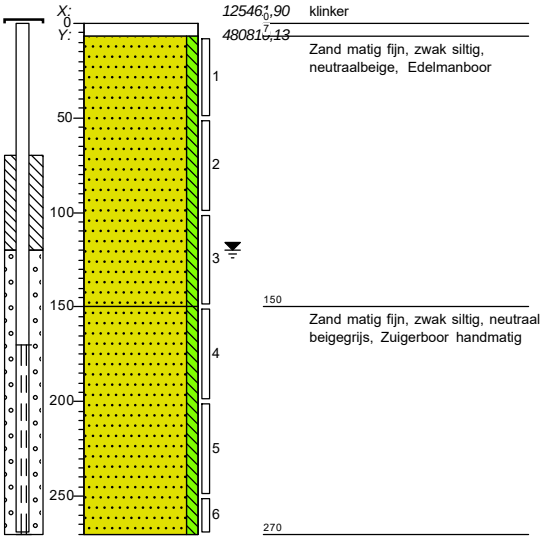



## Boring: 12

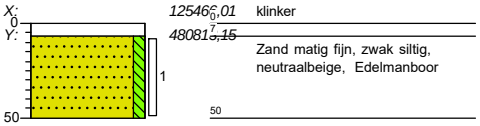



**Projectcode: 3WRE.ASD.25090**

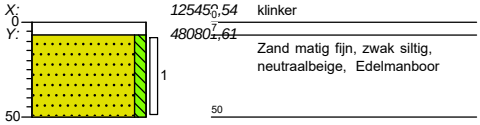
## Boring: 13



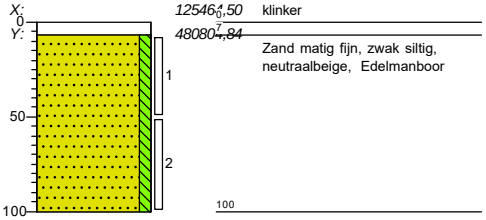

## Boring: 14




## Boring: 15




## Boring: 16




**Projectcode: 3WRE.ASD.25090**

# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

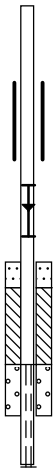
## zand

- Zand, kleiïg
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

## veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleiïg
- Veen, sterk kleiïg
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

## peilbuis



- blinde buis
- casing
- hoogste grondwaterstand
- gemiddelde grondwaterstand
- laagste grondwaterstand
- zand afdichting
- bentoniet/mikoliet/klei afdichting
- grind afdichting
- filter

## klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

## leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

## overige toevoegingen

- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

## geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

## olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

## p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

## monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster
- volumering

## overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand
- slib
- water

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

# Bijlage 4: toelichting toetsingscriteria

# Toetsingscriteria

## Algemeen

De normstelling voor grond en grondwater is vrij uitgebreid en complex. Meerdere besluiten en regelingen bevatten verschillende normkaders. Ook de wijze van toetsen is ingewikkeld. In deze bijlage wordt een beknopt overzicht gegeven. Voor gedetailleerde informatie wordt doorverwezen naar informatie op het Internet.

## Omgevingswet Besluit activiteiten leefomgeving

De toetsingswaarden voor grond (Interventiewaarden bodemkwaliteit) zijn door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu opgesteld binnen de Omgevingswet Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Bijlage IIA. De meetresultaten voor de grond worden op basis van de samenstelling naar een 'Standaardbodem' met 10% humus en 25% lutum (klei) gecorrigeerd. Bij de toetsing wordt het voorgeschreven programma BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice T.130, 2024) gebruikt. Meer informatie over het Bal en BoToVa is terug te vinden op de volgende websites:

https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/graven-bodem-kwaliteit-gelijk-interventiewaarde/bodemvoorschriften/

https://iplo.nl/thema/bodem/instrumenten/botova/

## Omgevingswet Besluit- en Regeling bodemkwaliteit

Wanneer bij graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden grond vrijkomt, kan deze mogelijk op de locatie worden hergebruikt. Overtollige grond kan mogelijk elders worden toegepast. Veel gemeenten hebben voor hergebruik van grond in hun beheersgebied een Bodemkwaliteitskaart en/of een Nota Bodembeheer vastgesteld. In dat geval vormen deze documenten een gebiedsgericht toetsingskader. Als voor een potentiële hergebruikslocatie geen gebiedsgericht toetsingskader is vastgesteld, dan geldt het generieke toetsingskader uit het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en uit de Regeling bodemkwaliteit (Rbk). In het voorliggend rapport zijn de meetwaarden voor de grondmonsters ook getoetst aan de generieke toetsingswaarden voor hergebruik van grond uit de Rbk, bijlage B, tabel 1. Bij deze toetsing wordt ook het voorgeschreven programma BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice, 2024, T.101) gebruikt. Meer informatie over de Regeling bodemkwaliteit is terug te vinden op de volgende website:

https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/hergebruik-bouwstoffen-grond-baggerspecie/besluit-regeling-bodemkwaliteit/

## Perfluoralkylstoffen (PFAS) in grond

Het Bal en de Rbk bevatten (nog) geen toetsingswaarden voor PFAS in grond. Hergebruiksnormen zijn vastgelegd in het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie', december 2023. Meer informatie over de toetsing van PFAS in grond is terug te vinden op de volgende website:

https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/12/29/bijlage-2-handelingskader-voor-hergebruik-van-pfas-houdende-grond-en-baggerspecie

## Omgevingswet Besluit kwaliteit leefomgeving

Sinds de komst van de Omgevingwet wordt het beheer van grondwater niet meer door het Rijk gereguleerd, maar is dat gedecentraliseerd naar Provincies en Waterschappen. Daarvoor worden wel enkele kaders ('Instructieregels') gegeven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Zo geeft Bijlage IV uit het Bkl enkele 'Omgevingswaarden' voor verschillende grootschalige grondwaterlichamen in Nederland. Deze Omgevingswaarden zijn vooral van belang voor grootschalig grondwaterbeheer. Ze zijn als toetsingskader minder relevant voor kleinschalige bodemonderzoeken en worden hier daarom niet verder besproken.

Bijlage Vd van het Bkl bevat 'Signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering'. Wanneer ter plaatse van een historisch geval van bodemverontreiniging in het grondwater voor één of meer van de onderzochte stoffen de Signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering worden overschreden, dan moet door de betreffende Provincie of Waterschap worden beoordeeld of er een grondwatersanering moet worden uitgevoerd. De analyseresultaten voor grondwater kunnen niet met BoToVa 2024 aan de signaleringsparameters worden getoetst. Omdat de signaleringsparameters getalsmatig gelijk zijn aan de vroegere Interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2013 is voor de toetsing van de analyseresultaten voor grondwater gebruik gemaakt van Bodem Toets- en Validatieservice 2013, T.13.

Meer informatie over het Besluit kwaliteit leefomgeving is terug te vinden op de volgende website:

https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/besluit-kwaliteit-leefomgeving/

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 5: toetsingstabellen

Tabel 1: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | A) 1-4 (TOP1) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 7-50 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | 0,0074 | 0,037 | mg/kg ds | *WO* |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | 0,0016 | 0,0080 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | 0,0016 | 0,0080 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | 0,0014 | 0,0070 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,3 | 15,5 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 12 | 25 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 35 | 83 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | < 20 | <54 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 16 | 25 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 2: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | A) 6-9 (TOP1) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 7-50 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,2 | 15,2 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | < 5,0 | <7,2 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | < 20 | <33 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 28 | 109 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | < 10 | <11 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | 38 | 190 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | 17 | 85 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | 12 | 60 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | 0,053 | 0,053 | mg/kg ds | |
| Chryseen | 0,072 | 0,072 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | 0,052 | 0,052 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | 0,42 | 0,42 | mg/kg ds | <LN |

### Tabel 3: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | A) 2+3 (TOP2) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse sterk verontreinigd |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 8,8 | 25,7 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 100 | 207 | mg/kg ds | SV |
| Zink | 49 | 116 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 24 | 93 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 31 | 49 | mg/kg ds | <LN |

### Tabel 4: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | 2/2 | | | |
| Certificaatcode | 2025024366 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Koper | 14 | 29 | mg/kg ds | <LN |

### Tabel 5: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | 3/2 | | | |
| Certificaatcode | 2025024366 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse sterk verontreinigd |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Koper | 110 | 228 | mg/kg ds | SV |

Tabel 6: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | A) 6+8+9 (TOP2) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,4 | 15,8 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | < 5,0 | <7,2 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | < 20 | <33 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | < 20 | <54 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | < 10 | <11 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 7: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | A)<br>2+5+6+9<br>(DIEP) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 90-200 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,2 | 15,2 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 23 | 48 | mg/kg ds | *WO* |
| Zink | 25 | 59 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | < 20 | <54 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | < 10 | <11 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | 6,3 | 31,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 8: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | B) 10 (TOP1) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 7-50 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse industrie |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | 3,5 | 12,3 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 11 | 32 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 14 | 29 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 85 | 202 | mg/kg ds | *IND* |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 120 | 465 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 21 | 33 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 9: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | B) 10 (TOP2) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 6,3 | 18,4 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 14 | 29 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 46 | 109 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 86 | 333 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 37 | 58 | mg/kg ds | *WO* |

Tabel 10: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | B) 10 (DIEP) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 100-200 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,1 | 14,9 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | < 5,0 | <7,2 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | < 20 | <33 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | < 20 | <54 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | < 10 | <11 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 11: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | C)<br>11+12+14<br>(TOP1) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 7-50 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 6,3 | 18,4 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 15 | 31 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 67 | 159 | mg/kg ds | *WO* |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 33 | 128 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 22 | 35 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 12: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | C)<br>13+15+16<br>(TOP1) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 7-50 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse industrie |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 5,4 | 15,8 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 36 | 74 | mg/kg ds | *IND* |
| Zink | 53 | 126 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 29 | 112 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 22 | 35 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 13: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Analysemonster | C)<br>12+13+16<br>(TOP2) | | | |
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 50-100 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 6,4 | 18,7 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 15 | 31 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 54 | 128 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | 31 | 120 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 26 | 41 | mg/kg ds | <LN |

Tabel 14: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

| Analysemonster | C) 12+13 (DIEP) | | | |
|---|---|---|---|---|
| Certificaatcode | 2025021800 | | | |
| Datum | 19-3-2025 | | | |
| Traject (cm-mv) | 100-200 | | | |
| Humus (% ds) | 0,7 | | | |
| Lutum (% ds) | 2 | | | |
| Datum van toetsing | 4-4-2025 | | | |
| Bodemklasse monster | | | | Klasse landbouw/natuur |
| | Meetw | GSSD | | T101 |
| | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | |
| PCB (som 7) | < 0,0049 | <0,025 | mg/kg ds | <LN |
| PCB 28 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 52 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 101 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 118 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 138 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 153 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| PCB 180 | < 0,0010 | <0,0035 | mg/kg ds | |
| | | | | |
| **METALEN** | | | | |
| Kobalt | < 3,0 | <7,4 | mg/kg ds | <LN |
| Nikkel | 4,6 | 13,4 | mg/kg ds | <LN |
| Koper | 12 | 25 | mg/kg ds | <LN |
| Zink | 28 | 66 | mg/kg ds | <LN |
| Molybdeen | < 1,5 | <1,1 | mg/kg ds | <LN |
| Cadmium | < 0,20 | <0,24 | mg/kg ds | <LN |
| Barium | < 20 | <54 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Kwik | < 0,050 | <0,050 | mg/kg ds | <LN |
| Lood | 11 | 17 | mg/kg ds | <LN |
| | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | < 3,0 | 10,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C10 - C40 | < 35 | <123 | mg/kg ds | <LN |
| Minerale olie C12 - C16 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C16 - C21 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C21 - C30 | < 10 | 35 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C30 - C35 | < 5,0 | 17,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| Minerale olie C35 - C40 | < 7,0 | 24,5 | mg/kg ds | ---------- (6) |
| | | | | |
| **PAK** | | | | |
| Naftaleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fenanthreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Chryseen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)anthraceen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(a)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(k)fluorantheen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| Benzo(g,h,i)peryleen | < 0,050 | <0,035 | mg/kg ds | |
| PAK 10 VROM | < 0,35 | <0,35 | mg/kg ds | <LN |

| | |
|---|---|
| --------- | : Geen toetsnorm aanwezig |
| - | |
| < | : kleiner dan de detectielimiet |
| <LN | : Landbouw/natuur |
| *WO* | : Wonen |
| *IND* | : Industrie |
| MV | : Matig verontreinigd |
| SV | : Sterk verontreinigd |
| 6 | : Heeft geen normwaarde |
| # | : verhoogde rapportagegrens |
| GSSD | : Gestandaardiseerde meetwaarde |

Tabel 15. Normentabel T.101

| | | LN | WO | IND | I |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **ANORGANISCHE VERBINDINGEN** | | | | | |
| Cyanide (complex, pH onbelangrijk) | mg/kg | 5,5 | 5,5 | 50 | 50 |
| Cyanide (vrij) | mg/kg | 3 | 3 | 20 | 20 |
| Thiocyanaten (som) | mg/kg | 6 | 6 | 20 | 20 |
| | | | | | |
| **AROMATISCHE VERBINDINGEN** | | | | | |
| 1,2,3-Trimethylbenzeen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| 1,2,4-Trimethylbenzeen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| 3-Ethyltolueen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| Benzeen | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 1 | 1,1 |
| Cresolen (som) | mg/kg | 0,3 | 0,3 | 5 | 13 |
| Dodecylbenzeen | mg/kg | 0,35 | 0,35 | 0,35 | |
| Ethylbenzeen | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 1,25 | 110 |
| Fenol | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 1,25 | 14 |
| iso-Propylbenzeen (Cumeen) | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| Propylbenzeen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| Som 16 Aromatische oplosmiddelen | mg/kg | 2,5 | 2,5 | 2,5 | |
| Styreen (Vinylbenzeen) | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 25 | 86 |
| Tolueen | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 1,25 | 32 |
| Xylenen (som) | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 1,25 | 17 |
| | | | | | |
| **BESTRIJDINGSMIDDELEN** | | | | | |
| 4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur | mg/kg | 0,55 | 0,55 | 0,55 | 4 |
| Aldrin | µg/kg | | | | 320 |
| alfa-Endosulfan | µg/kg | 0,9 | 0,9 | 100 | 4000 |
| alfa-HCH | µg/kg | 1 | 1 | 500 | 17000 |
| Atrazine | µg/kg | 35 | 35 | 500 | 710 |
| Azinphos-methyl | µg/kg | 7,5 | 7,5 | 7,5 | |
| beta-HCH | µg/kg | 2 | 2 | 500 | 1600 |
| Carbaryl | mg/kg | 0,15 | 0,15 | 0,45 | 0,45 |
| Carbofuran | µg/kg | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Chloordaan (cis + trans) | µg/kg | 2 | 2 | 500 | 1600 |
| DDD (som) | µg/kg | 20 | 840 | 34000 | 34000 |
| DDE (som) | µg/kg | 100 | 130 | 1300 | 2300 |
| DDT (som) | µg/kg | 200 | 200 | 1000 | 1700 |
| Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin) | µg/kg | 15 | 40 | 140 | 4000 |
| gamma-HCH | µg/kg | 3 | 40 | 500 | 1200 |
| Heptachloor | µg/kg | 0,7 | 0,7 | 100 | 4000 |
| Heptachloorepoxide | µg/kg | 2 | 2 | 100 | 4000 |
| Hexachloorbutadieen | µg/kg | 3 | | | |
| Organotin, som TBT+TFT, als SN | µg/kg | 150 | 500 | 2500 | 2500 |
| Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm | µg/kg | 400 | | | |
| Som niet chloorhoudende bestrijding | µg/kg | 90 | 90 | 500 | |
| Tributyltin (als Sn) | µg/kg | 65 | 65 | 65 | |
| | | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | | |
| 1,1,1-Trichloorethaan | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 15 |
| 1,1,2-Trichloorethaan | mg/kg | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 10 |
| 1,1-Dichloorethaan | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 15 |
| 1,1-Dichlooretheen | mg/kg | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| 1,2-Dichloorethaan | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 4 | 6,4 |
| 2-Ethyltolueen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| 4-chloormethylfenolen (som) | mg/kg | 0,6 | 0,6 | 0,6 | |
| 4-Ethyltolueen | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| Chloornaftaleen | µg/kg | 70 | 70 | 10000 | 23000 |
| cis + trans-1,2-Dichlooretheen | mg/kg | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 1 |
| Dichloorbenzenen (som) | mg/kg | 2 | 2 | 2 | 5 |
| Dichloorfenolen (som) | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 6 | 22 |
| Dichloormethaan | mg/kg | 0,1 | 0,1 | 3,9 | 3,9 |
| Dichloorpropaan | mg/kg | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 2 |
| Hexachloorbenzeen (HCB) | µg/kg | 8,5 | 27 | 1400 | 2000 |
| Monochlooranilinen (som) | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 50 |
| Monochloorbenzeen | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 5 | 15 |
| Monochloorfenolen (som) | µg/kg | 45 | 45 | 5400 | 5400 |
| PCB (som 7) | µg/kg | 20 | 40 | 500 | 1000 |
| Pentachlooraniline | mg/kg | 0,15 | 0,15 | 0,15 | |
| Pentachloorbenzeen (QCB) | µg/kg | 2,5 | 2,5 | 5000 | 6700 |
| Pentachloorfenol (PCP) | µg/kg | 3 | 1400 | 5000 | 12000 |

| | | LN | WO | IND | I |
|---|---|---|---|---|---|
| Som 29 dioxines (als TEQ) | ng/kg | 55 | 55 | 55 | 180 |
| Tetrachloorbenzenen (som) | µg/kg | 9 | 9 | 2200 | 2200 |
| Tetrachlooretheen (Per) | mg/kg | 0,15 | 0,15 | 4 | 8,8 |
| Tetrachloorfenolen (som) | µg/kg | 15 | 1000 | 600 | 21000 |
| Tetrachloormethaan (Tetra) | mg/kg | 0,3 | 0,3 | 0,7 | 0,7 |
| Tribroommethaan (bromoform) | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 75 |
| Trichloorbenzenen (som) | µg/kg | 15 | 15 | 5000 | 11000 |
| Trichlooretheen (Tri) | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 2,5 | 2,5 |
| Trichloorfenolen (som) | µg/kg | 3 | 3 | 6000 | 22000 |
| Trichloormethaan (Chloroform) | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 3 | 5,6 |
| Vinylchloride | mg/kg | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| | | | | | |
| **METALEN** | | | | | |
| Antimoon | mg/kg | 4 | 15 | 22 | 22 |
| Arseen | mg/kg | 20 | 27 | 76 | 76 |
| Cadmium | mg/kg | 0,6 | 1,2 | 4,3 | 13 |
| Chroom (VI) | mg/kg | | | | 78 |
| Chroom | mg/kg | 55 | 64 | 180 | 180 |
| Kobalt | mg/kg | 15 | 35 | 190 | 190 |
| Koper | mg/kg | 40 | 54 | 190 | 190 |
| Kwik | mg/kg | 0,15 | 0,83 | 4,8 | 36 |
| Lood | mg/kg | 50 | 210 | 530 | 530 |
| Molybdeen | mg/kg | 1,5 | 88 | 190 | 190 |
| Nikkel | mg/kg | 35 | 39 | 100 | 100 |
| Tin | mg/kg | 6,5 | 180 | 900 | |
| Vanadium | mg/kg | 80 | 97 | 250 | |
| Zink | mg/kg | 140 | 200 | 720 | 720 |
| | | | | | |
| **OVERIG** | | | | | |
| Benzylbutylftalaat | µg/kg | 70 | 2600 | 48000 | 48000 |
| Dihexylftalaat | µg/kg | 70 | 18000 | 60000 | 220000 |
| methylkwik | mg/kg | | | | 4 |
| som gewogen asbest | mg/kg | | 100 | 100 | 100 |
| | | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | | |
| 1,3,5-Trimethylbenzeen (Mesityleen) | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 0,45 | |
| 2-Propanol | mg/kg | 0,75 | 0,75 | 0,75 | |
| Acrylonitril | mg/kg | 0,1 | 0,1 | 0,1 | |
| Bis(ethylhexyl)ftalaat | µg/kg | 45 | 8300 | 60000 | 60000 |
| Butanol | mg/kg | 2 | 2 | 2 | |
| Butylacetaat | mg/kg | 2 | 2 | 2 | |
| Cyclohexanon | mg/kg | 2 | 2 | 150 | 150 |
| Dibutylftalaat | µg/kg | 70 | 5000 | 36000 | 36000 |
| Diethyleenglycol | mg/kg | 8 | 8 | 8 | |
| Diethylftalaat | µg/kg | 45 | 5300 | 53000 | 53000 |
| Di-isobutylftalaat | µg/kg | 45 | 1300 | 17000 | 17000 |
| Dimethylftalaat | µg/kg | 45 | 9200 | 60000 | 82000 |
| Ethylacetaat | mg/kg | 2 | 2 | 2 | |
| Ethyleenglycol | mg/kg | 5 | 5 | 5 | |
| Formaldehyde | mg/kg | 0,1 | 0,1 | 0,1 | |
| Methanol | mg/kg | 3 | 3 | 3 | |
| Methylethylketon (MEK) | mg/kg | 2 | 2 | 2 | |
| Methyl-tert-butylether (MTBE) | mg/kg | 0,2 | 0,2 | 0,2 | |
| Minerale olie (totaal) | mg/kg | 190 | 190 | 500 | 5000 |
| Pyridine | mg/kg | 0,25 | 0,25 | 1 | 11 |
| Tetrahydrofuraan | mg/kg | 0,45 | 0,45 | 2 | 7 |
| Tetrahydrothiofeen | mg/kg | 1,5 | 1,5 | 8,8 | 8,8 |
| | | | | | |
| **PAK** | | | | | |
| PAK 10 VROM | mg/kg | 1,5 | 6,8 | 40 | 40 |

Tabel 16: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

| Watermonster | | 06-1-1 | | | 10-1-1 | | | 13-1-1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | | 28-3-2025 | | | 28-3-2025 | | | 28-3-2025 | | |
| Filterdiepte (m -mv) | | 1,70 - 2,70 | | | 1,70 - 2,70 | | | 1,70 - 2,70 | | |
| Datum van toetsing | | 4-4-2025 | | | 4-4-2025 | | | 4-4-2025 | | |
| Monsterconclusie | | Overschrijding Streefwaarde | | | Overschrijding Streefwaarde | | | Overschrijding Streefwaarde | | |
| | | **Meetw** | **GSSD** | **Index** | **Meetw** | **GSSD** | **Index** | **Meetw** | **GSSD** | **Index** |
| | | | | | | | | | | |
| **AROMATISCHE VERBINDINGEN** | | | | | | | | | | |
| BTEX (som) | µg/l | <0,9 | | | 0,9 | | | <0,9 | | |
| Benzeen | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0 | *0,4* | *0,4* | *0,01* | <0,2 | <0,1 | -0 |
| Ethylbenzeen | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,03 | <0,2 | <0,1 | -0,03 | <0,2 | <0,1 | -0,03 |
| Tolueen | µg/l | 0,3 | 0,3 | -0,01 | 0,2 | 0,2 | -0,01 | <0,2 | <0,1 | -0,01 |
| Xylenen (som) | µg/l | | <0,21 | 0 | | *0,27* | *0* | | *0,24* | *0* |
| meta-/para-Xyleen (som) | µg/l | <0,2 | <0,1 | | 0,2 | 0,2 | | <0,2 | <0,1 | |
| ortho-Xyleen | µg/l | <0,1 | <0,1 | | <0,1 | <0,1 | | 0,1 | 0,1 | |
| Styreen (Vinylbenzeen) | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,02 | <0,2 | <0,1 | -0,02 | <0,2 | <0,1 | -0,02 |
| Som 16 Aromatische oplosmiddelen | µg/l | | 0,93[2,14] | | | 1,15[2,14] | | | 0,80[2,14] | |
| | | | | | | | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | | | | | | | |
| CKW (som) | µg/l | <1,6 | | | <1,6 | | | <1,6 | | |
| 1,3-Dichloorpropaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | |
| 1,1-Dichloorpropaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | |
| Dichloorpropaan | µg/l | | <0,42 | -0 | | <0,42 | -0 | | <0,42 | -0 |
| Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3) | µg/l | 0,42 | | | 0,42 | | | 0,42 | | |
| cis + trans-1,2-Dichlooretheen | µg/l | | <0,14 | 0,01 | | <0,14 | 0,01 | | <0,14 | 0,01 |
| 1,1-Dichlooretheen | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 |
| cis-1,2-Dichlooretheen | µg/l | <0,1 | <0,1 | | <0,1 | <0,1 | | <0,1 | <0,1 | |
| trans-1,2-Dichlooretheen | µg/l | <0,1 | <0,1 | | <0,1 | <0,1 | | <0,1 | <0,1 | |
| Dichloormethaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | 0 | <0,2 | <0,1 | 0 | <0,2 | <0,1 | 0 |
| Trichloormethaan (Chloroform) | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,01 | <0,2 | <0,1 | -0,01 | <0,2 | <0,1 | -0,01 |
| Tribroommethaan (bromoform) | µg/l | <0,2 | <0,1[14] | | <0,2 | <0,1[14] | | <0,2 | <0,1[14] | |
| Tetrachloormethaan (Tetra) | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 |
| 1,1-Dichloorethaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,01 | <0,2 | <0,1 | -0,01 | <0,2 | <0,1 | -0,01 |
| 1,2-Dichloorethaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,02 | <0,2 | <0,1 | -0,02 | <0,2 | <0,1 | -0,02 |
| 1,2-Dichloorpropaan | µg/l | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | | <0,2 | <0,1 | |
| 1,1,1-Trichloorethaan | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 |
| 1,1,2-Trichloorethaan | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 |
| Trichlooretheen (Tri) | µg/l | <0,2 | <0,1 | -0,05 | <0,2 | <0,1 | -0,05 | <0,2 | <0,1 | -0,05 |
| Tetrachlooretheen (Per) | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 | <0,1 | <0,1 | 0 |
| Vinylchloride | µg/l | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 | <0,1 | <0,1 | 0,01 |
| | | | | | | | | | | |
| **METALEN** | | | | | | | | | | |
| Kobalt | µg/l | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 |
| Nikkel | µg/l | <3,0 | <2,1 | -0,22 | <3,0 | <2,1 | -0,22 | <3,0 | <2,1 | -0,22 |
| Koper | µg/l | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 |
| Zink | µg/l | <10 | <7 | -0,08 | 22 | 22 | -0,06 | <10 | <7 | -0,08 |
| Arseen | µg/l | <5,0 | <3,5 | -0,13 | <5,0 | <3,5 | -0,13 | <5,0 | <3,5 | -0,13 |
| Molybdeen | µg/l | <2,0 | <1,4 | -0,01 | <2,0 | <1,4 | -0,01 | <2,0 | <1,4 | -0,01 |
| Cadmium | µg/l | <0,20 | <0,14 | -0,05 | <0,20 | <0,14 | -0,05 | <0,20 | <0,14 | -0,05 |
| Barium | µg/l | *83* | *83* | *0,06* | *91* | *91* | *0,07* | *110* | *110* | *0,1* |
| Kwik | µg/l | <0,050 | <0,035 | -0,06 | <0,050 | <0,035 | -0,06 | <0,050 | <0,035 | -0,06 |
| Lood | µg/l | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 | <2,0 | <1,4 | -0,23 |
| | | | | | | | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | | | | | | | |
| Minerale olie C10 - C12 | µg/l | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | |
| Minerale olie C10 - C40 | µg/l | <50 | <35 | -0,03 | <50 | <35 | -0,03 | <50 | <35 | -0,03 |
| Minerale olie C12 - C16 | µg/l | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | |
| Minerale olie C16 - C21 | µg/l | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | | <10 | 7[6] | |
| Minerale olie C21 - C30 | µg/l | <15 | 11[6] | | <15 | 11[6] | | <15 | 11[6] | |

| Watermonster | | 06-1-1 | | | 10-1-1 | | | 13-1-1 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | | 28-3-2025 | | | 28-3-2025 | | | 28-3-2025 | | |
| Filterdiepte (m -mv) | | 1,70 - 2,70 | | | 1,70 - 2,70 | | | 1,70 - 2,70 | | |
| Datum van toetsing | | 4-4-2025 | | | 4-4-2025 | | | 4-4-2025 | | |
| Monsterconclusie | | Overschrijding Streefwaarde | | | Overschrijding Streefwaarde | | | Overschrijding Streefwaarde | | |
| Minerale olie C30 - C35 | µg/l | <10 | 7(6) | | <10 | 7(6) | | <10 | 7(6) | |
| Minerale olie C35 - C40 | µg/l | <10 | 7(6) | | <10 | 7(6) | | <10 | 7(6) | |
| | | | | | | | | | | |
| **PAK** | | | | | | | | | | |
| PAK 10 VROM (som, interventiefactor) | - | | 0,00071(11) | | | <0,00020(11) | | | 0,00086(11) | |
| Naftaleen | µg/l | *0,05* | *0,05* | *0* | <0,02 | <0,01 | 0 | *0,06* | *0,06* | *0* |

| | |
|---|---|
| --------- | : Geen toetsnorm aanwezig |
| - | |
| < | : kleiner dan de detectielimiet |
| 8,88 | : <= Streefwaarde |
| *8,88* | : > Streefwaarde |
| 8,88 | : > Interventiewaarde |
| *>T* | : Groter dan Tussenwaarde |
| 11 | : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie |
| 14 | : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing |
| 2 | : Enkele parameters ontbreken in de som |
| 6 | : Heeft geen normwaarde |
| # | : verhoogde rapportagegrens |
| GSSD | : Gestandaardiseerde meetwaarde |
| Index | : (GSSD - S) / (I - S) |

*- Getoetst via de BoToVa service, versie 1.0.0 -*

Tabel 17: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

| | | S | S Diep | Indicatief | I |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **AROMATISCHE VERBINDINGEN** | | | | | |
| Benzeen | µg/l | 0,2 | | | 30 |
| Ethylbenzeen | µg/l | 4 | | | 150 |
| Tolueen | µg/l | 7 | | | 1000 |
| Xylenen (som) | µg/l | 0,2 | | | 70 |
| Styreen (Vinylbenzeen) | µg/l | 6 | | | 300 |
| Som 16 Aromatische oplosmiddelen | µg/l | | | 150 | |
| | | | | | |
| **GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN** | | | | | |
| Dichloorpropaan | µg/l | 0,8 | | | 80 |
| cis + trans-1,2-Dichlooretheen | µg/l | 0,01 | | | 20 |
| 1,1-Dichlooretheen | µg/l | 0,01 | | | 10 |
| Dichloormethaan | µg/l | 0,01 | | | 1000 |
| Trichloormethaan (Chloroform) | µg/l | 6 | | | 400 |
| Tribroommethaan (bromoform) | µg/l | | | | 630 |
| Tetrachloormethaan (Tetra) | µg/l | 0,01 | | | 10 |
| 1,1-Dichloorethaan | µg/l | 7 | | | 900 |
| 1,2-Dichloorethaan | µg/l | 7 | | | 400 |
| 1,1,1-Trichloorethaan | µg/l | 0,01 | | | 300 |
| 1,1,2-Trichloorethaan | µg/l | 0,01 | | | 130 |
| Trichlooretheen (Tri) | µg/l | 24 | | | 500 |
| Tetrachlooretheen (Per) | µg/l | 0,01 | | | 40 |
| Vinylchloride | µg/l | 0,01 | | | 5 |
| | | | | | |
| **METALEN** | | | | | |
| Kobalt | µg/l | 20 | 0,7 | | 100 |
| Nikkel | µg/l | 15 | 2,1 | | 75 |
| Koper | µg/l | 15 | 1,3 | | 75 |
| Zink | µg/l | 65 | 24 | | 800 |
| Arseen | µg/l | 10 | 7,2 | | 60 |
| Molybdeen | µg/l | 5 | 3,6 | | 300 |
| Cadmium | µg/l | 0,4 | 0,06 | | 6 |
| Barium | µg/l | 50 | 200 | | 625 |
| Kwik | µg/l | 0,05 | 0,01 | | 0,3 |
| Lood | µg/l | 15 | 1,7 | | 75 |
| | | | | | |
| **OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN** | | | | | |
| Minerale olie C10 - C40 | µg/l | 50 | | | 600 |
| | | | | | |
| **PAK** | | | | | |
| Naftaleen | µg/l | 0,01 | | | 70 |

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 6: analysecertificaten

Hofstede cs Milieuadviseurs
T.a.v. Hein de Natris
Maliebaan 48a
3581 CS UTRECHT

## Analysecertificaat

Datum: 26-Mar-2025

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

| | |
|---|---|
| Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 |
| Uw datum aanlevering monster(s) | 19-Mar-2025 |

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

eurofins — analytico®

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 1/8 |

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Voorbehandeling** | | | | | | |
| | Cryogeen malen | | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
| | **Bodemkundige analyses** | | | | | | |
| S | Droge stof | % (m/m) | 94.4 | 94.0 | 82.2 | 94.5 | 94.3 |
| S | Organische stof | % (m/m) ds | <0.7 | <0.7 | <0.7 | <0.7 | <0.7 |
| | Gloeirest | % (m/m) ds | 100 | 100 | 100 | 100 | 99 |
| S | Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) | % (m/m) ds | <2.0 | <2.0 | <2.0 | <2.0 | <2.0 |
| | **Metalen** | | | | | | |
| S | Barium (Ba) | mg/kg ds | <20 | 24 | <20 | <20 | 28 |
| S | Cadmium (Cd) | mg/kg ds | <0.20 | <0.20 | <0.20 | <0.20 | <0.20 |
| S | Kobalt (Co) | mg/kg ds | <3.0 | <3.0 | <3.0 | <3.0 | <3.0 |
| S | Koper (Cu) | mg/kg ds | 12 | 100 | 23 | <5.0 | <5.0 |
| S | Kwik (Hg) | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | <0.050 | <0.050 | <0.050 |
| S | Molybdeen (Mo) | mg/kg ds | <1.5 | <1.5 | <1.5 | <1.5 | <1.5 |
| S | Nikkel (Ni) | mg/kg ds | 5.3 | 8.8 | 5.2 | 5.4 | 5.2 |
| S | Lood (Pb) | mg/kg ds | 16 | 31 | <10 | <10 | <10 |
| S | Zink (Zn) | mg/kg ds | 35 | 49 | 25 | <20 | <20 |
| | **Minerale olie** | | | | | | |
| | Minerale olie (C10-C12) | mg/kg ds | <3.0 | | <3.0 | | <3.0 |
| | Minerale olie (C12-C16) | mg/kg ds | <5.0 | | <5.0 | | <5.0 |
| | Minerale olie (C16-C21) | mg/kg ds | <5.0 | | <5.0 | | <5.0 |
| | Minerale olie (C21-C30) | mg/kg ds | <10 | | <10 | | 17 |
| | Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | <5.0 | | 6.3 | | 12 |
| | Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | <7.0 | | <7.0 | | <7.0 |
| S | Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | <35 | | <35 | | 38 |
| | Chromatogram olie (GC) | | | | | | Zie bijl. |
| | **Polychloorbifenylen, PCB** | | | | | | |
| S | PCB 28 | mg/kg ds | <0.0010 | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB 52 | mg/kg ds | <0.0010 | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB 101 | mg/kg ds | <0.0010 | | <0.0010 | | <0.0010 |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 1 | 01(1) 02(1) 03(1) 04(1) | Grond (AS3000) | 14603890 |
| 2 | 02(2) 03(2) | Grond (AS3000) | 14603891 |
| 3 | 02(3) 02(4) 05(1) 05(2) 06(3) 06(4) 09(3) 09(4) | Grond (AS3000) | 14603892 |
| 4 | 06(2) 08(2) 09(2) | Grond (AS3000) | 14603893 |
| 5 | 06(1) 07(1) 08(1) 09(1) | Grond (AS3000) | 14603894 |

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 2/8 |

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S | PCB 118 | mg/kg ds | <0.0010 | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB 138 | mg/kg ds | 0.0016 2) | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB 153 | mg/kg ds | 0.0016 3) | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB 180 | mg/kg ds | 0.0014 | | <0.0010 | | <0.0010 |
| S | PCB (som 7) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.0074 | | 0.0049 1) | | 0.0049 1) |
| | **PerFluorKoolwaterstoffen(PFC)** | | | | | | |
| S | PFBA (Perfluor-n-butaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFPeA (Perfluor-n-pentaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFHxA (Perfluor-n-hexaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFHpA (Perfluor-n-heptaanzuur) | µg/kg ds | 0.1 | | | | |
| S | PFOA lineair (perfluor-n-octaanzuur) | µg/kg ds | 0.2 | | | | |
| S | PFOA vertakt (Perfluoroctaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFNA (Perfluor-n-nonaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFDA (Perfluor-n-decaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFUnDA (Perfluor-n-undecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFDoDA (Perfluor-n-dodecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFTrDA (Perfluor-n-tridecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFTeDA (Perfluor-n-tetradecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFHxDA (Perfluor-n-hexadecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFODA (Perfluor-n-octadecaanzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFBS (Perfluor-n-butaansulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFPeS (Perfluor-n-pentaansulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFHpS (Perfluor-n-heptaansulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFOS lineair (perfluor-n-octaansulfonzuur) | µg/kg ds | 0.8 | | | | |
| S | PFOS vertakt (Perfluoroctaansulfonzuur) | µg/kg ds | 0.3 | | | | |
| S | PFDS (Perfluor-n-decaansulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | 4:2 FTS (4:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | 6:2 FTS (6:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | 8:2 FTS (8:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | 10:2 FTS (10:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 1 | 01(1) 02(1) 03(1) 04(1) | Grond (AS3000) | 14603890 |
| 2 | 02(2) 03(2) | Grond (AS3000) | 14603891 |
| 3 | 02(3) 02(4) 05(1) 05(2) 06(3) 06(4) 09(3) 09(4) | Grond (AS3000) | 14603892 |
| 4 | 06(2) 08(2) 09(2) | Grond (AS3000) | 14603893 |
| 5 | 06(1) 07(1) 08(1) 09(1) | Grond (AS3000) | 14603894 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

TESTEN
RvA L010

eurofins — analytico®

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 3/8 |

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S | MePFOSAA (N-methylperfluor-n-octaansulfonamido-azi | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | EtPFOSAA (N-ethylperfluor-n-octaansulfonamido-azij | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFOSA (perfluoroctaansulfonamide) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | MePFOSA (N-methylperfluoroctaansulfonamide) | µg/kg ds | <0.1 [4)] | | | | |
| S | 8:2 diPAP (8:2 Fluortelomeerfosfaat diester) | µg/kg ds | <0.1 | | | | |
| S | PFOA totaal (Perfluoroctaanzuur) 0.7* | µg/kg ds | 0.3 | | | | |
| S | PFOS totaal (Perfluor-n-octaansulfonzuur) | µg/kg ds | 1.1 | | | | |
| | **Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK** | | | | | | |
| S | Naftaleen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Fenanthreen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Anthraceen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Fluorantheen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | 0.053 |
| S | Benzo(a)anthraceen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | 0.052 |
| S | Chryseen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | 0.072 |
| S | Benzo(k)fluorantheen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Benzo(a)pyreen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Benzo(ghi)peryleen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | Indeno(123-cd)pyreen | mg/kg ds | <0.050 | | <0.050 | | <0.050 |
| S | PAK VROM (10) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.35 [1)] | | 0.35 [1)] | | 0.42 |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 1 | 01(1) 02(1) 03(1) 04(1) | Grond (AS3000) | 14603890 |
| 2 | 02(2) 03(2) | Grond (AS3000) | 14603891 |
| 3 | 02(3) 02(4) 05(1) 05(2) 06(3) 06(4) 09(3) 09(4) | Grond (AS3000) | 14603892 |
| 4 | 06(2) 08(2) 09(2) | Grond (AS3000) | 14603893 |
| 5 | 06(1) 07(1) 08(1) 09(1) | Grond (AS3000) | 14603894 |

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

eurofins — analytico®

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 4/8 |

| | Analyse | Eenheid | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Voorbehandeling** | | | | | | |
| | Cryogeen malen | | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
| | **Bodemkundige analyses** | | | | | | |
| S | Droge stof | % (m/m) | 84.3 | 95.5 | 95.7 | 92.2 | 84.3 |
| S | Organische stof | % (m/m) ds | <0.7 | <0.7 | <0.7 | <0.7 | <0.7 |
| | Gloeirest | % (m/m) ds | 100 | 99 | 100 | 99 | 100 |
| S | Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) | % (m/m) ds | <2.0 | <2.0 | <2.0 | <2.0 | <2.0 |
| | **Metalen** | | | | | | |
| S | Barium (Ba) | mg/kg ds | <20 | 120 | 86 | 33 | <20 |
| S | Cadmium (Cd) | mg/kg ds | <0.20 | <0.20 | <0.20 | <0.20 | <0.20 |
| S | Kobalt (Co) | mg/kg ds | <3.0 | 3.5 | <3.0 | <3.0 | <3.0 |
| S | Koper (Cu) | mg/kg ds | <5.0 | 14 | 14 | 15 | 12 |
| S | Kwik (Hg) | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | <0.050 | <0.050 | <0.050 |
| S | Molybdeen (Mo) | mg/kg ds | <1.5 | <1.5 | <1.5 | <1.5 | <1.5 |
| S | Nikkel (Ni) | mg/kg ds | 5.1 | 11 | 6.3 | 6.3 | 4.6 |
| S | Lood (Pb) | mg/kg ds | <10 | 21 | 37 | 22 | 11 |
| S | Zink (Zn) | mg/kg ds | <20 | 85 | 46 | 67 | 28 |
| | **Minerale olie** | | | | | | |
| | Minerale olie (C10-C12) | mg/kg ds | <3.0 | <3.0 | | <3.0 | <3.0 |
| | Minerale olie (C12-C16) | mg/kg ds | <5.0 | <5.0 | | <5.0 | <5.0 |
| | Minerale olie (C16-C21) | mg/kg ds | <5.0 | <5.0 | | <5.0 | <5.0 |
| | Minerale olie (C21-C30) | mg/kg ds | <10 | <10 | | <10 | <10 |
| | Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | <5.0 | <5.0 | | <5.0 | <5.0 |
| | Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | <7.0 | <7.0 | | <7.0 | <7.0 |
| S | Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | <35 | <35 | | <35 | <35 |
| | **Polychloorbifenylen, PCB** | | | | | | |
| S | PCB 28 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB 52 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB 101 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB 118 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 6 | 10(3) 10(4) | Grond (AS3000) | 14603895 |
| 7 | 10(1) | Grond (AS3000) | 14603896 |
| 8 | 10(2) | Grond (AS3000) | 14603897 |
| 9 | 11(1) 12(1) 14(1) | Grond (AS3000) | 14603898 |
| 10 | 12(3) 12(4) 13(3) 13(4) | Grond (AS3000) | 14603899 |

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

eurofins — analytico®

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 5/8 |

| | Analyse | Eenheid | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S | PCB 138 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB 153 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB 180 | mg/kg ds | <0.0010 | <0.0010 | | <0.0010 | <0.0010 |
| S | PCB (som 7) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.0049 1) | 0.0049 1) | | 0.0049 1) | 0.0049 1) |
| | **PerFluorKoolwaterstoffen(PFC)** | | | | | | |
| S | PFBA (Perfluor-n-butaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFPeA (Perfluor-n-pentaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFHxA (Perfluor-n-hexaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFHpA (Perfluor-n-heptaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFOA lineair (perfluor-n-octaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFOA vertakt (Perfluoroctaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFNA (Perfluor-n-nonaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFDA (Perfluor-n-decaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFUnDA (Perfluor-n-undecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFDoDA (Perfluor-n-dodecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFTrDA (Perfluor-n-tridecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFTeDA (Perfluor-n-tetradecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFHxDA (Perfluor-n-hexadecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFODA (Perfluor-n-octadecaanzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFBS (Perfluor-n-butaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFPeS (Perfluor-n-pentaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFHpS (Perfluor-n-heptaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFOS lineair (perfluor-n-octaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | 0.3 | |
| S | PFOS vertakt (Perfluoroctaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFDS (Perfluor-n-decaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | 4:2 FTS (4:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | 6:2 FTS (6:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | 8:2 FTS (8:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | 10:2 FTS (10:2 Fluortelomeersulfonzuur) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 6 | 10(3) 10(4) | Grond (AS3000) | 14603895 |
| 7 | 10(1) | Grond (AS3000) | 14603896 |
| 8 | 10(2) | Grond (AS3000) | 14603897 |
| 9 | 11(1) 12(1) 14(1) | Grond (AS3000) | 14603898 |
| 10 | 12(3) 12(4) 13(3) 13(4) | Grond (AS3000) | 14603899 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 6/8 |

| | Analyse | Eenheid | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S | MePFOSAA (N-methylperfluor-n-octaansulfonamido-azi | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | EtPFOSAA (N-ethylperfluor-n-octaansulfonamido-azij | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFOSA (perfluoroctaansulfonamide) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | MePFOSA (N-methylperfluoroctaansulfonamide) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | 8:2 diPAP (8:2 Fluortelomeerfosfaat diester) | µg/kg ds | | | | <0.1 | |
| S | PFOA totaal (Perfluoroctaanzuur) 0.7* | µg/kg ds | | | | 0.1 [1] | |
| S | PFOS totaal (Perfluor-n-octaansulfonzuur) | µg/kg ds | | | | 0.3 | |
| | **Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK** | | | | | | |
| S | Naftaleen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Fenanthreen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Anthraceen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Fluorantheen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Benzo(a)anthraceen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Chryseen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Benzo(k)fluorantheen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Benzo(a)pyreen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Benzo(ghi)peryleen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | Indeno(123-cd)pyreen | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 | | <0.050 | <0.050 |
| S | PAK VROM (10) (factor 0,7) | mg/kg ds | 0.35 [1] | 0.35 [1] | | 0.35 [1] | 0.35 [1] |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 6 | 10(3) 10(4) | Grond (AS3000) | 14603895 |
| 7 | 10(1) | Grond (AS3000) | 14603896 |
| 8 | 10(2) | Grond (AS3000) | 14603897 |
| 9 | 11(1) 12(1) 14(1) | Grond (AS3000) | 14603898 |
| 10 | 12(3) 12(4) 13(3) 13(4) | Grond (AS3000) | 14603899 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 7/8 |

| | Analyse | Eenheid | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|
| | **Voorbehandeling** | | | |
| | Cryogeen malen | | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
| | **Bodemkundige analyses** | | | |
| S | Droge stof | % (m/m) | 92.8 | 93.2 |
| S | Organische stof | % (m/m) ds | <0.7 | <0.7 |
| | Gloeirest | % (m/m) ds | 100 | 100 |
| S | Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) | % (m/m) ds | <2.0 | <2.0 |
| | **Metalen** | | | |
| S | Barium (Ba) | mg/kg ds | 31 | 29 |
| S | Cadmium (Cd) | mg/kg ds | <0.20 | <0.20 |
| S | Kobalt (Co) | mg/kg ds | <3.0 | <3.0 |
| S | Koper (Cu) | mg/kg ds | 15 | 36 |
| S | Kwik (Hg) | mg/kg ds | <0.050 | <0.050 |
| S | Molybdeen (Mo) | mg/kg ds | <1.5 | <1.5 |
| S | Nikkel (Ni) | mg/kg ds | 6.4 | 5.4 |
| S | Lood (Pb) | mg/kg ds | 26 | 22 |
| S | Zink (Zn) | mg/kg ds | 54 | 53 |
| | **Minerale olie** | | | |
| | Minerale olie (C10-C12) | mg/kg ds | | <3.0 |
| | Minerale olie (C12-C16) | mg/kg ds | | <5.0 |
| | Minerale olie (C16-C21) | mg/kg ds | | <5.0 |
| | Minerale olie (C21-C30) | mg/kg ds | | <10 |
| | Minerale olie (C30-C35) | mg/kg ds | | <5.0 |
| | Minerale olie (C35-C40) | mg/kg ds | | <7.0 |
| S | Minerale olie totaal (C10-C40) | mg/kg ds | | <35 |
| | **Polychloorbifenylen, PCB** | | | |
| S | PCB 28 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB 52 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB 101 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB 118 | mg/kg ds | | <0.0010 |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 11 | 12(2) 13(2) 16(2) | Grond (AS3000) | 14603900 |
| 12 | 13(1) 15(1) 16(1) | Grond (AS3000) | 14603901 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025021800/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 19-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd.25090 | Datum einde analyse | 26-Mar-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 26-Mar-2025/08:58 |
| | | Bijlage | A,B,C |
| | | Pagina | 8/8 |

| | Analyse | Eenheid | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|
| S | PCB 138 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB 153 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB 180 | mg/kg ds | | <0.0010 |
| S | PCB (som 7) (factor 0,7) | mg/kg ds | | 0.0049 [1)] |
| | **Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK** | | | |
| S | Naftaleen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Fenanthreen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Anthraceen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Fluorantheen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Benzo(a)anthraceen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Chryseen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Benzo(k)fluorantheen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Benzo(a)pyreen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Benzo(ghi)peryleen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | Indeno(123-cd)pyreen | mg/kg ds | | <0.050 |
| S | PAK VROM (10) (factor 0,7) | mg/kg ds | | 0.35 [1)] |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 11 | 12(2) 13(2) 16(2) | Grond (AS3000) | 14603900 |
| 12 | 13(1) 15(1) 16(1) | Grond (AS3000) | 14603901 |

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

**Akkoord**
**Pr.coörd.**
VA

TESTEN
RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.) Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

eurofins — analytico®

**Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2025021800/1**



| Monster nr. | Uw monsteromschrijving | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Barcode | Boornr | Van | Tot | Uw datum monstername | Monsteromsch./Monstername ID |
| 14603890 | 01(1) 02(1) 03(1) 04(1) | | | | |
| 0536944018 | 02 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944030 | 01 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944021 | 03 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944020 | 04 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 14603891 | 02(2) 03(2) | | | | |
| 0536944016 | 02 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 0536944031 | 03 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 14603892 | 02(3) 02(4) 05(1) 05(2) 06(3) 06(4) 09(3) 09(4) | | | | |
| 0536944017 | 05 | 90 | 140 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944023 | 05 | 140 | 190 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 0536944026 | 02 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536944025 | 02 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 0536944029 | 09 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536944028 | 09 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 0536943768 | 06 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536943765 | 06 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 14603893 | 06(2) 08(2) 09(2) | | | | |
| 0536944036 | 09 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 0536944019 | 08 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 0536943757 | 06 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 14603894 | 06(1) 07(1) 08(1) 09(1) | | | | |
| 0536944024 | 09 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944027 | 08 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536944015 | 07 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536943760 | 06 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 14603895 | 10(3) 10(4) | | | | |
| 0536943776 | 10 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536943773 | 10 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 14603896 | 10(1) | | | | |
| 0536943777 | 10 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 14603897 | 10(2) | | | | |
| 0536943778 | 10 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 14603898 | 11(1) 12(1) 14(1) | | | | |
| 0536719017 | 11 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 4672356AA | 14 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |

**Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2025021800/1**



| Monster nr. | Uw monsteromschrijving | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Barcode** | **Boornr** | **Van** | **Tot** | **Uw datum monstername** | **Monsteromsch./Monstername ID** |
| 0536719112 | 12 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 14603899 | 12(3) 12(4) 13(3) 13(4) | | | | |
| 4672359AA | 12 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536943766 | 12 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 0536943774 | 13 | 100 | 150 | 19-Mar-2025 | 3 |
| 0536943772 | 13 | 150 | 200 | 19-Mar-2025 | 4 |
| 14603900 | 12(2) 13(2) 16(2) | | | | |
| 4672361AA | 16 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 4672362AA | 12 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 0536943769 | 13 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 14603901 | 13(1) 15(1) 16(1) | | | | |
| 4672366AA | 15 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 4672370AA | 16 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |
| 0536943767 | 13 | 7 | 50 | 19-Mar-2025 | 1 |

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2025021800/1**



**Opmerking 1)**
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

**Opmerking 2)**
PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

**Opmerking 3)**
PCB 153 kan positief beïnvloed worden door PCB 132.

**Opmerking 4)**
Indicatieve waarde(n) i.v.m. adsorptie van de interne standaard.

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

eurofins — analytico®

**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2025021800/1**



| Analyse | Methode | Techniek | Methode referentie |
|---|---|---|---|
| **Voorbehandeling** | | | |
| Cryogeen malen | W0106 | Voorbehandeling | AS3000 |
| **Bodemkundige analyses** | | | |
| Droge Stof | W0104 | Gravimetrie | pb 3010-2 en NEN-EN 15934 |
| Organische stof (gloeiverlies) | W0109 | Gravimetrie | pb 3010-3 en NEN 5754 |
| Korrelgrootte < 2 µm (lutum) | W0171 | Sedimentatie | pb 3010-4 en NEN 5753 |
| **Metalen** | | | |
| Barium (Ba) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Cadmium (Cd) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Kobalt (Co) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Koper (Cu) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Kwik (Hg) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Molybdeen (Mo) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Nikkel (Ni) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Lood (Pb) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| Zink (Zn) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |
| **Minerale olie** | | | |
| Minerale Olie (C10-C40) | W0202 | GC-FID | pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703 |
| Chromatogram MO (GC) | W0202 | GC-FID | NEN-EN-ISO 16703 |
| **Polychloorbifenylen, PCB** | | | |
| PCB (7) | W0271 | GC-MS | pb 3010-8 en NEN 6980 |
| **PerFluorKoolwaterstoffen(PFC)** | | | |
| PFAS (28) Handelingskader | W0323 | LC-MSMS | Eigen methode |
| Som lin + vert PFOS & PFOA AS3000 | W0323 | LC-MSMS | Eigen methode |
| **Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK** | | | |
| PAK (10) (VROM) | W0271 | GC-MS | pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287 |
| PAK som AS3000/AP04 | W0271 | GC-MS | pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287 |

Waar van toepassing is nadere informatie over de door eurofins analytico toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid opgenomen in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2024

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

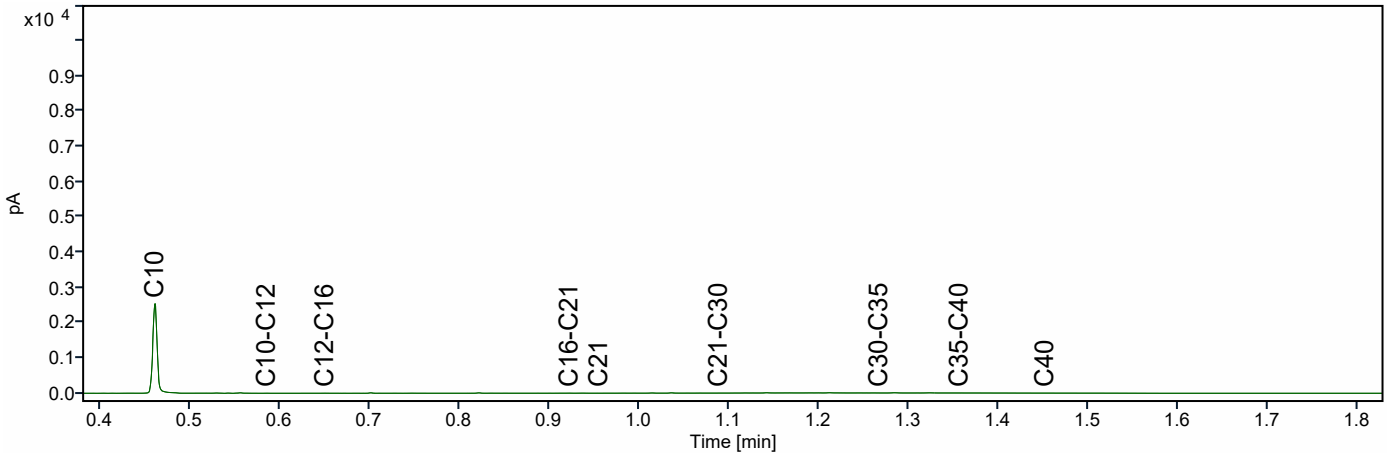
# Chromatogram TPH/ Mineral Oil

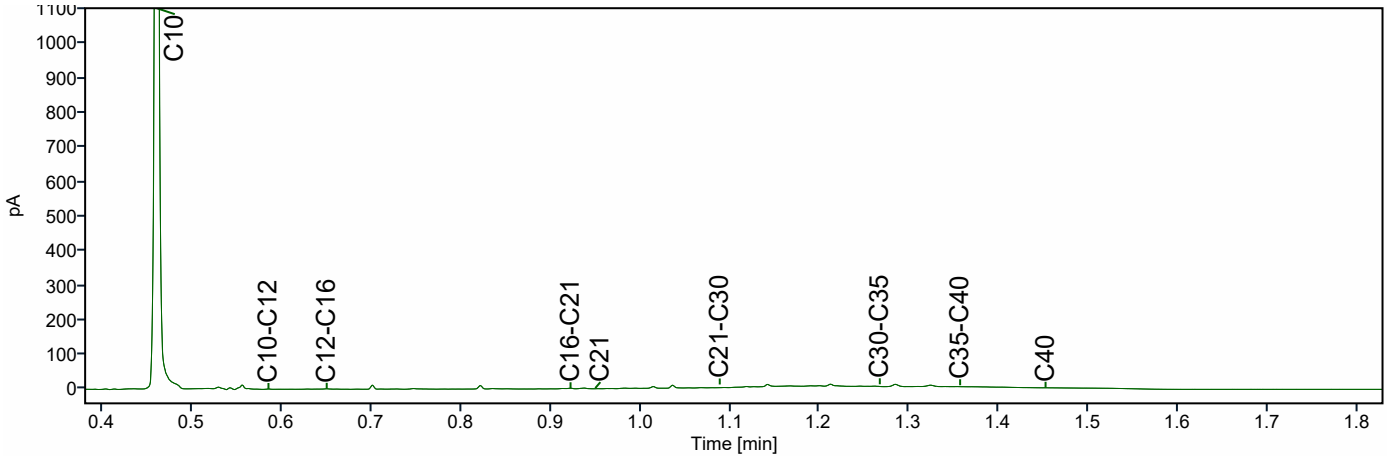
Sample ID.: 14603894

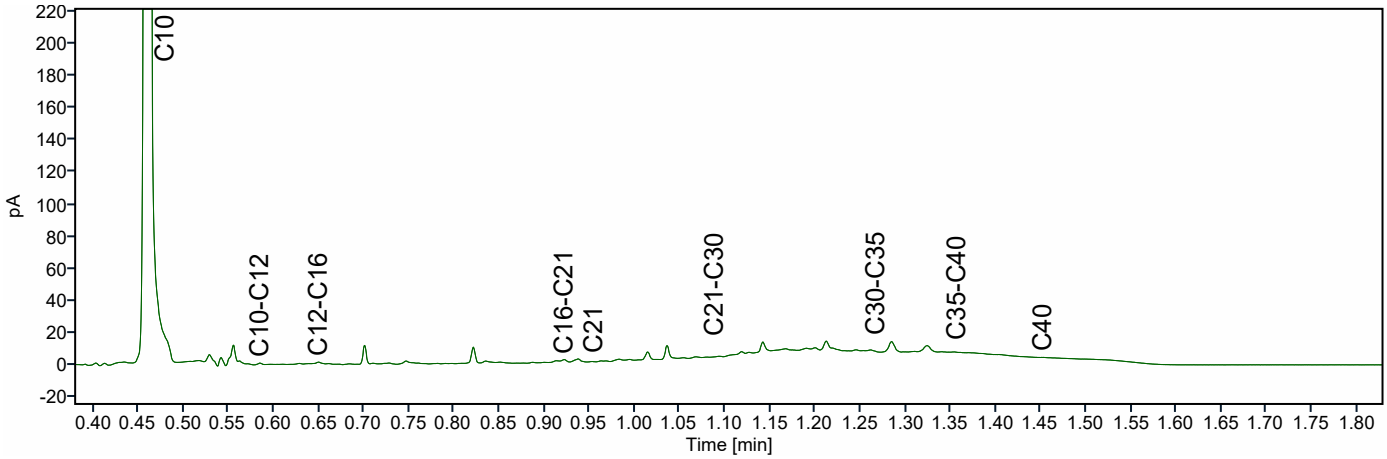
Certificate no.: 2025021800

Sample description.: 06(1) 07(1) 08(1) 09(1)

V



Hofstede cs Milieuadviseurs
T.a.v. Hein de Natris
Maliebaan 48a
3581 CS UTRECHT

## Analysecertificaat

Datum: 01-Apr-2025

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

| | |
|---|---|
| Certificaatnummer/Versie | 2025024366/1 |
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam |
| Uw ordernummer | 3wre.asd25090 |
| Uw datum aanlevering monster(s) | 19-Mar-2025 |

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

eurofins — analytico®

## Analysecertificaat

| | | | |
|---|---|---|---|
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 | Certificaatnummer/Versie | 2025024366/1 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam | Startdatum analyse | 27-Mar-2025 |
| Uw ordernummer | 3wre.asd25090 | Datum einde analyse | 01-Apr-2025 |
| Uw monsternemer | | Rapportagedatum | 01-Apr-2025/16:38 |
| | | Bijlage | A,C |
| | | Pagina | 1/1 |

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 |
|---|---|---|---|---|
| | **Voorbehandeling** | | | |
| | Cryogeen malen | | Uitgevoerd | Uitgevoerd |
| | **Bodemkundige analyses** | | | |
| S | Droge stof | % (m/m) | 94.5 | 94.7 |
| | **Metalen** | | | |
| S | Koper (Cu) | mg/kg ds | 14 | 110 |

| Nr. | Uw monsteromschrijving | Opgegeven monstermatrix | Monster nr. |
|---|---|---|---|
| 1 | 02(2) | Grond (AS3000) | 14614503 |
| 2 | 03(2) | Grond (AS3000) | 14614504 |

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

**Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2025024366/1**



| Monster nr. | Uw monsteromschrijving | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Barcode | Boornr | Van | Tot | Uw datum monstername | Monsteromsch./Monstername ID |
| 14614503 | 02(2) | | | | |
| 0536944016 | 02 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |
| 14614504 | 03(2) | | | | |
| 0536944031 | 03 | 50 | 100 | 19-Mar-2025 | 2 |

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2025024366/1**



| Analyse | Methode | Techniek | Methode referentie |
|---|---|---|---|
| **Voorbehandeling** | | | |
| Cryogeen malen | W0106 | Voorbehandeling | AS3000 |
| **Bodemkundige analyses** | | | |
| Droge Stof | W0104 | Gravimetrie | pb 3010-2 en NEN-EN 15934 |
| **Metalen** | | | |
| Koper (Cu) | W0423 | ICP-MS | pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 |

Waar van toepassing is nadere informatie over de door eurofins analytico toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid opgenomen in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2024

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46 (lab.)
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Hofstede cs Milieuadviseurs
Dhr. Hein de Natris
Maliebaan 48a
UTRECHT
Nederland

# Analysecertificaat

Datum: 03-04-2025

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

| | |
|---|---|
| Certificaatnummer/Versie | AR-421-2025-027894-01 |
| Uw project/verslagnummer | 3WRE.ASD.25090 |
| Uw projectnaam | Bijlmerplein, Amsterdam |
| Opdrachtnummer | 421-2025-027894 |
| Projectafspraak | - |
| Ontvangst monster(s) op | 28-03-2025 |
| Uw Monsternemer | Dion Koopman |
| Startdatum analyse | 31-03-2025 |
| Datum einde analyse | 03-04-2025 |
| Validatiedatum | 03-04-2025 |
| Bijlage(n) | A |

Accreditatie/Erkenning:
S0: AS3000 Erkenning L010

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in de laatst geldende versie van ons overzicht "Specificaties analysemethoden".

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. De analyseresultaten hebben alleen betrekking op het door u aangeleverde monster.

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben, verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico (Barneveld)

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Metalen** | | | | |
| | *pb. 3150-1/2 & NEN-EN-ISO 17294-2* | | | | |
| S0 | Arseen (As) | µg/L | < 5,0 | < 5,0 | < 5,0 |
| | *pb 3110-3 & NEN-EN-ISO 17294-2* | | | | |
| S0 | Barium (Ba) | µg/L | 83 | 91 | 110 |
| S0 | Cadmium (Cd) | µg/L | < 0,20 | < 0,20 | < 0,20 |
| S0 | Kobalt (Co) | µg/L | < 2,0 | < 2,0 | < 2,0 |
| S0 | Koper (Cu) | µg/L | < 2,0 | < 2,0 | < 2,0 |
| S0 | Kwik (Hg) | µg/L | < 0,050 | < 0,050 | < 0,050 |
| S0 | Lood (Pb) | µg/L | < 2,0 | < 2,0 | < 2,0 |
| S0 | Molybdeen (Mo) | µg/L | < 2,0 | < 2,0 | < 2,0 |
| S0 | Nikkel (Ni) | µg/L | < 3,0 | < 3,0 | < 3,0 |
| S0 | Zink (Zn) | µg/L | < 10 | 22 | < 10 |
| | **Vluchtige aromatische koolwaterstoffen** | | | | |
| | *pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595* | | | | |
| S0 | Benzeen | µg/L | < 0,2 | 0,4 | < 0,2 |
| S0 | Tolueen | µg/L | 0,3 | 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Ethylbenzeen | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | o-Xyleen | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | 0,1 |
| S0 | m,p-Xyleen | µg/L | < 0,2 | 0,2 | < 0,2 |
| | BTEX (som) | µg/L | < 0,9 | 0,9 | < 0,9 |
| S0 | Xylenen (som) factor 0,7 | µg/L | 0,21 | 0,28 | 0,27 |
| S0 | Styreen | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Naftaleen | µg/L | 0,05 | < 0,02 | 0,06 |
| | **Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen** | | | | |
| | *pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595* | | | | |
| S0 | Dichloormethaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Trichloormethaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Tetrachloormethaan | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | Trichlooretheen | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Tetrachlooretheen | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | 1,1-Dichloorethaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |

| No. | Uw Monsteromschrijving | Monstermatrix | Uw bemonsterings - datum | Ons Monsternr. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 06(06-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066592 |
| 2 | 10(10-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066593 |
| 3 | 13(13-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066594 |

TESTEN
RvA L010

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

| | Analyse | Eenheid | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen** | | | | |
| | *pb. 3130-1 & NEN-ISO 20595* | | | | |
| S0 | 1,2-Dichloorethaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | 1,1,1-Trichloorethaan | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | 1,1,2-Trichloorethaan | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | cis 1,2-Dichlooretheen | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | trans 1,2-Dichlooretheen | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| | CKW (som) | µg/L | < 1,6 | < 1,6 | < 1,6 |
| S0 | Tribroommethaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | 1,1-Dichlooretheen | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| S0 | 1,1-Dichloorpropaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | 1,2-Dichloorpropaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | 1,3-Dichloorpropaan | µg/L | < 0,2 | < 0,2 | < 0,2 |
| S0 | Dichloorpropanen som factor 0.7 | µg/L | 0,42 | 0,42 | 0,42 |
| S0 | Vinylchloride | µg/L | < 0,1 | < 0,1 | < 0,1 |
| | *NEN EN ISO 20595* | | | | |
| S0 | 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7 | µg/L | 0,14 | 0,14 | 0,14 |
| | **Minerale olie** | | | | |
| | *pb. 3110-5* | | | | |
| | Minerale olie (C10-C12) | µg/L | < 10 | < 10 | < 10 |
| | Minerale olie (C12-C16) | µg/L | < 10 | < 10 | < 10 |
| | Minerale olie (C16-C21) | µg/L | < 10 | < 10 | < 10 |
| | Minerale olie (C21-C30) | µg/L | < 15 | < 15 | < 15 |
| | Minerale olie (C30-C35) | µg/L | < 10 | < 10 | < 10 |
| | Minerale olie (C35-C40) | µg/L | < 10 | < 10 | < 10 |
| S0 | Minerale olie totaal (C10-C40) | µg/L | < 50 | < 50 | < 50 |

| No. | Uw Monsteromschrijving | Monstermatrix | Uw bemonsterings - datum | Ons Monsternr. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 06(06-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066592 |
| 2 | 10(10-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066593 |
| 3 | 13(13-1-1) | Grondwater AS3000 | 28-03-2025 | 421-2025-00066594 |

Vrijgegeven door: BR8Y

TESTEN RvA L010

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

**Appendix (A):** met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat AR-421-2025-027894-01

| Barcode | Boornr | Van | Tot | Uw bemonsterings - datum | Deelmonsteromschrijving |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ons Monsternr.** 421-2025-00066592 | **Uw Monsteromschrijving** 06(06-1-1) | | | | |
| 0692419954 | 06 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0692419954 |
| 0801154231 | 06 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0801154231P |
| **Ons Monsternr.** 421-2025-00066593 | **Uw Monsteromschrijving** 10(10-1-1) | | | | |
| 0692419974 | 10 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0692419974 |
| 0801157232 | 10 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0801157232T |
| **Ons Monsternr.** 421-2025-00066594 | **Uw Monsteromschrijving** 13(13-1-1) | | | | |
| 0692419982 | 13 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0692419982 |
| 0801157154 | 13 | 170 | 270 | 28-03-2025 | 0801157154W |

# Bijlage 7 Stikstofmemo en berekening

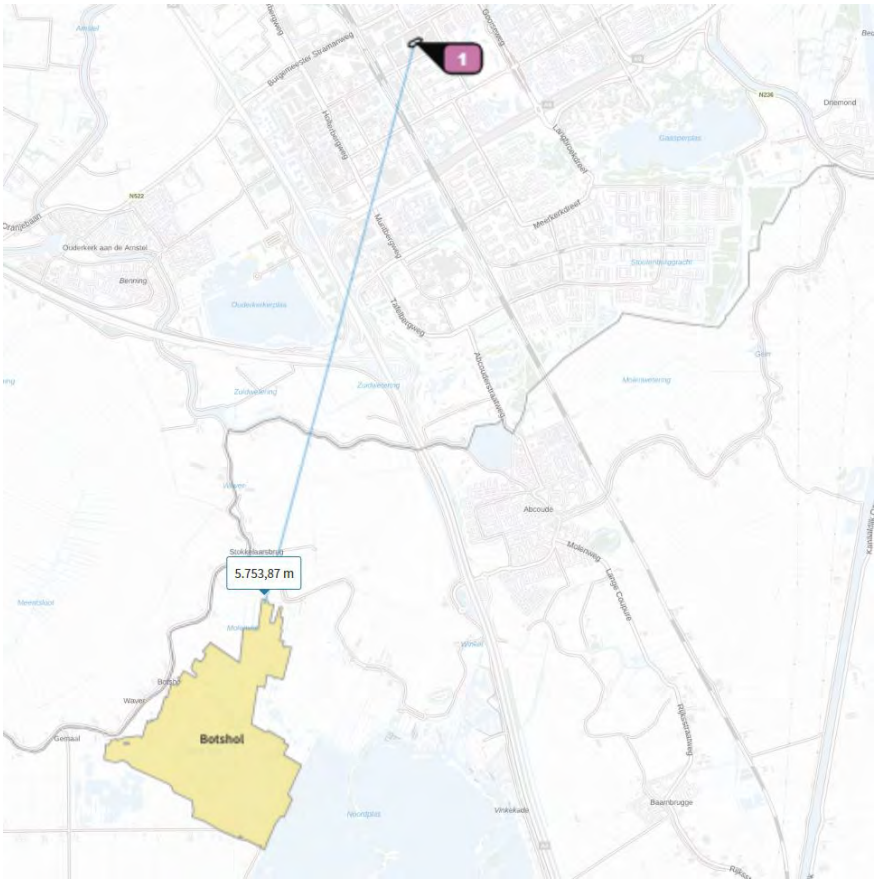
# RHO ADVISEURS - MEMO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DATUM** | 22 mei 2025 | **PROJECT** | 20250130 Cluster 8 Amsterdamse Poort Amsterdam Bopa |
| **KENMERK** | 20250130/204295/ | | |
| **VAN** | Matthias van Lelieveld | **OPDRACHTGEVER** | CBRE DRET Development I B.V. |

## STIKSTOFMEMO CLUSTER 8

## 1. INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens om aan het Bijlmerplein in Amsterdam een bestaand winkelcentrum verder te ontwikkelen. De beoogde herontwikkeling dient getoetst te worden aan de eisen uit de Omgevingswet, waarbij de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden een rol spelen. Figuur 1 laat de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied 'Botshol' gelegen op 5,7 kilometer afstand van het projectgebied.




*Figuur 1 Locatie beoogde ontwikkeling ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS calculator)*

Met het rekenmodel Aerius (versie 2024.2) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase beschouwd. In deze memo wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius zijn opgenomen in aparte bijlagen.

## 2. TOETSINGSKADER

### Omgevingswet

De aanwijzing en bescherming van de Nederlandse Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving. Elk Natura 2000-gebied is aangewezen door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit door middel van een aanwijzingsbesluit. Het aanwijzingsbesluit bepaalt voor welke soorten en habitats het gebied wordt aangewezen, welke instandhoudingsdoelen gerealiseerd moeten worden (behoud, herstel, uitbreiding) en de exacte begrenzing van het gebied. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan worden opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen om de instandhoudingsdoelstellingen te bereiken. Beheerplannen worden in de meeste gevallen vastgesteld door de Provincie. In het beheerplan kan ook worden bepaald welke activiteiten in het gebied zijn toegestaan en onder welke voorwaarden. Schadelijke effecten op de aanwezige natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen moeten daarbij uitgesloten zijn.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de beschermingszones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een ecologische beoordeling noodzakelijk.

# 3. UITGANGSPUNTEN

## REALISATIEFASE

De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden in 2025 starten. Wanneer de werkzaamheden verder in de toekomst liggen, worden de emissies lager door een toename van elektrisch rijden en schonere technieken.
Met betrekking tot het gebruik van de machines op de bouwlocatie en verkeersbewegingen zijn vergelijkbare projecten gebruikt, zie Tabel 1 (bouwwerkzaamheden). Het brandstofverbruik (l/uur) is gebaseerd op de Excel-tabel behorende bij het TNO-rapport 'AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste worst-case schatting van $NO_x$ en $NH_3$ uitstoot van mobiele werktuigen', gepubliceerd op 13 december 2021. De uitkomsten op jaarbasis zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. De verkeersbewegingen zijn ingevoerd als lijnbron.
De machines maken gebruik van AdBlue dat ervoor zorgt dat schadelijke NO*x* in de uitlaatgassen wordt omgezet in onschadelijke stikstof en waterdamp, met als gevolg een duidelijke afname van de emissie van stikstofoxiden (NO*x*). Dit is conform de handleiding van BIJ12 maximaal 6% van het brandstofverbruik bij stageklasse IV.

*Tabel 1 Materieel inzet t.b.v. bouwwerkzaamheden*

| Type materiaal en vermogen | Stage klasse | Inzet (uur) | Gemiddeld verbruik (liter/uur) | Verbruik totaal (liter) |
|---|---|---|---|---|
| Graafmachine 120 kW | Stage IV 2014-2018 75-560 kW | 372 | 12 | 4.464 |
| Heimachine 220 kW | Stage IV 2014-2018 75-560 kW | 186 | 37 | 6.882 |
| Hoogwerkers 60 kW | Stage IV 2014-2018 75-560 kW | 1860 | 3 | 5.580 |
| Montagekraan 100 kW | Stage IV 2014-2018 75-560 kW | 372 | 12 | 4.464 |
| Shovel 100 kW | Stage IV 2014-2018 75-560 kW | 372 | 11 | 4.092 |
| **Totaal 75-560 kW** | | **3.162** | | **25.482** |
| **Aanvoer materialen** | | | | |
| Vrachtwagens (zwaar) | 400 zware bewegingen | | | |
| Woon-werkverkeer (licht) | 2.000 lichte bewegingen | | | |

### Stationaire emissies

Voor stationair draaiende wegvoertuigen (het laden en lossen van vrachtwagens) is er in de berekening ook een vlakbron als categorie 'anders' opgenomen ten behoeve van de emissie $NO_x$ en $NH_3$. Hierbij is de methode gehanteerd die in de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2024' staat beschreven. Voor de emissiecijfers kan er gebruik gemaakt worden van de cijfers in de tabel die is opgenomen in de bijlage van deze instructie.
Het aantal voertuigen wordt bepaald door het aantal vervoersbewegingen te delen door twee, aangezien elk voertuig aan- en afrijd. Wanneer 600 zware motorvoertuigen gemiddeld 15 minuten stationair draaien, ontstaan de volgende emissies:

*Tabel 1 Stationaire emissies*

| **Type voertuig** | Aantal stationaire uren | Emissie $NH_3$ in gram/uur (2025) | **Totale emissie $NH_3$ stationair in kg** | Emissie $NO_x$ in gram/uur (2025) | **Totale emissie $NO_x$ in kg** |
|---|---|---|---|---|---|
| Zwaar | 100 | 0,8976 | 0,090 | 92,4864 | 9,25 |

In totaal leidt het stationair draaien van het bouwverkeer tot een emissie van 0,16 kg $NH_3$ en 16,65 kg $NO_x$. Dit is als vlakbron ingevoerd ter plaatse van het projectgebied.

### Verkeersafwikkeling

Het verkeer in de realisatiefase wikkelt af via de Bijlmerdreef en de Hoogoorddreef. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Een indicatie van de verkeersintensiteiten is te vinden op de CIMLK-monitoringstool 2024 (www.cimlk.nl). Volgens deze tool bedroegen de verkeersintensiteiten in 2023 op de benoemde wegen voldoende om het verkeer direct op te laten gaan in het heersend verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius februari 2025 zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

## GEBRUIKSFASE

De beoogde ontwikkeling wordt niet aangesloten op het gas, zodoende is in de beoogde situatie geen sprake van directe emissies vanuit het project. De (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-netwerk worden in de gebruiksfase bepaald door de emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie. Voor de gebruiksfase is het rekenjaar 2026 gehanteerd.

### Verkeersgeneratie

Voor de beoordeling van de verkeersgeneratie is uitgegaan van verschillende functies en kengetallen zoals opgenomen in CROW-publicatie 774.

- Detailhandel – 11.000 m²
  Voor de 11.000 m² aan detailhandel is aangesloten bij de functie *"Hoofdwinkelcentrum (50.000–100.000 inwoners)"*. Hierbij is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
  - Locatie in een zeer sterk stedelijke omgeving (centrumgebied);
  - Toepassing van de minimale waarde binnen de CROW-bandbreedte;
  - Verkeersgeneratie: 21,3 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per 100 m² bvo.

Op basis hiervan bedraagt de totale verkeersgeneratie voor deze functie:
**11.000 m² / 100 m² * 21,3 = 2.343 mvt/etmaal**.

- Detailhandel – 2.000 m² (daghoreca)
  Voor de 2.000 m² aanvullende detailhandel is gerekend met de functie *"Café/bar/cafetaria"*. Ook hier is uitgegaan van:
  - Een zeer sterk stedelijke omgeving (centrumgebied);
  - De ondergrens van de CROW-bandbreedte;
  - Parkeernorm: 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
  - Veronderstelling van 2 bezettingen per dag, met 2 verkeersbewegingen per bezoek.

Dit resulteert in de volgende verkeersgeneratie:
**4 pp/100 m² * 2.000 m² / 100 m² * 2 bezettingen * 2 bewegingen = 320 mvt/etmaal**.

- Leisurefunctie

De geplande leisurefunctie richt zich voornamelijk op bezoekers in de avonduren, met piekmomenten op vrijdag- en zaterdagavond (zie tabel 1). Voor de verkeersgeneratie is aangesloten bij de functie *"Fitnesscentrum"*, waarvan de kencijfers in de CROW-publicatie het hoogst zijn binnen de categorie leisure.
Op basis van de minimale norm van 4,6 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per werkdag, leidt dit tot een verkeersgeneratie van circa **152 mvt/etmaal**. Hierbij wordt aangenomen dat 94% van deze bewegingen door bezoekers wordt veroorzaakt, wat neerkomt op ongeveer **143 bewegingen**, oftewel afgerond **72 mvt/etmaal**.

Totaal = 2.343 + 320 + 72 = 2.735 mvt/etmaal. Dit wordt evenredig verdeeld over 7 nabij gelegen parkeergarages. Dus uitgaan van 391 mvt/etmaal per parkeergarage.

### Verkeersafwikkeling

Het verkeer wordt verdeeld over verschillende parkeergarages. Met deze reden wikkelt het verkeer ook af op verschillende wegen. Dit zijn de volgende wegen: Hoogoorddreef, Flierbosdreef, Bijlmerdreef en de Foppingadreef. Een indicatie van de verkeersintensiteiten is te vinden op de CIMLK-monitoringstool 2024 (www.cimlk.nl). Volgens deze tool bedroegen de verkeersintensiteiten in 2023 op de benoemde wegen voldoende om het verkeer direct op te laten gaan in het heersend

verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius februari 2025 zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

## KOUDE START

*Aanlegfase*

Voor de *koude start*[1] van de voertuigen is worst-case uitgegaan dat 50% van het licht verkeer haar *koude start* heeft ter plaatse van de bouwlocatie. Voor de zware verkeersbewegingen wordt er van uitgegaan dat deze niet langer dan 2 uur stil staan op de bouwwerkplek. Indien een voertuig binnen 2 uur na afslaan van de motor, de motor weer starten is er geen sprake van een *koude start*. Deze emissies zijn ingevoerd als een vlakbron over het gehele projectgebied. Voor dit project zijn er in de realisatiefase 1.000 koude starts op de bouwlocatie.

*Gebruiksfase*

In de gebruiksfase zijn de koude starts evenredig verdeeld over de parkeergarages. Dit zijn 196 koude starts per parkeergarage, met een totaal van 1.372 koude starts per etmaal in de gebruiksfase.

[1] Er is sprake van een koude start wanneer motorvoertuigen gestart worden nadat ze 2 uur of langer stil gestaan hebben. De katalysator functioneert dan niet gelijk. Hierdoor komt tijdens de koude start relatief meer emissie vrij dan tijdens het rijden met een warme motor. Het uitgangspunt is dat het grootste deel van de koude start-emissies in de eerste minuut na de start plaatsvinden

## 4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

Uit de berekeningen met Aerius Calculator (versie 2024.2) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten (inclusief op de ‘hexagonen met hersteldoelen’). De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.

- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron


*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.*

## Contactgegevens

| | |
|---|---|
| Rechtspersoon | - |
| Inrichtingslocatie | -,<br>- - |

## Activiteit

| | |
|---|---|
| Omschrijving | - |
| Toelichting | - |

## Berekening

| | |
|---|---|
| AERIUS kenmerk | Rdu1eSoK76Ai |
| Datum berekening | 22 april 2025, 15:32 |
| Rekenconfiguratie | OwN2000-rekengrid |

## Totale emissie

| | Rekenjaar | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|---|
| Gebruiksfase - Beoogd | 2026 | 21,9 kg/j | 143,1 kg/j |

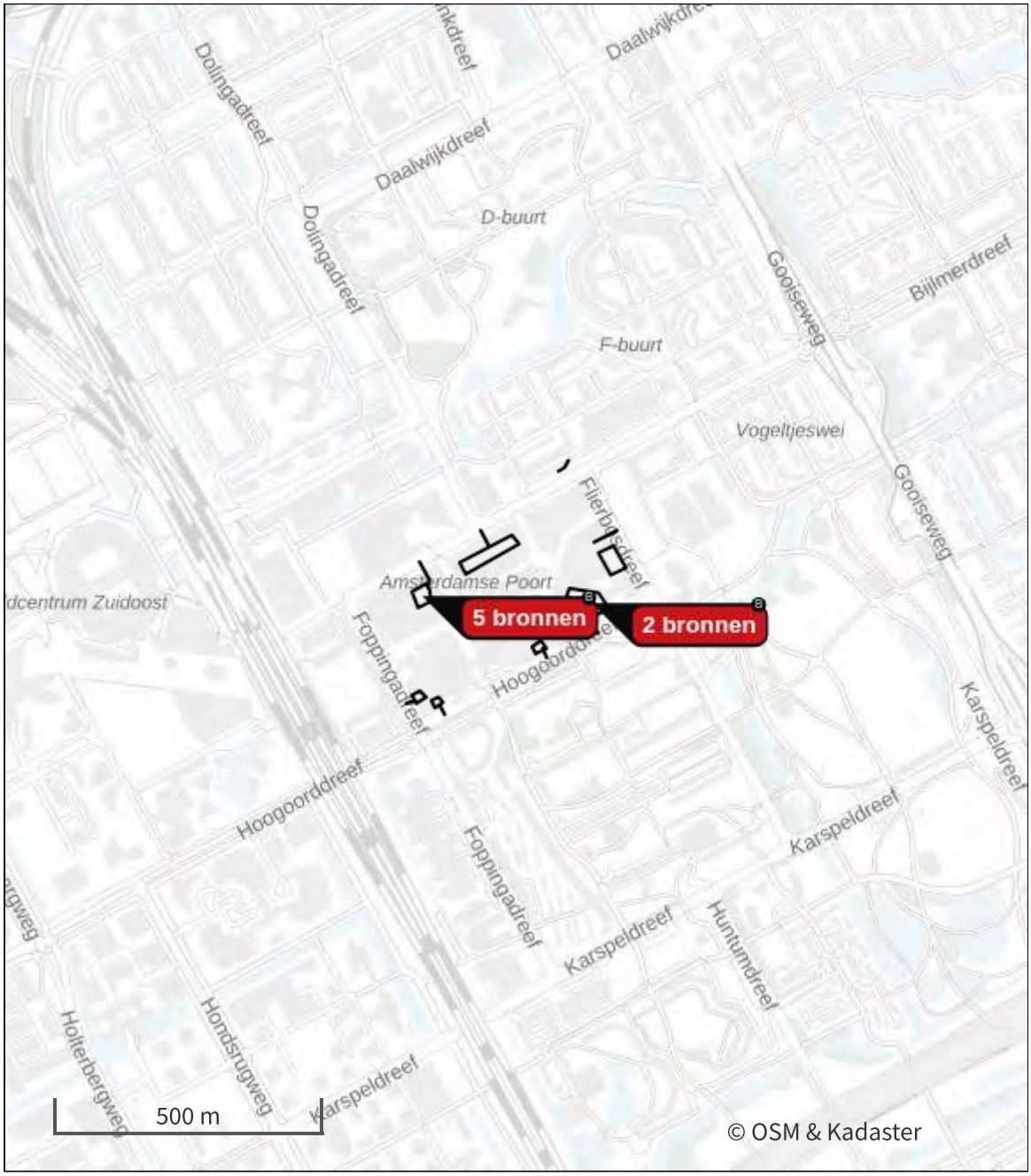
## Resultaten

| | Hoogste bijdrage | Hexagon | Gebied |
|---|---|---|---|
| Gebruiksfase - Beoogd | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met toename (ha) | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met afname (ha) | - | | |
| Grootste toename | - | | |
| Grootste afname | - | | |

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2026

| Emissiebronnen | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|
| 1 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start 1 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 2 Verkeer \| Koude start: parkeergarage \| Koude start 2 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 11 Verkeer \| Koude start: parkeergarage \| Koude start 3 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 12 Verkeer \| Koude start: parkeergarage \| Koude start 4 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 13 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start 5 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 14 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start 6 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| 15 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start 7 | 3,1 kg/j | 19,4 kg/j |
| Verkeersnetwerk | 0,4 kg/j | 7,4 kg/j |

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.




- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

## Gebruiksfase, Rekenjaar 2026

### 1 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 1 | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125225,59 Y:480776,73 | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| Oppervlakte | 0,10 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

### 2 Verkeer | Koude start: parkeergarage

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 2 | Uittreedhoogte | 0,3 m | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125220,91 Y:480584,63 | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| | | Spreiding | 0 m | | |
| Oppervlakte | 0,03 ha | | | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Licht Verkeer | | | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

### 3 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 0,5 kg/j |
| Locatie | X:125459,21 Y:480667,95 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 69,8 g/j |
| Lengte | 18,82 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 32,0 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

### 4 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 0,8 kg/j |
| Locatie | X:125497,33 Y:481020,94 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,1 kg/j |
| Lengte | 28,69 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 48,7 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 5 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 0,6 kg/j |
| Locatie | X:125264,47 Y:480559,76 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 74,0 g/j |
| Lengte | 19,93 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 33,9 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 6 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 1,5 kg/j |
| Locatie | X:125233,86 Y:480817,61 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,2 kg/j |
| Lengte | 53,10 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 90,2 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 7 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 0,5 kg/j |
| Locatie | X:125204,17 Y:480574,66 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 61,5 g/j |
| Lengte | 16,57 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 28,1 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 8 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 1,1 kg/j |
| Locatie | X:125549,98 Y:480722,33 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,1 kg/j |
| Lengte | 39,58 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 67,2 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 9 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 1,4 kg/j |
| Locatie | X:125574,91 Y:480889,67 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,2 kg/j |
| Lengte | 48,77 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 82,8 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 10 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer gebruiksfase | | | | $NO_x$ | 0,9 kg/j |
| Locatie | X:125344,77 Y:480886,35 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,1 kg/j |
| Lengte | 32,08 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 54,5 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Max. snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 391,0 /etmaal | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal | 0,0 % |

## 11 Verkeer | Koude start: parkeergarage

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 3 | Uittreedhoogte | 0,3 m | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125255,4 | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| | Y:480574,57 | Spreiding | 0 m | | |
| Oppervlakte | 0,02 ha | | | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Licht Verkeer | | | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 12 Verkeer | Koude start: parkeergarage

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 4 | Uittreedhoogte | 0,3 m | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125448,47 | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| | Y:480679,07 | Spreiding | 0 m | | |
| Oppervlakte | 0,04 ha | | | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Licht Verkeer | | | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 13 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 5 | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125549,23 | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| | Y:480761,85 | | |
| Oppervlakte | 0,24 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 14 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 6 | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125588,08 | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| | Y:480843,25 | | |
| Oppervlakte | 0,16 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 15 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start 7 | $NO_x$ | 19,4 kg/j |
| Locatie | X:125351,42<br>Y:480855,05 | $NH_3$ | 3,1 kg/j |
| Oppervlakte | 0,26 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 196,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

### Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

### Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

| | |
|---|---|
| AERIUS versie | 2024.1.3_20250325_2d340884eb |
| Database versie | 2024.1.3_2d340884eb_calculator_nl_stable |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.

- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron


*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.*

## Contactgegevens

| | |
|---|---|
| Rechtspersoon | - |
| Inrichtingslocatie | -,<br>- - |

## Activiteit

| | |
|---|---|
| Omschrijving | - |
| Toelichting | - |

## Berekening

| | |
|---|---|
| AERIUS kenmerk | RX9tuvAgAMHh |
| Datum berekening | 24 april 2025, 12:57 |
| Rekenconfiguratie | OwN2000-rekengrid |

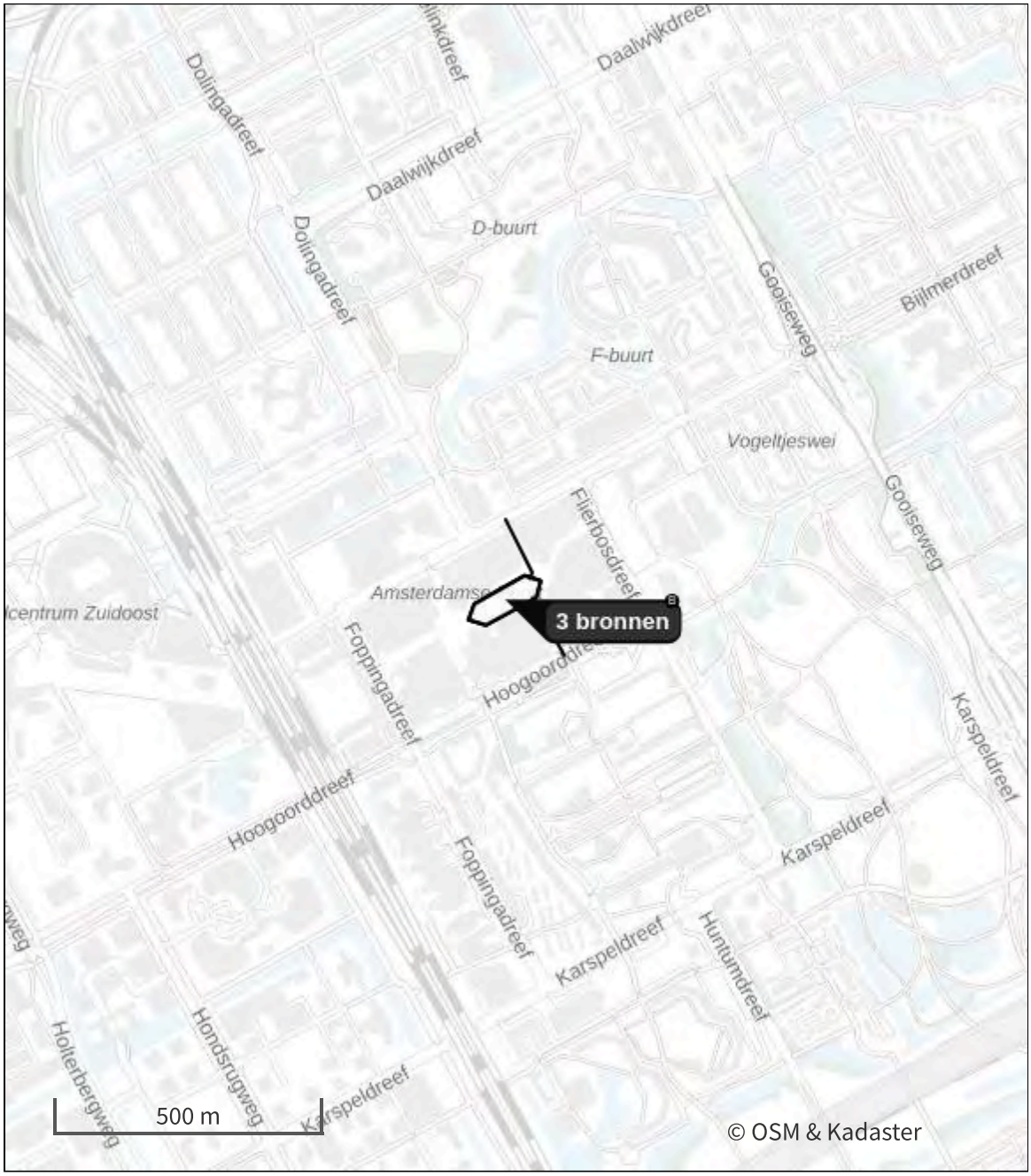
| Totale emissie | Rekenjaar | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|---|
| Realisatiefase - Beoogd | 2025 | 6,3 kg/j | 163,7 kg/j |

| Resultaten | Hoogste bijdrage | Hexagon | Gebied |
|---|---|---|---|
| Realisatiefase - Beoogd | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met toename (ha) | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met afname (ha) | - | | |
| Grootste toename | - | | |
| Grootste afname | - | | |

Realisatiefase (Beoogd), rekenjaar 2025

| Emissiebronnen | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|
| 1 Mobiele werktuigen \| Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning \| Materieelinzet | 6,1 kg/j | 153,8 kg/j |
| 3 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start | 44,5 g/j | 0,3 kg/j |
| 4 Anders... \| Anders... \| Stationair draaien | 90,0 g/j | 9,3 kg/j |
| Verkeersnetwerk | 6,7 g/j | 0,4 kg/j |

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.




- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

## Realisatiefase, Rekenjaar 2025

### 1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Materieelinzet | $NO_x$ | 153,8 kg/j |
| Locatie | X:125401,34 Y:480789,84 | $NH_3$ | 6,1 kg/j |
| Oppervlakte | 0,61 ha | | |

| Naam | Stageklasse | Brandstof-verbruik | Draaiuren | AdBlue verbruik | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bouw Stage IV 2014-2018 75-560 kW | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 25482 l/j | 3162 u/j | 1528 l/j | $NO_x$ | 153,8 kg/j |
| | | | | | $NH_3$ | 6,1 kg/j |

### 2 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Realisatiefase verkeer | | | | $NO_x$ | 0,2 kg/j |
| Locatie | X:125482,53 Y:480739,34 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 44,0 g/j |
| Lengte | 124,44 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 3,4 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Maximum snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 1.000,0 /jaar | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 200,0 /jaar | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |

### 3 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start | $NO_x$ | 0,3 kg/j |
| Locatie | X:125401,15 Y:480789,59 | $NH_3$ | 44,5 g/j |
| Oppervlakte | 0,61 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 1.000,0 /jaar |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /jaar |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /jaar |
| Busverkeer | 0,0 /jaar |

### 4 Anders... | Anders...

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Stationair draaien | Uittreedhoogte | 0,0 m | $NO_x$ | 9,3 kg/j |
| Locatie | X:125401,04 Y:480789,64 | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 90,0 g/j |
| Oppervlakte | 0,61 ha | Spreiding | 0 m | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Continue Emissie | | | | |

## 5 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer | | | | $NO_x$ | 0,2 kg/j |
| Locatie | X:125428,96 Y:480886,86 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 44,0 g/j |
| Lengte | 124,49 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 3,4 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Maximum snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 1.000,0 /jaar | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 200,0 /jaar | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |

### Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

### Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

| | |
|---|---|
| AERIUS versie | 2024.2_20250422_b7f8ec73c8 |
| Database versie | 2024.2_b7f8ec73c8_calculator_nl_stable |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

# Bijlage 8 Ecologische quickscan

habitus

Quickscan flora en fauna

# Bijlmerplein te Amsterdam

3W Real Estate

habitus

**Projectadviseur**
Jelle Lips MSc
jelle@habitus.nl
0172-204060

**Rapportage**
Damian van Katwijk BSc

**Documentcode**
DWRE20240106-QS-V1

**In opdracht van**
3W Real Estate

**Contactpersoon opdrachtgever**
dhr. Joep Radermacher

**Opleverdatum**
25 maart 2025

**Kwaliteitscontrole**
Jelle Lips MSc

Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van dit rapport inclusief foto's is enkel toegestaan met toestemming van de eigenaar (de opdrachtgever) en onder vermelding van de bron.
Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks aanvaardt Habitus geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of door toepassing van adviezen. Onze algemene voorwaarden zijn hier in te zien en onze privacyverklaring vind je hier.

Habitus is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

NGB

**Adres:** Tolnasingel 3 / 2411 PV / Bodegraven
**Kvk-nummer:** 78391385 / **Btw-nummer:** NL861372669B01
www.habitus.nl

## INHOUDSOPGAVE

*Klik op de titel van een hoofdstuk om direct naar het betreffende hoofdstuk te gaan.*


1. INLEIDING & ONDERZOEK 4

2. PLANGEBIED & ACTIVITEITEN 6

3. RESULTATEN 7

4. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN 14

5. MAATREGELEN 15

BRONVERMELDING 19

BIJLAGEN 20

# 1. INLEIDING & ONDERZOEK

## 1.1 Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens ruimtelijke activiteiten te verrichten. In paragraaf 2.2 is meer informatie opgenomen over deze activiteiten.

De voorgenomen activiteiten kunnen leiden tot schadelijke handelingen op beschermde flora, fauna en gebieden onder de Omgevingswet. De activiteiten kunnen daardoor vergunningplichtig zijn als flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit. De initiatiefnemer is wettelijke verplicht om te laten onderzoeken wat de mogelijke effecten van de activiteiten op beschermde soorten en gebieden zijn. Dit rapport geeft invulling aan deze verplichting.

## 1.2 Doel en deelvragen

In deze quickscan wordt bepaald of de voorgenomen activiteiten vergunningplichtig zijn onder de Omgevingswet, op de onderdelen natuurwetgeving en -beleid (zie par. 1.5). Zo kan vastgesteld worden of maatregelen nodig zijn en/of nader onderzoek noodzakelijk is. De volgende deelvragen worden beantwoord:

Onderdeel soortbescherming

- *Zijn beschermde soorten onder de Omgevingswet aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten?*
- *Worden schadelijke handelingen of nadelige gevolgen verwacht op beschermde soorten?*
- *Kunnen negatieve effecten voorkomen worden (maatregel) óf wordt nader onderzoek of een vergunning noodzakelijk geacht?*

Onderdeel gebiedsbescherming

- *Zijn er (significante) negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland-gebieden?*
- *Zijn er vervolgstappen nodig voor Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland-gebieden?*

## 1.3 Criteria

*Op dit onderzoek zijn de volgende criteria van toepassing:*

- Het onderzoek is uitgevoerd door deskundige ecologen, met aantoonbare specifieke ecologische kennis en ervaring op het gebied van situaties, habitats en soorten (art. 7.197j, lid 2, onder a van de Omgevingsregeling).
- Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau. Habitus verklaart hierbij geen enkel belang te hebben bij de uitkomst van het onderzoek. Ook heeft iedere vaste medewerker de ethische gedragscode ondertekend en beloofd hiernaar te handelen.
- Het onderzoek voldoet aan onze eigen kwaliteitseisen. Bekijk deze hier.
- Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dienen de jongste onderzoeksgegevens niet ouder te zijn dan drie jaar (art. 7.197j, lid 2, onder b van de Omgevingsregeling).

## 1.4 Methode

De methode bestaat globaal uit een bureau- en veldonderzoek, beoordeling en een toetsing. Daarna volgen de conclusie en aanbevelingen. Een uitgebreide beschrijving van de methode is te vinden op onze website.

De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek zijn niet van invloed op de potentiebepaling. Wel kunnen de weersomstandigheden van invloed zijn op de aangetroffen soorten. De potentiebepaling blijft echter leidend. Omdat de omgeving ook beïnvloed kan worden door de voorgenomen ontwikkeling, wordt deze ook meegenomen in de beoordeling tot zo ver de invloedssfeer van het project reikt.

## 1.5 Reikwijdte

Onderstaand is beschreven aan welke wetten, artikelen en aan welk beleid de voorgenomen activiteiten worden getoetst in dit rapport. Er wordt niet getoetst aan het onderdeel houtopstanden van de Omgevingswet. Ook toetsen wij niet op stikstofdepositie, maar verstrekken we wel de benodigde informatie om de voorgenomen activiteit te kunnen vervolgen. Tot slot, bij de effecttoetsing Natura 2000-gebieden wordt niet gekeken naar de 'typische soorten' zoals opgenomen in de Natura 2000 beheerplannen.

### 1.5.1 Soortbescherming

Er wordt getoetst aan de volgende artikelen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en additioneel rijksbeleid:

- 11.37 Vogelrichtlijn(soorten) & jaarrond beschermde nesten;
- 11.46 Habitatrichtlijn(soorten) en soorten van bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
- 11.54 Andere soorten;
- 11.27 Specifieke zorgplicht.

Ook wordt beoordeeld of voor het onderdeel 'natuur' voldaan wordt aan de algemene zorgplicht, zoals geformuleerd in afdeling 1.3 van de Omgevingswet: 'Zorg voor de fysieke leefomgeving'.

### 1.5.2 Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming wordt getoetst aan de volgende onderdelen van de Omgevingswet:

- Natura 2000-gebieden: afdeling 1.3 van de Omgevingswet (algemene zorgplicht) en artikel 11.6 van het Bal (specifieke zorgplicht), met uitzondering van stikstofdepositie.
- Natuurnetwerk Nederland: de NNN-gebieden zoals aangewezen in de Omgevingsverordening NH2022;
- Bijzondere nationale natuurgebieden (artikel 2.44, lid 2, van de Omgevingswet) en bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen (artikel 2.44, lid 5, van de Omgevingswet).

### 1.5.3 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Aan overige beleidsgebieden wordt in principe niet getoetst, tenzij dit specifiek overeengekomen is.

### 1.5.4 Toetsing

Indien uit de toetsing naar voren komt dat er mogelijk sprake is van een schadelijke handeling, dan is veelal vervolgonderzoek benodigd. Hierbij valt te denken aan een nader onderzoek (soortbescherming), een NNN-toetsing of Voortoets Natura 2000 (gebiedsbescherming). Deze nadere onderzoeken zijn een vervolg op dit onderzoek.

## 1.6 Verantwoordelijkheid opdrachtgever vs opdrachtnemer

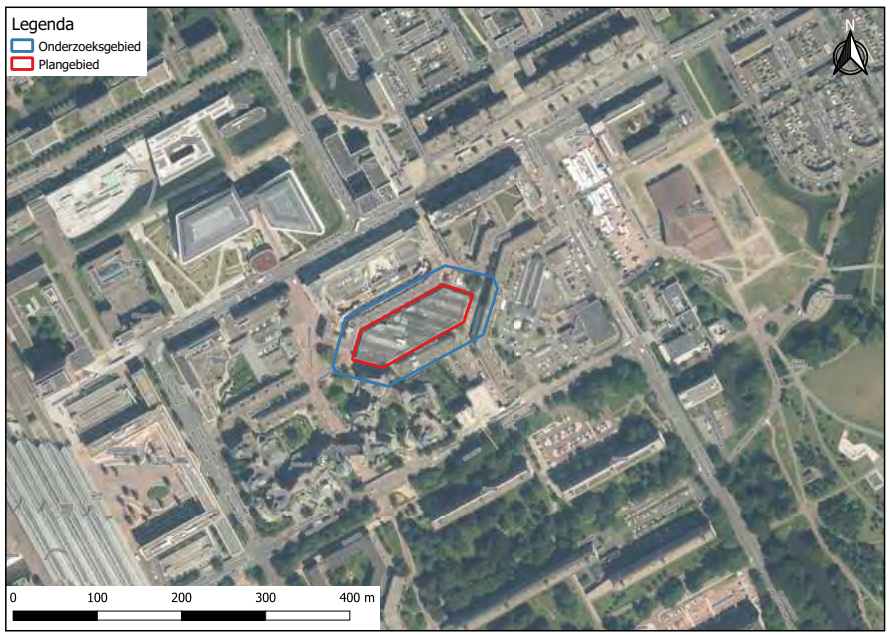
De begrenzing van een plangebied wordt aangeleverd door de opdrachtgever en opgenomen in bijlage 1. Ook de voorgenomen activiteiten worden zo specifiek mogelijk aangeleverd door de opdrachtgever. Ecologisch adviesbureau Habitus toetst de door de opdrachtgever aangeleverde activiteiten aan de in paragraaf 1.5 opgenomen onderdelen. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever om de (technische) reikwijdte/effecten van de activiteiten zo realistisch mogelijk in te schatten, aangezien Habitus in de planvormingsfase geen kennis heeft van de uitvoeringswijze en aangewezen is op verstrekte informatie door de opdrachtgever. Om actief informatie te verzamelen, om zo een reële inschatting van de opdrachtgever te verkrijgen, wordt een vragenlijst verstuurd via SurveyMonkey. Deze wordt opgenomen in bijlage 2. De aangeleverde inschatting wordt gebruikt om de reikwijdte van de effecten te bepalen, zoals opgenomen in tabel 1. Het is de verantwoordelijkheid van Habitus om de inschatting van de opdrachtgever zo nodig te verifiëren om de ecologische effecten te kunnen beoordelen. Bij onbekendheid van de effecten van de werkzaamheden bij de opdrachtgever, wordt in overleg met de opdrachtgever bepaald welke reikwijdte van effecten gehanteerd dient te worden in de toetsing. Zo nodig wordt een worstcase-benadering toegepast. Indien de reikwijdte van een effect in een latere projectfase wijzigt, kan een nieuwe toetsing nodig zijn. Het is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever deze wijziging te laten beoordelen door een deskundig ecoloog.

# 2. PLANGEBIED & ACTIVITEITEN

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het Bijlmerplein 170 te Amsterdam en is gelegen in de provincie Noord-Holland. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in Figuur 1. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een tweelaags gebouw met commerciële functies. De bebouwing heeft een plat dak. De muren zijn van glas en staal en er is geen spouwmuur aanwezig.

De omgeving van het plangebied bestaat uit bebouwing. Verder staan er in de directe omgeving van het plangebied enkele solitaire bomen in plantbakken. Dit betreffen hoofdzakelijk gewone platanen *(Platanus acerifolia)*. De voorgenomen activiteiten beperken zich tot de bebouwing in het plangebied.




Figuur 1: het plangebied is rood omrand en het onderzoeksgebied is blauw omrand (PDOK, 2024).

## 2.2 Activiteiten en planning

In het plangebied worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. Strippen van de huidige bebouwing tot op het casco;
2. Realiseren van een derde bouwlaag op het reeds aanwezige gebouw;
3. Mogelijk worden enkele solitaire bomen in de directe omgeving van het plangebied gekapt.

Een kaart van het plangebied zoals aangeleverd door de opdrachtgever is weergegeven in bijlage 1.

De door de opdrachtgever aangeleverde informatie is te vinden in bijlage 2. Op basis van deze informatie is te verwachten dat de storingsfactoren de volgende effecten sorteren op de omgeving:

Tabel 1: storingsfactoren en effecten buiten het plangebied

| Verwachte storingsfactor | Effect verwacht buiten het plangebied? |
|---|---|
| Trilling | Ja (Heiwerkzaamheden zijn wel trillingsvrij). |
| Geluid | Ja |
| Licht | Ja |
| Aanwezigheid mens & materieel | Ja |
| Water onttrekken | Nee |

Er zullen geen zand- of gronddepots ontstaan. De precieze planning van de activiteiten is ten tijde van de uitvoering van deze quickscan nog niet bekend. De sloop start in Q2 van 2026. De bouwwerkzaamheden starten in najaar 2026. De werkzaamheden zullen tot eind 2028 duren.

**Plangebied of onderzoeksgebied?**

We maken onderscheid tussen het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waar de te beoordelen ingrepen plaatsvinden. De effecten van de werkzaamheden kunnen echter verder reiken dan het plangebied, zoals licht, geluid of trilling. Wij houden voor effecten standaard een minimumgrens aan van 25 meter. Deze grens kan echter groter zijn afhankelijk van de verwachte effecten van de werkzaamheden of van de te verwachten soorten. Het onderzoeksgebied betreft dus het gebied tot waar de effecten kunnen reiken en is vanwege het gehanteerde minimum altijd groter dan het plangebied.

# 3. RESULTATEN

## 3.1 Beschermde gebieden

In Europa is een netwerk van beschermde gebieden opgezet. Dit zijn de zogenoemde Natura 2000-gebieden. In Nederland zijn daarnaast gebieden aangewezen onder het Natuurnetwerk Nederland en als 'bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen'. Deze gebieden zijn beschermd onder de Omgevingswet. Tot slot kunnen gebieden aangewezen worden als 'bijzondere nationale natuurgebieden'. Deze gebieden zijn op dit moment nog niet aangewezen. In Tabel 2 zijn de afstanden weergegeven van het plangebied tot de beschermde gebieden.

Tabel 2: afstanden van het plangebied tot beschermde gebieden

| Beschermd gebied | Afstand tot plangebied (in meters) |
|---|---|
| Natura 2000-gebied: 'Markermeer & IJmeer' | 5.600 |
| Natuurnetwerk Nederland | 1.900 |
| Bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen | 1.760 |
| Hoofdgroenstructuur Amsterdam | 210 |

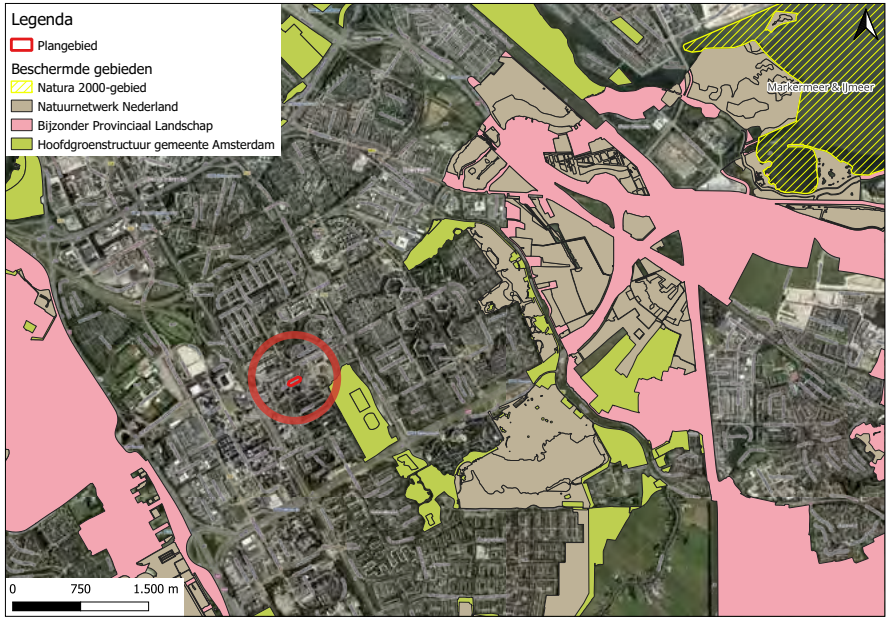
Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden behorend tot Natura 2000. Alle Natura 2000-gebieden worden beoordeeld tot zo ver de verwachte effecten reiken. Aangezien er geen Natura 2000-gebieden aanwezig zijn binnen vijf kilometer, wordt het dichtstbijzijnde gebied beoordeeld. Binnen het plangebied bevinden zich ook geen gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen. In Figuur 2 op de volgende pagina, is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de beschermde gebieden en wordt een nadere toelichting gegeven.

**Algemene opmerking**

Een grote afstand tussen het plangebied en een beschermd gebied betekent niet dat negatieve effecten per definitie uitgesloten kunnen worden. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een negatief effect op een soort die buiten een beschermd gebied verblijft óf van stikstofdepositie. Ook de onttrekking van grondwater kan effecten veroorzaken op grote afstand.

**Eksternest**

In de omgeving van het plangebied is een eksternest aangetroffen in een gewone plataan.




Figuur 2: ligging plangebied (rode punt in de rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden, bijzonder provinciaal landschap, hoofdgroenstructuur Amsterdam en Natuurnetwerk Nederland (PDOK, 2025; provincie Noord-Holland, 2025).

### 3.1.1 Stikstofdepositie

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat- of leefgebiedtype in een Natura 2000-gebied kunnen niet vooraf uitgesloten worden. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand (> 5 km) tussen het plangebied en stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, zijn depositie-effecten onwaarschijnlijk. Het bevoegd gezag kan echter altijd om een aeriuscalculatie vragen ter bevestiging. Daarom wordt een stikstofberekening geadviseerd, dit wordt ook wel een Voortoets Stikstof genoemd. De uitstoot die vrijkomt tijdens de voorgenomen activiteiten is momenteel onbekend en tevens zijn Natura 2000-gebieden aanwezig binnen 25 kilometer. Voor elk nieuw project dat stikstof veroorzaakt, moeten de stikstofgevolgen tot op een afstand van 25 kilometer berekend worden (Raad van State, 2023). De Voortoets Stikstof geeft duidelijkheid over de invloed van stikstof uit plannen en projecten op kwetsbare natuur (BIJ12, 2021). Als uit de Voortoets Stikstof (stikstofberekening) blijkt dat er geen significante gevolgen optreden, dan is er geen omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit nodig voor het aspect stikstof.

### 3.1.2 Effecttoetsing Natura 2000-gebieden (exclusief stikstof)

Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen (exclusief stikstof) voor het betreffende Natura 2000-gebied (Markermeer & IJmeer) zijn niet aan de orde. Mogelijke effecten op het Natura 2000-gebied kunnen veroorzaakt worden door: oppervlakteverlies; versnippering; verontreiniging; verdroging; verstoring door geluid, licht en trilling; optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Van deze effecten is in het huidige project geen sprake, aangezien de effecten zeker niet tot het Natura 2000-gebied zullen reiken. Het Natura 2000-gebied ligt daarvoor op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop worden in het plangebied geen habitatrichtlijnsoorten en (niet-)broedvogelsoorten verwacht.

### 3.1.3 Effecttoetsing Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Negatieve effecten worden uitgesloten. In provincie Noord-Holland is er geen sprake van externe werking. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 1.900 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNN-gebied. De werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

### 3.1.4 Effecttoetsing bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen

Negatieve effecten worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn geen bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen aanwezig.

### 3.1.5 Effecttoetsing hoofdgroenstructuur gemeente Amsterdam

Negatieve effecten worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn geen gebieden behorende tot de hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam aanwezig.

**Toegankelijkheid plangebied**
Het plangebied kon geheel geïnspecteerd worden. Alle gevels van de bebouwing waren goed te overzien

## 3.2 Beschermde soorten

Als de voorgenomen activiteiten mogelijk gevolgen hebben voor van nature in het wild levende planten of dieren, is er sprake van een flora- en fauna-activiteit. In onderstaande paragrafen worden de mogelijke gevolgen voor beschermde soorten (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en nationale soorten) en hun leefgebieden in kaart gebracht. In paragraaf 3.4 is de specifieke zorgplicht uitgewerkt voor soorten van de Rode Lijsten en trekvogels.

### 3.2.1 Deskundigheid

Het bureau-onderzoek is uitgevoerd op 31 januari 2025 voorafgaand aan het veldbezoek. Het veldbezoek is uitgevoerd op 3 februari 2025. Het veld- en het bureau-onderzoek zijn verricht door een deskundig ecoloog, namelijk Jelle Lips MSc.

### 3.2.2 Volledigheid

Het plangebied kon geheel geïnspecteerd worden. Alle gevels van de bebouwing waren goed te overzien. De effectenbeoordeling van de quickscan is dan ook volledig.

### 3.2.3 Aanwezige en verwachte soorten

In Tabel 3 op de volgende pagina is te zien welke beschermde soorten (mogelijk) in het plangebied voorkomen en welke functies er verwacht worden. Ook is weergegeven welke ecologische risico's deze mogelijke flora- en fauna-activiteit met zich meebrengt met betrekking tot de Omgevingswet. De soorten genoemd in de tabel worden zowel op basis van het bureau- als veldonderzoek verwacht. Een overzicht van de soorten die uit het bureau-onderzoek komen, zijn te zien in bijlage 3. Soorten die op basis van het veldbezoek zijn uitgesloten of soorten waarop geen schadelijke handeling wordt verwacht, zijn te vinden in bijlage 4.

Tabel 3: relevante resultaten bureau- en veldonderzoek. Zie Figuur 3 voor een kaart met het plangebied, geschikte biotopen en relevante waarnemingen.

| Resultaten | | | Toetsing aan de Ow | |
|---|---|---|---|---|
| **Te verwachten soort op basis van bureau- en veldonderzoek** | **Te verwachten functies** | **Onderbouwing en locatie(s) in het plangebied** | **Activiteit[1]** | **Kans op schadelijke handeling Ow[2]** |
| Vogels zonder jaarrond beschermd nest<br><br>Inclusief cat. 5-soorten zonder zwaarwegende ecologische redenen voor bescherming. | n | Schadelijke handelingen op vogels zonder jaarrond beschermd nest kunnen niet worden uitgesloten. In het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest tot broeden komen. De volgende biotopen zijn daarvoor geschikt: bebouwing (zie figuur 3). Zolang een nest in gebruik is mag het niet vernietigd worden. Ook verstoring van een nest is niet toegestaan, tenzij dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort.<br>• Er zijn geen vogels met nestindicerend gedrag aangetroffen binnen het plangebied tijdens het veldbezoek. Echter, het veldbezoek is uitgevoerd buiten het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten. Ook is het te verwachten dat vogels zonder jaarrond beschermd nest zich binnen drie jaar (houdbaarheid quickscan) vestigen in of rond het plangebied.<br>• Er is een nest van een ekster aangetroffen in een gewone plataan nabij het plangebied, zie Figuur 3.<br>• Categorie 5-soorten met een 'matig ongunstige' staat van instandhouding zoals de spreeuw en huiszwaluw worden niet verwacht, omdat holtes ontbreken (spreeuw) en de dakrand te glad is en ook de gevels te glad zijn voor nestbouw van de huiszwaluw.<br>• Sommige soorten, zoals de houtduif, kunnen vrijwel het gehele jaar broeden in bomen en bosschages en daar dient rekening mee gehouden te worden. Zie paragraaf 5.1.1 voor de te nemen maatregelen. | 1 t/m 3 | Artikel 11.37 lid 1a, 1b en 1d, Bal |
| Gewone dwergvleermuis,<br><br>ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger<br><br>meervleermuis. | z, k, p, w, mw<br><br>z, k, p, w<br><br>z, sv | **Verblijfplaatsen**: negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten, als gevolg van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Overigens zal de sloop van de bebouwing niet direct leiden tot vernietiging van vleermuisverblijfplaatsen. De te slopen bebouwing is ongeschikt bevonden om door vleermuizen als verblijfplaats te worden benut. Er is wel ruimte onder de dakranden aanwezig, maar gezien het gladde gevelmateriaal (glas; rondom aanwezig) is het voor vleermuizen niet mogelijk om onder de dakrand te kruipen. Daarnaast is er veel straatverlichting aanwezig boven het Bijlmerplein wat een verstorend effect heeft op aanvliegroutes van vleermuizen richting eventuele verblijfslocaties.<br>De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is wel geschikt om door vleermuizen te worden benut als verblijfplaats aangezien er spouwmuren inclusief (open)stootvoegen aanwezig zijn in deze panden. Als gevolg van de sloop- en nieuwbouw werkzaamheden in het plangebied kunnen deze verblijfplaatsen potentieel worden verstoord door geluid wat bij deze werkzaamheden vrijkomt. Tijdens de sloopwerkzaamheden kan ook verstoring door het ontstaan van trillingen optreden op eventuele verblijfplaatsen in de directe omgeving. Tevens wordt mogelijk verlichting geplaatst die verblijfplaatsen van nabij gelegen gebouwen kan beschijnen, wat kan leiden tot verstoring van de verblijfplaatsen. In- en in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen bomen met geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen (boomholtes, kieren, scheuren, losse bast) aanwezig. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kan dus worden uitgesloten.<br>De panden in de directe omgeving van het plangebied zijn geschikt om door verschillende vleermuissoorten (zie linker kolom) te worden benut als zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaats (Figuur 3). Meervleermuizen verblijven in Nederland in de winter in bunkers, forten en mergelgroeven. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied. Effecten op winterverblijfplaatsen van meervleermuis kunnen daarom worden uitgesloten. Effecten op een **massawinterverblijf** van gewone dwergvleermuis kunnen niet uitgesloten worden. Dit type verblijfplaats kan zich bevinden in omvangrijke gebouwen. Het gebouw 'het Zandkasteel' in de directe omgeving van het plangebied is hiervoor geschikt (zie figuur 3). Tijdens vleermuisonderzoek uitgevoerd in 2023 is in dat gebouw een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (habitus 2023, DWRE2023-2-NO-V1). De werkzaamheden zullen daarom mogelijk leiden tot geluids-, trillings- (bij sloop) en lichtverstoring van een eventuele massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.<br>**Essentiële vliegroute:** er is geen lijnvormig, houtig element/bomenrij en/of watergang aanwezig in- of in de directe omgeving van het plangebied die een onderdeel uit kan maken van een (essentiële) vliegroute. Vandaar kunnen effecten op een essentiële vliegroute voor deze soort worden uitgesloten.<br>**Essentieel foerageergebied:** effecten op een essentieel foerageergebied kunnen worden uitgesloten. Er is geen groot oppervlak aan houtige beplanting of moeras aanwezig in het plangebied, wat mogelijk een (essentieel) foerageergebied is. | 1 t/m 2 | Artikel 11.46 lid 1a, 1b en 1d, Bal<br><br>HR-soorten |

[1] Zoals omschreven in paragraaf 2.2.

[2] De beschermingsregimes zijn hier toegelicht.

**Legenda**

In deze tabel staan enkel de soorten waarvoor een schadelijke handeling verwacht wordt óf niet uitgesloten kan worden. Hier hebben we voor gekozen om de leesbaarheid van het rapport te vergroten. De soorten waarvoor geen effect wordt verwacht, zijn opgenomen in **bijlage 4**. Daar is een nadere onderbouwing te vinden over waarom een soort of beschermde functie is uitgesloten.

**Verblijfplaatsen**

n = nest (vogels)
k = kraamverblijfplaats
z = zomerverblijfplaats
p = paarverblijfplaats
w = winterverblijfplaats
mw = massawinterverblijfplaats
sv = satellietverblijfplaats

Figuur 3: kaart met weergave van relevante biotopen van beschermde soorten (bron: PDOK, 2025). Zie Tabel 3 voor de effectbeoordeling.

**Vogels zonder jaarrond beschermd nest**

In de ingetekende biotopen kunnen diverse vogels aanwezig zijn en een nest hebben. In- en op de gebouwen kunnen soorten als Turkse tortel, kauw en stadsduif broeden. In bomen en bosschages rondom het plangebied gaat het soorten als de houtduif, ekster en zwarte kraai.

De bebouwing rondom het plangebied is geschikt om door verschillende soorten vleermuizen als verblijfslocatie te worden benut. In al deze gebouwen zijn spouwmuren aanwezig die vleermuizen kunnen betreden door de (open) stootvoegen.

Gebruikte afkortingen: V = vogels zonder jaarrond beschermd nest, VM = vleermuizen, MW = massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis).

## 3.3 Algemene zorgplicht

De algemene zorgplicht geldt altijd voor alle in het wild levende soorten, ongeacht een eventueel van toepassing zijnde vrijstelling, gedragscode of vergunning. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit of het nalaten ervan nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht om deze gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken danwel de activiteit achterwege te laten. De zorgplicht voor soorten is bovendien niet beperkt tot de dieren en planten zelf, maar ook tot de directe leefomgeving van de soorten. Dat betreft voor dieren de foerageergebieden, rust- en vaste verblijfplaatsen en plaatsen voor het grootbrengen van de jongen.

De algemene zorgplicht is in principe altijd van toepassing, tenzij een specifieke zorgplicht is opgenomen voor een bepaalde activiteit bij wettelijk voorschrift of besluit (artikel 1.8 van de Omgevingswet), zie paragraaf 3.4 voor de specifieke zorgplicht. De zorgplichten zijn niet vergunningsplichtig. Hieronder is opgenomen welke soorten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied.

### 3.3.1 Planten

De volgende inheemse of hier van nature voorkomende plantensoorten zijn aangetroffen in het plangebied: gewone plataan en de acassia inclusief ondergroei van enkele soorten (niet-beschermde) grassen. De algemene zorgplicht is van toepassing voor deze soorten.

### 3.3.2 Dieren

De volgende inheemse of hier van nature voorkomende diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied: stadsduif en zwarte kraai. De volgende soorten zijn daarnaast vermoedelijk aanwezig, gezien de aanwezige biotopen: gewone bosmuis, huisspitsmuis, egel en gewone pad. De algemene zorgplicht is van toepassing voor deze soorten.

**Rode Lijst-soorten en de specifieke zorgplicht**

De bescherming van Rode Lijst-soorten en soorten van Bijlage IX van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) door middel van de specifieke zorgplicht is nieuw. De interpretatie van de reikwijdte van benodigd onderzoek en de te nemen maatregelen zullen door jurisprudentie duidelijk worden op termijn. Tot die tijd maken wij op basis van wat redelijkerwijs kan worden gevraagd een inschatting van de onderzoekslast en te nemen maatregelen voor de betreffende soorten. Indien dit in de toekomst leidt tot onvolledigheden of onjuistheden in dit rapport, zijn wij hiervoor niet aansprakelijk te stellen.

## 3.4 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplichten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwactiviteiten leefomgeving (Bbl) genoemd en kennen een specifiekere reikwijdte dan de algemene zorgplicht. De specifieke zorgplicht geldt naast soorten van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en nationale soorten, ook voor trekvogels en soorten die opgenomen zijn op de Rode Lijsten en hun leefgebieden. Bij de Habitatrichtlijn gaat het om de soorten die zijn opgenomen in de bijlagen II, IV en V. Hieronder wordt beoordeeld of de specifieke zorgplicht zoals bedoeld in artikel 11.27 van het Bal van toepassing is.

#### Bijlage V

Nadelige gevolgen op soorten van bijlage V bij de Habitatrichtlijn kunnen op voorhand uitgesloten worden, omdat bij de voorgenomen activiteit geen sprake is van de exploitatie of aan de natuur onttrekken van deze soorten.

#### Reeds beoordeelde soorten

In paragraaf 3.2 zijn de beschermde soorten reeds getoetst van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn bijlage IV (inclusief bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn) én de nationaal beschermde soorten. Onder de paragraaf gebiedsbescherming (3.1) zijn de soorten getoetst van bijlage II van de Habitatrichtlijn, zoals bijvoorbeeld meervleermuis, kleine modderkruiper en bittervoorn. Indien er ten aanzien van deze soorten onderzoek of een maatregel nodig is, dan is dit opgenomen in hoofdstuk 4 en/of 5. Hiermee wordt geborgd dat er voor deze soorten geen nadelige gevolgen zullen optreden op de 'staat van Instandhouding' (Svl). Voor deze soorten zijn er dan ook geen aanvullende maatregelen nodig die volgen uit de specifieke zorgplicht zoals bedoeld in artikel 11.27 van het Bal.

Hieronder worden de gevolgen beoordeeld van de voorgenomen activiteiten op de soorten van de Rode Lijsten, de soorten van bijlage II bij de Habitatrichtlijn en trekvogels, voor zover zij niet al behandeld zijn in paragraaf 3.2.

### 3.4.1 Bureau-onderzoek

In het plangebied en de directe omgeving zijn bekende waarnemingen uit de NDFF van de afgelopen 10 jaar opgevraagd van deze soorten. De resultaten van het bureau-onderzoek zijn weergegeven in bijlage 3.

### 3.4.2 Veldonderzoek

Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of de soorten die uit de bureaustudie naar voren komen, ook aanwezig zijn of verwacht worden in het plangebied. Daarnaast is een habitatcheck uitgevoerd voor alle soorten die niet uit het bureau-onderzoek naar voren komen. Van de soorten die in het plangebied verwacht worden, is beoordeeld of de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een nadelig gevolg op de Staat van instandhouding. Hierbij is onder andere gekeken naar de zeldzaamheid van de soort; de landelijke en/of regionale verspreiding van de soort en de trend van de landelijke populatie. Er zijn geen soorten naar voren gekomen waar nadelige gevolgen op de staat van instandhouding aan de orde is.

#### Trekvogels en belangrijke leefgebieden

Het plangebied kent geen belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats die belangrijk zijn voor specifieke soorten. Ook is geen belangrijke functie voor trekvogels aanwezig, zoals duingebied, grotere open waterplassen (wintergasten) of agrarische gebieden (ganzenfoerageergebieden). De genoemde biotopen vormen geen uitputtende lijst, maar zijn voorbeelden. Onze deskundige ecologen zullen in specifieke gevallen biotopen aanwijzen die invulling geven aan deze functies.

## 3.5 Invasieve exoten

Er zijn geen invasieve exoten aangetroffen in het plan- en onderzoeksgebied. Met een veldbezoek in de winter kan echter niet uitgesloten worden dat er invasieve exoten aanwezig zijn. De Unielijst (NVWA, 2023) wordt gehanteerd om te bepalen of een exoot invasief is. Aanvullend wordt tijdens een veldbezoek de aanwezigheid van Aziatische duizendknopen bepaald. Omdat tijdens een veldbezoek niet altijd de bovengrondse delen zichtbaar zijn (bijvoorbeeld in de winter), of individuen niet altijd aanwezig zijn (onder andere vogels en zoogdieren) volstaat de inventarisatie niet als bewijs dat invasieve exoten (inclusief Aziatisch duizendknopen) afwezig zijn. De provincies zijn verantwoordelijk voor de bestrijding en beheersing van invasieve exoten, zoals opgenomen in bijlage VC van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

**Stadsduif in plangebied**
Stadsduif waargenomen in de vensterbank van een raam bij een gebouw iets ten noorden van het plangebied.

# 4. CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

## 4.1 Conclusie

De conclusie geeft antwoord op de deelvragen uit paragraaf 1.2 en is opgedeeld in soort- en gebiedsbescherming. In Tabel 5 is de conclusie samengevat.

Tabel 4: samenvatting conclusie

| Soortbescherming | Maatregel | Onderzoek | Overig/opmerking |
|---|---|---|---|
| Vogels zonder jaarrond beschermd nest | x | | zie paragraaf 5.1.1 |
| Vleermuizen | x | (x) | zie paragraaf 4.2 en 5.1.2 |

*x = maatregel of onderzoek is benodigd, (x) = onderzoek is enkel benodigd als de maatregelen niet uitgevoerd kunnen worden.*

Zie paragraaf 5.1 voor informatie over hoe om te gaan met soorten waarvoor geen onderzoek benodigd is, maar waarvoor wel maatregelen benodigd zijn.

### 4.1.1 Soortbescherming

De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting tot schadelijke handelingen op beschermde soorten uit de Omgevingswet. Er kunnen namelijk (direct) negatieve effecten optreden op: verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen (verstoring door geluid, trillingen en licht in de omgeving). Ook kunnen negatieve effect optreden op in de toekomst vestigende soorten, namelijk: 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en ook vleermuizen. Bovenstaande soorten kunnen zich ook in de toekomst vestigen, waardoor een schadelijke handeling kan ontstaan. De voorgenomen activiteit leidt naar verwachting niet tot nadelige gevolgen op de staat van instandhouding voor soorten van de Rode Lijsten. Er is geen specifieke zorgplicht van toepassing.

### 4.1.2 Gebiedsbescherming

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat- of leefgebiedtype in een Natura 2000-gebied zijn onwaarschijnlijk. Effecten worden daarom niet verwacht. Het bevoegd gezag kan echter altijd om een stikstofberekening vragen ter bevestiging, dit wordt ook wel een Voortoets Stikstof genoemd. De voorgenomen activiteit leidt verder niet tot schadelijke handelingen op 'Bijzondere nationale gebieden of landschappen', ecologische structuren, Hoofdgroenstructuren, overige instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of gebieden die vallen onder Natuurnetwerk Nederland in de Omgevingswet.

## 4.2 Nader onderzoek is nodig voor de volgende soorten

Voor iedere soort en gebied waarvoor (mogelijk) sprake is van een schadelijke handeling, wordt hieronder de vervolgstap beschreven:

- **Vleermuizen**: zie tabel 3 voor de soorten en functies. Onderzoek naar gebouwen in de omgeving is niet benodigd, indien voldaan wordt aan de maatregelen in paragraaf 5.1.2. Dit onderzoek dient globaal plaats te vinden tussen half mei en half oktober volgens het Vleermuisprotocol 2021. Er zijn onder andere veldbezoeken benodigd in het voorjaar en najaar.

**Algemene opmerking:**
Het gehele rapport dient gelezen te worden voor de volledigheid én om een verkeerde interpretatie te voorkomen. Hoofdstuk 1 bevat belangrijke informatie over de opzet en afbakening van het onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt informatie gegeven over de begrenzing van het plangebied en de getoetste activiteiten. Ook de bijlagen zijn met de inhoud verbonden, met name bijlage 4.

# 5. MAATREGELEN

Hieronder volgen de te nemen maatregelen om schadelijke handelingen op beschermde soorten te voorkomen tijdens de uitvoering van de activiteiten. De maatregelen zijn opgedeeld in:

- 5.1 Maatregelen beschermde soorten (artikelen 11.37, 11.46 en 11.54, van het Bal);
- 5.2 Algemene en specifieke zorgplichtmaatregelen (artikel 11.27 van het Bal);
- 5.3 Bovenwettelijke maatregelen.

Daarnaast wordt in paragraaf 5.4 besproken wat u kunt doen bij een wijziging van de voorgenomen activiteiten of wanneer de gegeven adviezen niet passen in de uitvoering of planning.

## 5.1 Maatregelen beschermde soorten

Er zijn maatregelen nodig voor de volgende beschermde soorten: vogels en vleermuizen. Indien er voor wordt gekozen om met maatregelen te werken dienen de maatregelen zoals benoemd in deze paragraaf nader te worden uitgewerkt in een **ecologische werkprotocol**.

**Algemene opmerking:**
Verricht geen activiteiten voordat de nadere onderzoeken zijn afgerond, maatregelen zijn genomen en/of (indien aan de orde) een omgevingsvergunning is verkregen. Of treed voorafgaand aan de activiteiten in overleg met een deskundig ecoloog over welke activiteiten wél mogelijk zijn. Afwijkingen dienen altijd schriftelijk vastgelegd te worden om aantoonbaar volgens de wet te werken (omgekeerde bewijslast). Zie ook paragraaf 5.4.

### 5.1.1 Vogels zonder jaarrond beschermd nest

Voorkom vernietiging van vogelnesten óf een verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van een in Europa inheemse vogelsoort. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Ook verstoringen die leiden tot het verlaten van het nest zijn verboden. De meeste vogels broeden globaal tussen half maart en half augustus. Echter, alle broedende in Europa inheemse vogelsoorten zijn te allen tijde beschermd.

**Maatregel 1:** verricht de activiteiten buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin we op aanwezige vogelsoorten hebben gelet én op basis van de aanwezige biotopen, verwachten wij dat de broedperiode loopt van half maart t/m half augustus. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden.

**Maatregel 2:** laat voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecoloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden. Let op: in de aangegeven broedperiode is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.

- **Ekster:** er is een nest van vermoedelijk ekster aangetroffen nabij het plangebied. De staat van instandhouding van de ekster is zeer ongunstig door een combinatie van slechte verspreiding (in het buitengebied) en de matig ongunstige populatie-ontwikkeling. Overigens neemt de populatie van deze soort in de stad juist toe. Omdat de verspreiding niet wordt verslechterd door de ontwikkeling, worden deze nesten niet beoordeeld als jaarrond beschermd.

### 5.1.2 Vleermuizen

Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Hierdoor kunnen schadelijke handelingen ten opzichte van vleermuisverblijven in de omgeving worden voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:

**- lichtverstoring:** voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven (zie Figuur 3). Maak dit aantoonbaar met een lichtplan;

**- trillingen:** beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);

**- geluid:** beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

## 5.2 Algemene en specifieke zorgplichtmaatregelen

In de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten.

### 5.2.1 Algemene zorgplicht

Hieronder volgt de strategie om met de algemene zorgplicht om te gaan, zie kader.

**Strategie algemene zorgplicht:**
Om invulling te geven aan de zorgplicht wordt de volgende strategie gevolgd:
**1.** In eerste instantie worden alle vaste rust- of verblijfplaatsen waar mogelijk gespaard of worden de werkzaamheden verricht buiten de verstoringsafstand van de betreffende soorten.
**2.** Indien dit niet mogelijk is, vinden de werkzaamheden plaats buiten de kwetsbare perioden voor de betreffende soorten. De voortplantingsperiode en de winterrust zijn hier voorbeelden van. In **paragraaf 3.3** zijn de soorten opgenomen die in het plangebied verwacht worden.

Indien **niet** voldaan kan worden aan de strategie in bovenstaand kader, dan zijn de volgende maatregelen minimaal benodigd om nadelige gevolgen te voorkomen:

#### Algemene maatregelen zorgplichtsoorten

In het plangebied kunnen soorten voorkomen zoals benoemd in paragraaf 3.3. De volgende maatregelen zijn nodig om nadelige effecten te voorkomen op deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, egels) om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes.
- Zorg dat er voldoende dekking aanwezig blijft van bosschages voor bijvoorbeeld de egel en diverse muizensoorten. Plant nieuwe beplanting aan, voordat de oude verwijderd wordt.

### 5.2.2 Specifieke zorgplicht

De voorgenomen activiteiten leiden naar verwachting niet tot nadelige gevolgen op trekvogels; dieren van de Rode Lijsten; Habitatrichtlijnsoorten die via de specifieke zorgplicht beschermd zijn en hun leefgebieden (zie paragraaf 3.4). De specifieke zorgplicht voor flora en fauna, zoals bedoeld in artikel 11.27 van het Bal, is niet van toepassing. Er zijn voor dit onderdeel geen vervolgstappen benodigd.

## 5.3 Bovenwettelijke of aanvullende maatregelen

Dit rapport is opgesteld om aan de wettelijke eisen qua flora en fauna uit de Omgevingswet te voldoen. In het rapport wordt dus in principe geen rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden die niet wettelijk beschermd zijn. Maar ook niet-beschermde natuurwaarden zijn waardevol om te behouden. Daarnaast zijn er vaak ecologische kansen aanwezig die eenvoudig te realiseren zijn. Wij vinden het belangrijk om ook daar aandacht aan te geven.

**Quickscan biodiversiteit**

Wil je met een onafhankelijke en herhaalbare meting weten hoe het met de biodiversiteit gesteld is in jouw plangebied? En wil je daarnaast aanbevelingen om gericht maatregelen te nemen die de biodiversiteit verhogen? Vraag ons dan om een **Quickscan Biodiversiteit** uit te voeren!
Met de Quickscan Biodiversiteit wordt aantoonbaar gemaakt wat de huidige biodiversiteit is. Bij een vervolgmeting kan de bijdrage dan objectief worden bepaald. Vraag de projectadviseur gerust om de folder of om meer informatie.

### 5.3.1 Ecologische kansen

Binnen het plangebied zijn de volgende ecologische kansen of mogelijkheden aanwezig:

#### Nieuwbouw

- Raadpleeg de 'checklist groen bouwen' om te zien welke maatregelen uitgevoerd kunnen worden bij nieuwbouw of renovatie.
- In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van vleermuizen. Wij adviseren om in de nieuwbouw voorzieningen te treffen voor vleermuizen, zoals een toegankelijke (dubbele) spouw. Denk ook aan vleermuisvriendelijke verlichting en biotoopverbeterende maatregelen, zoals aanplant van inheemse struiken en bomen of leg een (grote) poel aan. Op vleermuis.net is meer informatie beschikbaar ter inspiratie.
- Denk aan de huismus door het aanbieden van nestvoorzieningen. Het is belangrijk om een goedwerkend model te plaatsen, mussenflats (te weinig ruimte) en vogelvides (werken in de praktijk slechts zelden) zijn ongeschikt. Denk ook altijd aan de leefomgeving, zoals een zandbad, drinkplaats, voedsel en beschutting.
- Op het gebouw kan een groendak aangelegd worden. Met een groendak krijgt een plat dak een unieke en duurzame uitstraling. Daarnaast wordt het dak multifunctioneel, waardoor er ecologische, economische of sociale voordelen kunnen ontstaan. In deze flyer wordt kort uitgelegd wat een groendak is en worden diverse ecologische en economische voordelen benoemd. Er is ook een handreiking groene daken ontwikkeld, waarin details staan over wat een groendak is, de voordelen en hoe een groendak kan worden aangelegd.

#### Nieuwe aanplant of vegetatie-ontwikkeling

- Kies voor de beplanting voor inheemse bomen en struiken. Deze planten hebben voor insecten, vlinders en vogels een hogere waarde dan uitheemse planten. Kies bij aanplant voor streekeigen soorten van autochtoon materiaal. Vermijd daarnaast te allen tijde de aanplant van invasieve exoten, zoals Japanse duizendknoop, watercrassula en grote waternavel.
- Realiseer een rand of plek met ruigtekruiden. Door een plek met ruigtekruiden te realiseren en deze slechts éénmaal per twee jaar te maaien, ontstaat een overgang in de vegetatie. Deze rand is waardevol voor bijvoorbeeld planten, vlinders en kleine zoogdieren. Spontane ontwikkeling is de eenvoudigste manier. Indien toch voor inzaaien wordt gekozen, dan dient bij voorkeur gekozen te worden voor biologisch zaad van inheemse kruiden met een regionale herkomst.

#### Parkeerplaatsen

- Gebruik grastegels voor het aanleggen van de parkeerplaatsen, waardoor grassen en kruiden alsnog kunnen groeien en hemelwater beter afgevoerd wordt.

## 5.4 Wat te doen bij een wijziging van de ontwikkeling of bij het afwijken van het advies?

De adviezen in dit rapport zijn opgesteld om te werken volgens de geldende natuurwetgeving. Wij zijn hierbij uitgegaan van de voorgenomen activiteiten zoals aangeleverd door de opdrachtgever of tussenpersoon. Indien de geplande activiteiten wijzigen, bijvoorbeeld doordat het plangebied groter wordt of de activiteiten veranderen, dan is de kans aanwezig dat ook het voorliggende advies wijzigt. Neem in dat geval contact op met een adviseur (zie colofon) om te onderzoeken of er passende maatregelen zijn waarbij conform de geldende natuurwetgeving kan worden gewerkt.

### Vervolgstappen niet inpasbaar?

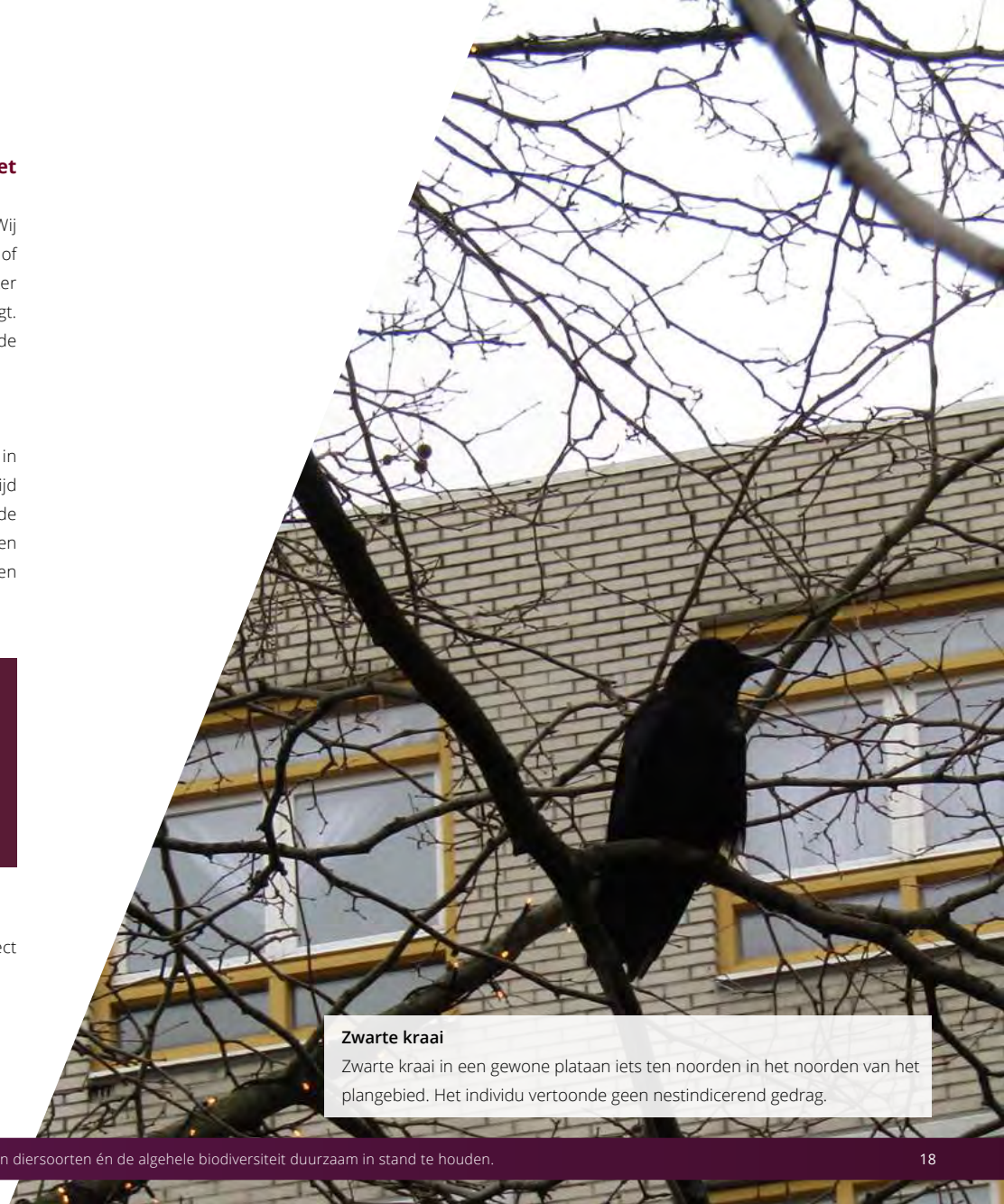
Ook kan het zijn dat wij maatregelen of vervolgstappen adviseren die niet goed in te passen zijn in de planning of uitvoering. Afwijken van het plan of advies is sommige gevallen mogelijk, maar altijd onder begeleiding van een deskundig ecoloog. Het is mogelijk dat in een vervolgtraject beschermde planten uitgestoken moeten worden of beschermde dieren gevangen moeten worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning benodigd. Dit dient daarom altijd onder begeleiding plaats te vinden van een deskundig ecoloog met kennis van de betreffende soorten.

**Algemene opmerking:**

Indien er een wijziging plaatsvindt in het project of de uitvoering, dient de effectbeoordeling opnieuw uitgevoerd te worden. Dit geldt in het bijzonder voor (extra) licht, geluid, trillingen of nachtelijke activiteiten. Dit geldt ook in gevallen waarbij het werkterrein groter wordt, werkroutes wijzigen of op andere plekken activiteiten worden uitgevoerd binnen het plangebied, zoals een watergang, bosschage of oever. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer/uitvoerder.

### Andere beschermde soorten aangetroffen?

Indien er beschermde soorten worden aangetroffen die niet in dit rapport benoemd zijn, dient direct contact opgenomen te worden met een ecoloog om te bepalen hoe gehandeld dient te worden.



**Zwarte kraai**

Zwarte kraai in een gewone plataan iets ten noorden in het noorden van het plangebied. Het individu vertoonde geen nestindicerend gedrag.

# BRONVERMELDING

## Internetpagina’s, programma's en online documenten


- Alterra (2002). Herziening landelijk ecotopensysteem.
- BIJ12 (2017-2024). Kennisdocumenten soorten natuurbescherming.
- BIJ12 (2021). Handreiking Voortoets Stikstof.
- BIJ12 (2024). Vragenboom vergunningverlening.
- Floron (z.d). Verspreidingsatlas.
- Habitus (2023). Quickscan met rapportcode: DWRE2022-1-QS1-V1
- Habitus (2023). Nader onderzoeksrapportage met rapportcode: DWRE2023-2-NO-V1
- Hennekes, S.M., N.A.C. Smits & J.H.J. Schaminée (2010). SynBioSys Nederland versie 2. Alterra, Wageningen UR.
- Natuurinformatie.nl (z.d.). Zeezoogdieren.
- Informatiepunt Leefomgeving (z.d.). De Omgevingswet.
- Ministerie van Economische Zaken (z.d.). Effectenindicator.
- NDFF-ecogrid (2024). Uitvoerportaal van de Nationale Databank Flora en Fauna.
- Netwerk Groene Bureaus (2021). Vleermuisprotocol 2021.
- Netwerk Groene Bureaus (2023). Soortinventarisatieprotocollen.
- NVWA (2023). Unielijst invasieve exoten.
- PDOK (2024). Viewer.
- Provincie Noord-Holland (2025). Geodataviewer Natuurbeheerplannen.
- Raad van State (2023). Berekenen stikstof tot grens van 25 kilometer is aanvaardbaar.
- Ravon (z.d.). Soorteninformatiepagina.
- Rijksoverheid (z.d.). Omgevingswet.
- Sovon (z.d.). Soortenoverzicht.
- Stichting Anemoon (z.d.). Flora en Fauna soorteninformatie.
- Stichting Landschapsbeheer Gelderland (2010). Knotbomen: aanleg en beheer.
- Vleermuis.net (2018). Soorten pagina's.
- Vlinderstichting (z.d.a). Vlinderstichting startpagina.
- Vogelbescherming Nederland (z.d). Vogelgids.
- Zoogdiervereniging (z.d.a). Startpagina zoogdiersoorten.

## BIJLAGE 1 - KAART PLANGEBIED

Figuur: kaart plangebied zoals aangeleverd door de opdrachtgever. Inzoomen vergroot de leesbaarheid.

# BIJLAGE 2 - INGEVULDE GEGEVENS

Hieronder is de ingevulde vragenlijst weergegeven die door de opdrachtgever is ingevuld.



## #416

VOLTOOID

**Verzamelprogramma:** DWRE20240106 (Webkoppeling)
**Begonnen:** donderdag 9 januari 2025 10:28:38
**Laatst gewijzigd:** donderdag 9 januari 2025 10:46:20
**Bestede tijd:** 00:17:42
**IP-adres:**

### Pagina 1: Welkom en inleiding

**V1**

Ik ga akkoord met het gebruiken van SurveyMonkey. Ik ben me er van bewust dat de vragenlijst inclusief antwoorden opgenomen wordt in de adviesrapportage en geef daar toestemming voor (namens onze organisatie). Telefoonnummers, e-mailadressen, factuurgegevens en het ip-adres worden niet weergegeven in het rapport.

**Ja**

**V2**

In de verstuurde offerte is een kenmerk opgenomen in de colofon (pagina 2). Dit kenmerk hebben wij nodig om de vragenlijst te kunnen verwerken. Welk kenmerk heeft de offerte?

20240106

**V3**

Dit formulier is ingevuld door (geef je voor- en achternaam op):

Joep Radermacher

**V4**

De quickscan wordt aangevraagd vanwege een:

**Bestemmingsplanwijziging**

**V5**

Ik vraag de quickscan aan:

Namens een klant van mij, namelijk...:
CBRE DRET Development I BV

### Pagina 2: Vragen over de voorgenomen ontwikkeling





**V6**

Waaruit bestaan de voorgenomen werkzaamheden? Geef dit zo specifiek mogelijk aan. Denk aan zaken als: slopen gebouw, kappen bomen en/of dempen sloot. Vermeld ook de rijroute die wordt gebruikt als er materiaal wordt aangevoerd/opgeslagen.

A'damse Poort Cluster 8 betreft een bestaand winkelgebouw van twee verdiepingen. Dit gebouw wordt gestript tot op het casco en opgetopt met een derde bouwlaag. Het gebouw wordt van een geheel nieuwe gevel en dak voorzien.
De aan- en afvoer van bouwmaterialen vindt plaats vanaf de Hoogoorddreef, via het Abcouderpad naar het Bijlmerplein

**V7**

Wanneer starten de werkzaamheden of voorbereidingen (in het veld)? Of wat is de voorgenomen planning?

Start sloop: Q2-2026. Start bouwwerkzaamheden: najaar 2026.

**V8**

Wanneer eindigen de werkzaamheden (in het veld)? Of wat is de voorgenomen einddatum/opleverdatum?

Voor de rapportage uitgaan van eind 2028

**V9**

Wordt er (bouw)materiaal of materieel opgeslagen buiten het projectgebied?

**Nee**

**V10**

Indien vorige vraag met 'ja' beantwoord is: waar wordt het materiaal/materieel opgeslagen? En voor hoe lang en/of in welke periode? Een kaartje aanleveren (op basis van google maps) kan uiteraard ook (zie vraag 22).

Nee, daar is geen ruimte voor in de omgeving.

**V11**

Wordt er (extra) licht geplaatst tijdens de uitvoeringsfase of in de gebruiksfase? De uitvoeringsfase betreft de periode waarin de werkzaamheden plaatsvinden. De gebruiksfase is de nieuwe (uiteindelijke) situatie.

**Ja, mogelijk tijdens de werkzaamheden, maar niet in de definitieve situatie.**

**V12**

Worden er heiwerkzaamheden uitgevoerd?

**Ja, maar dit gebeurt trillingsvrij.**

**V13**

Ontstaan er trillingen tijdens het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling?

**Ja, mogelijk lichte trillingen binnen de grens van het projectgebied.**

# BIJLAGE 2 - INGEVULDE GEGEVENS (VERVOLG)



| | |
|---|---|
| **V14**<br>Wordt er gewerkt tussen zonsondergang en zonsopkomst? Denk hierbij ook aan de korte daglengte in de winterperiode. Dit kan van belang zijn bij nachtactieve diersoorten, zoals vleermuizen. | **Ja, vermoedelijk wel. Dit kan niet voorkomen worden.** |
| **V15**<br>Deze vraag is enkel relevant bij gebouwen/opstallen. Is er een spouwmuur aanwezig? | **Weet ik niet** |
| **V16**<br>Worden er harde, lage of hoge geluiden verwacht tijdens en/of na het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling? | **Ja, er zullen (bouw)geluiden ontstaan tijdens de werkzaamheden. Maar geen extra geluid na afloop.** |
| **V17**<br>Wordt er (grond)water onttrokken of water opgespoten? | **Ja, er wordt (mogelijk) grondwater onttrokken** |
| **V18**<br>Wordt er in het water gewerkt en/of in de oeverzone? | **Nee** |
| **V19**<br>Kunnen er zand- of gronddepots ontstaan tijdens de werkzaamheden? | **Nee** |
| **V20**<br>Stikstofdepositie kan leiden tot negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Welke maatregelen kunnen bij deze ontwikkeling genomen worden om de stikstof uitstoot te beperken? Vink alle maatregelen aan die van toepassing zijn of voeg zelf maatregelen toe onder 'anders'. | **het gebruik van emissiearm materieel (zoals elektrische aandrijving)**<br>**,**<br>**het gebruik van prefabricage als daardoor de bouwtijd korter is**<br>**,**<br>**het beperken van stationair draaiende voertuigen in het plangebied** |
| **V21**<br>Deze vraag is enkel relevant bij gebouwen/opstallen. Is er een bouwtekening van het gebouw aanwezig? Of zijn er andere technische tekeningen die relevant zijn? Zo ja, kunnen wij die ontvangen? | **Ja, ik zal deze direct uploaden bij de volgende vraag (of: deze zijn reeds aangeleverd)** |





**V22**

Upload hier aanvullende technische- of bouwtekeningen die nog niet eerder zijn aangeleverd. Ook eigen tekeningen die de ontwikkeling verduidelijken zijn welkom! Met betere informatie, kunnen wij beter adviseren.

**241218%20Amsterdamse%20Poort%20Cluster%208%20-%20overzicht.pdf (1.1MB)**

## Pagina 3: Vragen over het veldbezoek

| | |
|---|---|
| **V23**<br>Het projectgebied dient geheel geïnspecteerd te kunnen worden voor een correcte beoordeling. Denk hierbij aan gebouwen, zolders, kelders, stallen, schuren en (binnen)tuinen. Moeten wij voorafgaand aan het veldbezoek contact opnemen voor de toegang? | **Nee, het projectgebied is vrij toegankelijk (dus geen hek of slot!) en alle gebouwen/opstallen zijn volledig inspecteerbaar.** |
| **V24**<br>Toegang: geef hier de naam van de persoon op waar wij contact mee op moeten nemen. Geef ook zijn/haar (mobiele) telefoonnummer. Laat deze vraag onbeantwoord als de vorige vraag met 'nee' is beantwoord. | **Respondent heeft deze vraag overgeslagen** |
| **V25**<br>Het veldbezoek kunnen wij zonder begeleiding uitvoeren, indien toegankelijk. Als het wenselijk is, kan er wel iemand bij aanwezig zijn. Bijvoorbeeld om een toelichting te geven op het plan. Wil je bij het veldbezoek aanwezig zijn? | **Nee** |
| **V26**<br>Zijn er nog risico's aanwezig waar wij rekening mee moeten houden? Denk bijvoorbeeld aan gevaren in het plangebied, zoals een stier in het land, een gebouw dat (deels) op instorten staat of een open put. | **Nee** |

## Pagina 4: Afronding

| | |
|---|---|
| **V27**<br>Is er al informatie bekend over beschermde dieren/planten of beschermde gebieden op de projectlocatie? Of heb je zelf wel eens relevante natuurwaarnemingen gedaan? | **Nee, niets bekend voor zo ver ik weet** |

## BIJLAGE 2 - INGEVULDE GEGEVENS (VERVOLG)

Vragenlijst Quickscan Habitus

| | |
|---|---|
| **V28**<br>Upload hier eerdere ecologische rapporten (die nog niet eerder bij ons zijn aangeleverd) of andere relevante documenten. Ook eigen waarnemingen (op kaart) zijn welkom. | **Respondent heeft deze vraag overgeslagen** |
| **V29**<br>Uit de beoordeling van de quickscan kan komen dat de geplande ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden. In dat geval is er een vervolgstap nodig. Welk type vervolgstap heeft voor jou de voorkeur? Je voorkeur nemen wij dan waar mogelijk mee in ons adviesrapport. | **Over deze keus ga ik graag in overleg met de projectadviseur.** |

## BIJLAGE 3 - RESULTATEN BUREAU-ONDERZOEK BESCHERMDE SOORTEN

In deze tabel zijn soorten opgenomen van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn inclusief bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn  en de nationaal beschermde soorten die binnen een straal van drie kilometer van het plangebied zijn waargenomen (bron: NDFF, uitvoeringsdatum 31 januari 2025). Er is een periode van vijf jaar aangehouden. Dit zijn arbitraire grenzen die in de meeste situaties toereikend zullen zijn. Wij houden altijd rekening met uitzonderlijke gevallen, zoals bijzondere biotopen of soorten. Het getal achter een soort betreft het aantal waarnemingen.

| **Amfibieën** | **Planten** | **Reptielen** | **Vlinders** | **Libellen** | **Vogels*** | **Vleermuizen** | **Overige zoogdieren** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alpenwatersalamander 8 | Brave hendrik 1 | Ringslang 29 | Grote vos 4 | Gevlekte witsnuitlibel 2 | Boerenzwaluw 1*** | Gewone dwergvleermuis 250 | Boommarter 12 |
| Rugstreeppad 18 | Kartuizer anjer 4 | | | | | Gewone/Kleine/Ruige dwergvleermuis 3 | Bunzing 40** |
| | Kranskarwij 33 | | | | | Laatvlieger 10 | Eekhoorn 2 |
| | Naaldenkervel 1 | | | | | Meervleermuis 2 | Hermelijn 239** |
| | Wilde ridderspoor 1 | | | | | Rosse vleermuis 14 | Noordse woelmuis 1 |
| | | | | | | Ruige dwergvleermuis 38 | Steenmarter 2 |
| | | | | | | | Waterspitsmuis 1 |
| | | | | | | | Wezel 265** |
| | | | | | | | Wezel/Hermelijn 16** |

* = vogelsoorten worden beoordeeld binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. ** = voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) wordt een straal van 10 kilometer van de projectlocatie gebruikt zoals aanbevolen wordt in het Kennisdocument Kleine marterachtigen (BIJ12, 2024). *** = soort van de Rode-Lijst.

### Waarom kiezen wij voor een afstand van drie km in het bureau-onderzoek?

Deze vraag wordt ons regelmatig gesteld, omdat dit vrij ruim lijkt. En dit is natuurlijk ook vrij ruim voor soorten die niet heel mobiel zijn, zoals wolfskers (beschermde plant) of de nauwe korfslak (een weekdier). Er zijn echter veel meer beschermde soorten die wel heel mobiel zijn, denk aan de meervleermuis, rugstreeppad of sierlijke witsnuitlibel. Wij vinden het daarom niet meer dan logisch om minimaal drie kilometer rond het plangebied te kijken naar bekende waarnemingen van beschermde soorten. Dit levert een meer kwalitatieve beoordeling op. Daarnaast beoordelen wij de mobiele, beschermde soorten altijd, omdat de afwezigheid van een (NDFF-)waarneming onvoldoende informatie biedt om een soort uit te sluiten. Zie bijlage 4.

## BIJLAGE 4 - TABEL UITGESLOTEN SOORTEN (GEEN SCHADELIJKE HANDELING ÉN GEEN BESCHERMDE FUNCTIES VERWACHT)

**Waarom staat er een sterretje achter sommige soorten?**

Als er een sterretje achter deze soort staat, dan beoordelen wij deze soort altijd, ongeacht of deze uit het bureau-onderzoek volgt of niet. Dit betreft over het algemeen mobiele soorten. Maar het kan ook een soort zijn die zich opnieuw in Nederland kan gaan vestigen en waarvan er dus geen recente waarnemingen zijn. Of het is een soort die een hoge mate van specialisme vraagt voor determinatie en daarom beperkt waargenomen wordt.

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| **Amfibieën** | | |
| Alpenwatersalamander | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk grote poelen, ondiepe plasjes, vrij zure vennen, tuinvijvers of volgelopen karrensporen in de buurt van bos of houtwallen en ook veel in tuinen. De alpenwatersalamander komt ook veel voor in sterk beschaduwde en vegetatie-arme bospoelen. Als schuilplaatsen worden allerlei vochtige plekken gebruikt. De dieren worden onder hout, stenen, mos en afval aangetroffen. Alpenwatersalamanders overwinteren voornamelijk op vorstvrije plaatsen op het land, zoals holten, houtwallen, overhoekjes, houtstapels, stenen, afvalhopen, kelders, groeven en (vleermuis)bunkers. Er zijn ook waarnemingen van kleine aantallen dieren die de hele winter in het water verblijven. De waarnemingen die uit het bureau-onderzoek naar voren komen, betreffen niet-inheemse (uitgezette) dieren. Deze individuen zijn niet beschermd. Enkel de algemene zorgplicht is van toepassing. Het plangebied is niet gelegen in het natuurlijke verspreidingsgebied van alpenwatersalamander. | Ravon: Alpenwatersalamander |
| Heikikker* | Er is geen geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig in de vorm van ondiep, stilstaand, enigszins zuur (pH 4 tot 5,5) voedselarm water met oevervegetatie. De heikikker heeft de voorkeur voor ondiep water (sloten, vennen, poelen) op hoog- en laagveen. Verder zijn er geen geschikte zomerverblijfplaatsen aanwezig binnen 300 meter van geschikt voortplantingswater waar de heikikker tijdens de actieve fase verblijft, zoals vochtige heidetterreinen, veengebieden, vochtige schraallanden, uiterwaarden of komkleigebieden (met struweel en kruidenvegetatie). Ook is er geen geschikt overwinteringsbiotoop aanwezig in de vorm van vorstvrije plekken op het land, zoals (afgetrapte) slootkanten of bosschages in de nabijheid (500 tot 1.200 meter) van zomer- of voortplantingsbiotoop. | Ravon: Heikikker |
| Kamsalamander* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk wat diepere, vegetatie- en licht voedselrijke, niet verzuurde poelen en plassen op landgoederen, in beekdalen, in het rivierengebied, in loofbossen of in kleinschalige cultuurlandschappen. Kamsalamanders verblijven op het land onder stenen, hout, bladafval, in gaten onder wortels en in holen van kleine zoogdieren, meestal binnen 100 meter van het voortplantingswater. Wanneer geschikt landbiotoop ontbreekt kunnen ze 1000 meter afleggen op zoek naar geschikt biotoop. Overwintering van dieren in het water komt zelden voor. | Ravon: Kamsalamander<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument kamsalamander |
| Poelkikker* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk zwak zuur, onbeschaduwde wateren met een goed begroeide oeverzone, zoals vennen, poelen, watergangen in hoogveengebied of uiterwaarden. Ook worden geen landschapselementen verwijderd of aangetast, zoals bosschages, struweel of hoger gelegen verlandingsvegetaties, waarin de poelkikker kan overwinteren. | Ravon: Poelkikker<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument |
| Rugstreeppad* | Schadelijke handelingen op rugstreeppad kunnen worden uitgesloten.<br>Aanwezigheid wordt uitgesloten. Er wordt niet voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:<br>• er is een geschikte combinatie van ecotopen aanwezig (zomer-, voortplantings- én winterverblijfplaatsen) in of binnen maximaal 1000 meter van het plangebied;<br>• er is binnen 1000 meter geschikt landbiotoop aanwezig, zoals onbeschaduwde, schaarsbegroeide terreinen;<br>• er is recente aanwezigheid van rugstreeppad aangetoond binnen één kilometer van het plangebied, in de afgelopen drie jaar (bron: Kennisdocument rugstreeppad).<br><br>Vestiging wordt uitgesloten, omdat niet voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:<br>• absolute barrières zijn afwezig tussen de bekende waarnemingen op maximaal 5 kilometer en het plangebied, zoals snelwegen, drukke rijkswegen en (hoge) steile kades van dokken;<br>• er zijn waarnemingen bekend binnen vijf kilometer van het plangebied in de afgelopen drie jaar;<br>• er is een geschikte combinatie van ecotopen aanwezig in of binnen 1000 meter van het plangebied óf deze kan ontstaan tijdens de werkzaamheden.<br><br>**Voortplantingsbiotoop:** (tijdelijke) ondiepe wateren, die snel opwarmen, zoals vegetatiearme wateren, karrensporen, recent geschoonde sloten of ondiepe slootjes.<br>**Terrestrisch biotoop**: (teelt)akkers, zandafgravingen, laagblijvend grasland in veenweidegebied.<br>**Zomerverblijfplaatsen**: kassen, muizen- of konijnenholen, materialen (bijvoorbeeld pallets, houtstapels, steenhopen en tegels).<br>**Winterverblijfplaatsen**: (vorstvrije) hopen vergraafbaar zand, op boerderijerven, bosschages/struwelen boven het grondwater. | Ravon: Rugstreeppad<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument Rugstreeppad |
| Vinpootsalamander* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk poelen, sloten, vennen, waterbakken of karrensporen op hogere gronden en in of in de nabijheid van bossen in de provincies Noord-Brabant en Limburg. Ze vertonen hierbij een vrij grote tolerantie voor zuur water (tot pH 4). Op het land houden de dieren zich op onder stronken, dode bladeren, takken en stenen binnen een straal van 400 meter van het voortplantingswater. De vinpootsalamander overwintert in allerlei gaten en spleten in de bodem, tussen wortels, onder stenen, boomstronken en bladhopen. Overwintering vindt ook vaak plaats in het water. De waarnemingen die uit het bureau-onderzoek naar voren komen, betreffen niet-inheemse (uitgezette) dieren. Deze individuen zijn niet beschermd. Enkel de algemene zorgplicht is van toepassing. Het plangebied is niet gelegen in het natuurlijke verspreidingsgebied van vinpootsalamander. | Ravon: Vinpootsalamander |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| **Kevers** | | |
| Gestreepte waterroofkever* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk onbeschaduwde, stilstaande wateren of zeer langzaam stromende wateren op veen- of zandgrond van 40 tot 160 cm diep met een maximaal kroosbedekkingspercentage van 5%. Veelal zijn klein kroos en veelwortelig kroos wel aanwezig. De onderwateroever mag wel door hoogopgaande oevervegetatie beschaduwd worden, zoals riet en grote lisdodde. | Cuppen en Koese: Gestreepte waterroofkever in Nederland |
| Vermiljoenkever* | Ecologische parameters voor aanwezigheid:<br>• Er zijn recent gestorven bomen aanwezig (zowel liggende als staande) in vochtige tot natte bossen. Het gaat steeds om vrij recent gestorven bomen waaraan de schors nog redelijk vast zit. Drie jaar na het kappen zijn bomen meestal niet langer geschikt voor de kever. Essentieel is een vochtige habitat onder de schors.<br>• De larven zijn hoofdzakelijk te vinden onder stammen van 40 cm diameter of meer, zelden in dunnere takken en dan vooral wanneer er (plots) minder geschikt dood hout aanwezig is.<br>• De vermiljoenkever is weinig kieskeurig qua boomsoortensamenstelling maar is vooral gebonden aan grote hoeveelheden en aan een continu aanbod van pas afgestorven dik dood hout. De soort stelt hoge eisen qua hoeveelheden dood hout. Naast zijn typische habitat moet rekening gehouden worden met het voorkomen in minder optimale habitat in de ruime omgeving van dit typische habitat (Goczał & Rossa, 2017).<br>Dit biotoop is niet aanwezig. De soort wordt daarom uitgesloten. De soort is al aanwezig in de provincies Noord-Brabant, Gelderland en Limburg. Ook lijkt het goed mogelijk dat de soort al in de provincies Utrecht en Zuid-Holland aanwezig is. | EIS kenniscentrum insecten: Vermiljoenkever<br><br>Agentschap voor bos en natuur Status van de vermiljoenkever (Cucujus cinnaberinus) in Vlaanderen |
| **Libellen** | | |
| Beekrombout* | Er is geen geschikt uitsluipbiotoop aanwezig, namelijk oevervegetatie, holle oevers, boomwortels of stenen, meestal binnen enkele meters van het water van grotere beken en kleine rivieren. Op en rond deze wateren zijn de imago's te vinden. De eieren worden op het wateroppervlak afgezet. De larven leven ingegraven in de beek- of rivierbodem, op ondiepe, traag stromende plaatsen waar veel slib of fijn zand is afgezet. | Vlinderstichting: Beekrombout |
| Gevlekte witsnuitlibel* | Er is geen geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig, namelijk laagveenmoerassen, vegetatierijke vennen en duinplassen. De larven leven tussen waterplanten in de verlandingszone. Het uitsluipen vindt plaats tot enkele decimeters hoogte in de oevervegetatie. Een verlandingszone ontbreekt in het plangebied. Een geleidelijke oever met moerasvegetatie ontbreekt. Daarom worden negatieve effecten op de gevlekte witsnuitlibel uitgesloten. | Vlinderstichting: Gevlekte witsnuitlibel |
| Groene glazenmaker* | Geen geschikt biotoop aanwezig: stilstaande wateren met dichte krabbenscheervelden; plassen, sloten en petgaten in laagveengebieden en sloten in veenweidegebieden. De eitjes overwinteren in krabbenscheerplanten. De larven leven tussen de bladen van krabbenscheerplanten, meestal in dichte krabbenscheervegetaties. Het uitsluipen gebeurt ook op krabbenscheerplanten. | Vlinderstichting: Groene glazenmaker |
| Rivierrombout* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig. Een geschikt larvenbiotoop bestaat uit zandige substraten in ondiepe, onbegroeide, stromingsluwe riviertrajecten. Net uitgeslopen imago's drogen op in of nabij ruigtevegetaties in de directe nabijheid van de rivier. Ook oudere imago's zijn in de nabijheid van de rivier te vinden. Vanwege de grote afstand tot de rivier (> 1 kilometer) wordt aanwezigheid van de soort uitgesloten. | Vlinderstichting: Rivierrombout |
| **Mossen** | | |
| Tonghaarmuts* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk vochtige, jonge wilgenbossen of jonge aanplant van zomereik. De soort komt voor op de schors van deze bomen en vaak gaat het om een enkel polletje op een tak. Er is gericht gezocht naar tonghaarmuts, maar de soort is niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. | BLWG: informatieblad |
| **Planten** | | |
| Bokkenorchis* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals laag duinstruweel, duingrasland, kalkgrasland, hooiland, bosranden, dijken en bermen waar de soort groeit op zonnige tot half beschaduwde plaatsen op matig droge tot vochtige, voedselarme, kalkrijke, humushoudende grond (zand en mergel). | Floron: Bokkenorchis |
| Brave Hendrik | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals beschutte, zonnige, warme plaatsen op vochtige, zeer voedselrijke, vooral stikstofrijke, omgewerkte grond, die vaak met organisch materiaal bemest is. | Floron: Brave Hendrik |
| Brede wolfsmelk* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals kalkrijke akkers, braakliggende grond, bermen (open plekken) en omgewerkte kleiige waterkanten met o.a. akkerdistel (100%, n=3), haagwinde en kruipende boterbloem. De soort kan voorkomen op matig voedselrijke gronden die droog tot vochtig zijn en waarvan de zuurgraad zwak zuur tot matig zuur is. De soort verdraagt geen sterke beschaduwing. | Floron: Brede wolfsmelk |
| Dreps* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk droge storingsmilieus, voornamelijk uit klasse 30 van de akkergemeenschappen (30Ba, 30Aa en 30Bb) met begeleidende soorten zoals grote windhalm, zwaluwtong, korenbloem en akkervooltje. Groeiplaatsen zijn onder andere akkers (wintergraanakkers en speltakkers), spoorwegen (spoorwegterreinen), braakliggende grond, wegranden (open plekken, in bermen van grote verkeerswegen), ruigten, ruderale plaatsen en stortterreinen. | Floron: Dreps |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Drijvende waterweegbree* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk natte pioniermilieus, zoals vennen, vijvers, beken, pas gegraven of regelmatig geschoonde poelen en sloten, afwateringskanaaltjes, duinplassen en/of kanalen. Vegetaties uit het Oeverkruid-verbond (06Aa) ontbreken op de projectlocatie. Begeleidende soorten zijn o.a. drijvend fonteinkruid, knolrus en mannagras. | Floron: Drijvende waterweegbree Hennekes et al. |
| Glad biggenkruid* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk droge storingsmilieus (30Bb - Verbond van Vingergras en Naaldaar) met onder andere schapenzuring, gewone spurrie, zwaluwtong en gewoon varkensgras. | Floron: Glad biggenkruid Hennekes et al. |
| Grote leeuwenklauw* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk droge storingsmilieus of natte pioniermilieus, zoals bermen langs onverharde wegen (in de strook vlak langs de rijweg), akkers (graanakkers), waterkanten (rivieroeverwallen en sloothellingen), braakliggende grond, bij veevoerkuilen, dijken, tuinen en langs spoorwegen. Begeleidende soorten zijn o.a. akkerviooltje, zwaluwtong, vogelmuur en gewoon varkensgras. Vegetaties uit het Windhalm-verbond (30Ba) of Naaldekervel-verbond (30Aa) ontbreken op de projectlocatie. | Floron: Grote leeuwenklauw Hennekes et al. |
| Groenknolorchis* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk zeeduinen (duinvalleien), afgravingen (kalk-, zand- en grindgroeven), moerassen (trilvenen, kalkmoerassen, veenmosrietland en aan de rand van rietland), heide (op veenmoskussens in heidemoeras), opgespoten grond (zand), plekken waar turf gestoken is en grasland (beekdal-blauwgrasland). Vegetaties uit het Knopbies-verbond (09Ba) ontbreken op de projectlocatie. Begeleidende soorten zijn o.a. watermunt, gewone waternavel, riet en kruipwilg. | Floron: Groenknolorchis Hennekes et al. |
| Kartuizer anjer | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk grasland (schraal grasland en kalkgrasland), bermen en rotsachtige plaatsen. Vegetaties uit het Verbond van Gewoon struisgras (14Bb) ontbreken op de projectlocatie. Ook zijn geen begeleidende soorten aanwezig, zoals kleine bevernel, grasklokje, struikhei en zandzegge. | Floron: Karthuizer anjer Hennekes et al. |
| Kleine wolfsmelk* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk droge storingsmilieus zoals kalkrijke, vaak kleiige omgewerkte grond (pioniersvegetatie) met onder andere zwaluwtong, akkerdistel, vogelmuur en gewoon varkensgras. Vegetaties uit het Naaldekervel-verbond (30Aa) en het Verbond van Duivenkervel en Kroontjeskruid (30Ab) ontbreken op de projectlocatie. | Floron: Kleine wolfsmelk Hennekes et al. |
| Kruipend moerasscherm* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk open plekken aan oevers van beken, zoete kreken en, ondiepe poelen langs sloten aan de rand van veengebieden, zeeduinen (langs drinkpoelen, in binnenduinweiland en duinvalleien), grasland (extensief begraasde weiland en oud grasland), ijsbanen en uiterwaarden (langs beken en kleine rivieren). Enkel op matig voedselrijke bodems, vooral in het zuiden en oosten van het land. Vegetaties uit het Dwergbiezen-verbond (28Aa) ontbreken op de projectlocatie. Begeleidende soorten zijn o.a. fioringras, zomprus, pinksterbloem en moeraswalstro. | Floron: Kruipend moerasscherm Hennekes et al. |
| Kranskarwij | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk zonnige plekken op vochtige tot vaak natte, matig voedselarme, zwak zure zand-, leem- en veenbodems. De soort wordt aangetroffen in blauwgraslanden, beekdalgraslanden, heiden en moerassen. | Floron: Kranskarwij |
| Muurbloem* | Deze soort wordt uitgesloten op basis van het ontbreken van geschikt biotoop, namelijk droge storingsmilieus zoals muren of andere kunstmatige kalkrijke plaatsen met begeleidende soorten zoals muurvaren, muurleeuwenbek, gewoon muursterretje of plat beemdgras. Vegetaties uit het Verbond van Klein glaskruid (21Aa) ontbreken op de projectlocatie. | Floron: Muurbloem |
| Naaldenkervel | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals zonnige, droge tot matig vochtige, kalkrijke, stikstofarme tot matig-stikstofrijke, basische leem- en lössgrond en op zandige rivier- of zeeklei. Deze warmteminnende soort groeit in akkers en akkerranden (vooral met wintergraan), op omgewerkte, ruderale plekken, in (verstoorde) bermen en op haventerreinen. | Floron: Naaldenkervel |
| Ruw parelzaad* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals zonnige, open plaatsen op braakliggende grond of op open plekken langs oeverwallen met begeleidende soorten zoals akkerdistel (trefkans > 85%; n=26), duist, grote klaproos en akkerwinde. Vegetaties uit het Naaldekervel-verbond (30Aa) en Windhalm-verbond (30Ba) ontbreken op de projectlocatie. | Floron: Ruw parelzaad Hennekes et al. |
| Wilde ridderspoor | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk droge storingsmilieus of struwelen, zoals akkers (wintergraanakkers), ruderale plaatsen, stroomruggen of bij graansilo's en graanoverslagbedrijven. De soort komt voornamelijk voor in het oostelijke rivierengebied van Gelderland en in Zuid-Limburg. Vegetaties uit het Naaldekervel-verbond (30Aa) en Windhalm-verbond (30Ba) ontbreken. Begeleidende soorten zijn o.a. akkerdistel, kweek, paardenbloem en gewoon varkensgras. | Floron: Wilde ridderspoor Hennekes et al. |
| Wolfskers* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk bossen (open plekken en langs bospaden, bosranden, kapvlakten, brandvlakten), stenige plaatsen, ruderale plaatsen en braakliggende grond. Wolfskers groeit op meestal half beschaduwde plaatsen op vochtige, matig voedselarme tot matig voedselrijke, stikstofrijke, vaak kalkrijke, humushoudende grond (mergel en stenige plaatsen). Kropaar als begeleidende soort is niet aangetroffen op de planlocatie. De soort is niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. | Floron: Wolfskers Hennekes et al. |
| **Reptielen** | | |
| Hazelworm* | In het plangebied bevindt zich geen geschikt biotoop voor de hazelworm, namelijk warme, beschutte, halfopen terreinen met vochthoudende bodem zoals bosranden, open plekken in bossen, ruige heidevelden, kalkgraslanden, vestingwerken, bermen van wegen en spoorwegen. De meeste waarnemingen komen uit bos- en heideterreinen. Verblijfplaatsen bevinden zich in holen in de grond en onder dood hout. | Ravon: Hazelworm |
| Levendbarende hagedis* | In het plangebied bevindt zich geen geschikt biotoop voor de levendbarende hagedis, namelijk ruige en schrale graslanden, (vochtige) heide, veen, open plekken in bossen en rijk begroeide bossen. Heide en hoogveen vormen het voorkeurshabitat. Deze gebieden worden gebruikt als voortplantings- en zomerverblijfplaats. Levendbarende hagedissen overwinteren boven het grondwaterniveau onder andere in grote gras- en zeggepollen, oude zoogdierholen en onder boomstronken. De levendbarende hagedis is een vochtminnende soort die in de genoemde landschapstypen veel wordt aangetroffen op oevers en vochtige terreindelen. Dit is niet aanwezig. | Ravon: Levendbarende hagedis BIJ12 (2017): Kennisdocument levendbarende hagedis. |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Ringslang* | Er is geen geschikt leef- of voortplantingsbiotoop aanwezig, zoals waterrijke biotopen op zandgronden en op de overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. Hooggelegen gronden binnen één á twee kilometer zijn een voorwaarde voor aanwezigheid. De soort kan rivieren en meren oversteken en afstanden tot en met zeven kilometer overbruggen. De ringslang komt ook voor in het laagveen. In de Krimpenerwaard betreft de gehele populatie de (exoot) oostelijke ringslang en in Alphen a/d Rijn gaat het om hybridisatie. Ook in de Vijfherenlanden is een uitzetgeschiedenis bekend. Meer dan andere reptielen komt de ringslang voor in een bebouwde omgeving/nabij infrastructuur en het agrarisch gebied. Verder zijn geen voortplantingsplaatsen (broeihopen) aanwezig zoals bladhopen, rottende boomstronken, composthopen of mestvaalten aanwezig. Overwinteringsplaatsen zijn bijvoorbeeld: hol onder een boom of in de grond, in mest- of composthopen, in (spoorweg- of rivier)dijken, kelders of onder bladafval, takken of braamstruiken. | Ravon: Ringslang<br>Nature today (2021)<br>Atlastekst Ringslang |
| Zandhagedis* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk zandige, droge en open terreinen. De aanwezigheid van voldoende zonnige plekken om op te kunnen warmen is een belangrijk vereiste voor het leefgebied van de zandhagedis. Dit is niet aanwezig. | Ravon: Zandhagedis<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument zandhagedis |
| **Vissen** | | |
| Beekprik* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk relatief natuurlijke beken met een goede waterkwaliteit. De soort is beperkt tot de provincies Gelderland, Overijssel, Noord-Brabant en Limburg. De soort paait in de periode februari-mei op grindrijke plaatsen met stromend water. | Ravon: Beekprik |
| Elrits* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk snelstromende rivieren en beken in Zuid-Limburg en in Gelderland op de oostflank van de Veluwe. | Ravon: Elrits |
| Grote modderkruiper* | Er is geen geschikt leefgebied aanwezig, namelijk ondiepe wateren met een dikke modderlaag en een uitbundige waterplantengroei. Ook zijn geen drooggevallen wateren aanwezig, waarin de soort enige tijd ingegraven in de modder kan overleven. Ook is geen geschikt voortplantingsbiotoop aanwezig in de vorm van ondiepere warme delen van het water met waterplanten, overhangende takken of andere vormen van structuur. Ook is er geen opgroeibiotoop voor juveniele dieren, zoals ondiepe plantenrijke oeverzones. | Ravon: Grote modderkruiper<br>BIJ12 (2023): Kennisdocument grote modderkruiper |
| **Vlinders** | | |
| Bruine eikenpage* | Geen geschikte waardplanten aanwezig, namelijk kleine eikenboompjes die in de schaduw van hogere bomen groeien of jonge eikenopslag. Vaak worden de eitjes aan de zuidoostkant van de boompjes afgezet op een stam, tak of twijg met een gladde bast zonder korstmossen op een halve tot anderhalve meter hoogte. Geen geschikt biotoop aanwezig namelijk: zandgronden met eiken in het binnenland en in de duinen. In het binnenland vliegt de soort bij bosranden, jonge eikenaanplant en open loofbossen. De soort vliegt bij gedrongen eikenstruweel, bij vrijstaande eikjes, in open eikenbossen en kapvlakten. | Vlinderstichting:<br>Bruine eikenpage |
| Grote vos* | Geen geschikt biotoop aanwezig namelijk: open, vochtige, vrij voedselrijke bossen of parken. Grote vrijstaande iepen oefenen een grote aantrekkingskracht uit op deze vlinder, deze zijn niet aanwezig. Andere geschikte waardplanten zijn: zoete kers, fruitbomen van het geslacht Prunus, sommige wilgensoorten (Salix spec.), eetappel, populieren, wilde lijsterbes en eenstijlige meidoorn. De eitjes worden afgezet op de bovenste takken van hoge, vrijstaande bomen. Ook moeten er nectarplanten en geschikte plaatsen (koel, donker) zijn om te overwinteren, zoals holle bomen, houtstapels of houten schuurtjes. Deze combinatie van elementen is niet aanwezig. Ook zwervende individuen worden vooral in een bosrijke omgeving gevonden. | Vlinderstichting, DvN:<br>Grote vos |
| Iepenpage* | Geen geschikte waardplanten aanwezig, namelijk diverse soorten iep, zoals gladde iep, ruwe iep en sommige cultivars. Het eitje wordt meestal afgezet op de eindknoppen en op de overgang van nieuw naar eenjarig hout in de kruin van de boom, minder vaak op een bloemknop of een knopoksel. Het eitje overwintert. Zodra de boom begint te bloeien komt het eitje uit. Geen geschikt biotoop aanwezig namelijk bloeiende en vruchtdragende bomen of op relatief jonge iepen. Geschikte bomen worden doorgaans gevonden in (vochtige) bossen, bosranden, parken en grotere tuinen. | Vlinderstichting:<br>Iepenpage |
| Sleedoornpage* | Geen geschikte waardplanten aanwezig, namelijk sleedoorn en enkele andere gecultiveerde Prunus-soorten (o.a. pruim). Geen geschikt biotoop aanwezig namelijk: struwelen met sleedoorn (waardplant) langs bosranden, weg- en spoorbermen, holle wegen en akkers, in parken én vrijstaande pruimen in tuinen. De gebruikte sleedoorns moeten geregeld verjongd worden door begrazing of door ze regelmatig te snoeien. | Vlinderstichting:<br>Sleedoornpage |
| Teunisbloempijlstaart* | Geen geschikte waardplanten aanwezig, namelijk wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart. De voorkeur van de teunisbloempijlstaart gaat volgens De Voogd (2019) voornamelijk uit naar (harig) wilgenroosje en verschillende soorten basterdwederik. Er is geen strooisellaag aanwezig waarin de soort als pop overwintert. Geen geschikt biotoop aanwezig namelijk open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. Voornamelijk in het zuiden en oosten van het land. | Vlinderstichting:<br>Teunisbloempijlstaart<br>Voogd, J. 2019 Het nachtvlinderboek. |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| **Vogels** | | |
| Boomvalk, buizerd, havik, wespendief en zwarte wouw* | Binnen het plangebied en de directe omgeving (50 meter) zijn geen horsten aangetroffen van boomvalk, buizerd, havik, wespendief of zwarte wouw. Ook zijn geen oude nesten van zwarte kraai of ekster aangetroffen waarin bijvoorbeeld de boomvalk tot laat in het broedseizoen nog tot broeden kan komen. Buizerds broeden in bossen, bosjes en soms ook in solitaire bomen. Nesten welke voor meerdere jaren gebruikt zijn door buizerds zijn omvangrijk. Nieuwe nesten zijn aanzienlijk kleiner. Nesten van buizerds bevinden zich zowel tegen de hoofdstam als in de kruin van bomen. Nesten van havik zijn omvangrijk en bevinden zich overwegend in bossen groter dan tientallen hectares, soms ook in kleine bosjes in (half)open landschap. Het nest bevindt zich doorgaans halverwege tot een derde onder de kruin van de top van de boom, tegen de hoofdstam aan. Wespendieven broeden overwegend in grotere bossen (meer dan 100 hectare) met voorkeur voor gemengd bos of loofbos. Zwarte wouwen nestelen in halfopen landschappen, doorgaans in de buurt van visrijke wateren, vooral in moerasbos, maar ook in loofbos, veelal aan de rand. | Vogelbescherming: Boomvalk; Buizerd; Havik; Wespendief; Zwarte wouw<br>Sovon: Boomvalk; Buizerd; Havik; Wespendief; Zwarte wouw<br>Boomvalken.nl: Voortplanting |
| Gierzwaluw* | In en om het plangebied zijn geen geschikte gebouwen aanwezig waar gierzwaluw in kan broeden: vaak oudere stadswijken of grotere gebouwen en in mindere mate nieuwe gebouwen. De gierzwaluw nestelt in donkere holtes van ventilatieschachten, spleten in muren, onder dakpannen, in kerktorens en in nestkasten. Deze zijn niet aanwezig in of nabij het plangebied. De gebouwen moeten minstens 3 meter hoog zijn, omdat de gierzwaluw zich eerst naar beneden moet laten vallen voordat hij kan opstijgen. Ook moet de vrije uitvliegbreedte minstens één meter zijn. Daarnaast zijn geen geschikte invliegopeningen of poepsporen aangetroffen. | Vogelbescherming: Gierzwaluw<br>BIJ12 (2023): Kennisdocument gierzwaluw |
| Huismus* | **Nestplaatsen**: er zijn geen geschikte nestplaatsen aanwezig, zoals onder dakpannen, in neststenen, kieren en gaten in muren, achter regenpijpen of speciale mussennestkasten met dekking (bomen of struiken) op enkele meters afstand. Ook vinden er geen activiteiten aan gebouwen plaats.<br>**Functionele leefomgeving:** er zijn geen wintergroene struiken of gevelbegroeiingen aanwezig die de huismus gebruikt als plaats om te overnachten in de winter. Er worden geen (houtige) elementen verwijderd die onderdeel uit kunnen maken van de functionele leefomgeving, zoals kruidenrijke terreinen (foerageergebied), (wintergroen) struweel/hagen (schuilplaats), jonge bomen (hop-over), watertjes (bad- en drinkfunctie) en/of zandige stukjes (zandbad). Ook is er geen sprake van verstoring van essentieel functioneel leefgebied, omdat er voldoende alternatieven aanwezig zijn van dezelfde kwaliteit en op vergelijkbare afstand van de nestplaatsen. Daarnaast zijn er geen huismussen op of rond de projectlocatie aangetroffen binnen 1000 meter, waardoor vestiging binnen drie jaar (houdbaarheid van dit rapport) niet aannemelijk is. | Vogelbescherming: Huismus<br>BIJ12 (2023): Kennisdocument huismus |
| Kerkuil en steenuil* | **Nesten**: er zijn geen geschikte nestplaatsen aanwezig voor de steenuil en kerkuil, zoals een nestkast of open schuur. Ook worden geen oude kassen gesloopt of knotbomen aangetast die door de steenuil gebruikt kunnen worden. Er zijn geen sporen, zoals veren of braakballen aangetroffen. Negatieve effecten kunnen daarom uitgesloten worden.<br>**Essentieel leefgebied**: in het plangebied is geen geschikt leef- en jachtgebied van de steenuil of kerkuil aanwezig, zoals boerenerven, agrarisch (gras)land, akkers, houtwallen, kruidenrijke akkerranden, bosjes, wegbermen en heggen. Er vinden geen activiteiten plaats die het leefgebied van de steenuil of kerkuil aantasten. Bovendien zijn er gelijkwaardige alternatieven aanwezig in de omgeving. De activiteiten zullen niet leiden tot schadelijke handelingen op de betreffende functie. | Vogelbescherming: Kerkuil; Steenuil<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument kerkuil; Kennisdocument steenuil. |
| Ransuil* | **Nesten**: ransuilen gebruiken vaak oude ekster- of kraaiennesten om in te broeden. Er zijn geen nesten van ekster of zwarte kraai aangetroffen. Schadelijke handelingen kunnen daarom uitgesloten worden.<br>**Roestplaats:** ransuilen gebruiken naaldbomen, en andere bomen met veel dekking, om te roesten in de winterperiode. In en direct rond het plangebied zijn geen naald- of groenblijvende bomen aanwezig die geschikt zijn als roestplaats. Schadelijke handelingen kunnen daarom uitgesloten worden.<br>**Essentieel leefgebied**: binnen en direct rond het plangebied is geen geschikt leef- en jachtgebied van de ransuil aanwezig, zoals agrarisch gebied, wegbermen en open terrein. Er vinden geen werkzaamheden plaats die het leefgebied van de ransuil aantasten. Bovendien zijn er gelijkwaardige alternatieven aanwezig in de omgeving. De activiteiten zullen niet leiden tot verstoring van de betreffende functie. | Vogelbescherming: Ransuil<br>Sovon: Ransuil |
| Oeverzwaluw* | Geen geschikt nestbiotoop aanwezig, namelijk een kale zandige of lemige steilwand met insecten in de omgeving. Vestiging wordt niet verwacht vanwege de besloten ligging van het plangebied. | Vogelbescherming: Oeverzwaluw |
| Roek* | Er zijn geen roeken waargenomen. Ook zijn er geen nestbomen aangetroffen binnen het plangebied of in de omgeving hiervan. Nestbomen zijn vaak (vrij) grote bomen en liggen meestal in de buurt van geschikt foerageergebied. De nestbomen staan niet per definitie aan de grenzen van het foerageergebied. Geschikt foerageergebied bestaat uit vochtige gras- en bouwlanden. | Vogelbescherming: Roek<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument Roek |
| Slechtvalk* | Nestgelegenheid ontbreekt: hoge gebouwen zoals torens of hoogspanningsmasten zijn niet aanwezig. | Vogelbescherming: Slechtvalk |
| Sperwer* | Binnen het plangebied en de directe omgeving (50 meter) zijn geen horsten aangetroffen van sperwer. De sperwer broedt meestal in een dicht, jong bos met naaldbomen (fijnspar, lariks), het liefst in halfopen landschappen. Soms ook in de stad of in tuinen, in open boerenland in windsingels in bosjes en op erven. De sperwer bouwt jaarlijks een nieuw nest, vaak in de directe omgeving van oudere nesten zodat clusters ontstaan. De onderlinge nestafstanden zijn soms klein (minder dan 200 meter). | Vogelbescherming: Sperwer<br>Sovon: Sperwer |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Categorie 5-broedvogels met zeer ongunstige staat van instandhouding*: boerenzwaluw, draaihals, eidereend, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger, huiszwaluw, kleine vliegenvanger, ruigpootuil, spreeuw, tapuit, torenvalk, zwarte mees | • **Boerenzwaluw**: een soort die vooral in het buitengebied te vinden is. Metselt een nest van klei en leem. Vaak op randen en richels in koeien-, varkens- of paardenstallen, zowel hoog als laag, maar ook wel onder bruggetjes, of aan sluizen of onder brede dakoverstekken. Dit biotoop is niet aanwezig.<br>• **Draaihals**: in het plangebied ontbreken oude berken (op de Veluwe) met holtes waar de draaihals gebruik van maakt.<br>• **Eidereend**: er zijn geen kustduinen aanwezig waar de eider kan broeden.<br>• **Gekraagde roodstaart**: nestelt in grote holen, nissen en nestkasten, meestal slechts op enkele meters boven de grond, en soms ook in de grond. Vooral te vinden op de hogere zandgronden en duinen die begraasd worden. Open plekken, oude bomen, graslanden of heiden moeten elkaar afwisselen. Ook in kleinschalig boerenland met oude, lommerrijke erven. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied.<br>• **Grauwe vliegenvanger**: komt voor in open loofbossen en gemengde bossen, bosranden met struwelen, parkachtige gebieden en lommerrijke dorpen en boerenerven. Deze soort maakt nesten in scheuren of grote holen in bomen, in klimop, maar ook tegen schuttingen. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied.<br>• **Huiszwaluw**: vooral in open gebied, in de omgeving van allerlei typen gebouwen en bruggen, die voor de huiszwaluw als alternatief voor rotspartijen kunnen dienen. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied.<br>• **Kleine vliegenvanger**: wordt zelden waargenomen in Nederland. Tot nu toe nog geen zekere broedgevallen bekend. Het broedgebied bestaat uit oude, open, hoogopgaande bossen met veel loofbomen. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied. De staat van instandhouding van deze soort is 'onbekend', er wordt hier uitgegaan van een worstcasescenario.<br>• **Ruigpootuil**: er zijn geen oude, bestaande holten van vooral de zwarte specht (in grove den en beuk) waar de ruigpootuil gebruik van kan maken. De staat van instandhouding van deze soort is 'onbekend', er wordt hier uitgegaan van een worstcasescenario.<br>• **Spreeuw**: er zijn geen geschikte holtebomen, geschikte nestkasten of geschikte gebouwen aanwezig waarin de spreeuw tot broeden kan komen.<br>• **Tapuit**: er zijn geen schrale heide- of stuifzandgebieden of duinen aanwezig met konijnenholen waar de tapuit tot broeden kan komen.<br>• **Torenvalk**: komt voor in open en halfopen landschappen met veel woelmuizen. Dit biotoop is niet aanwezig in het plangebied. Broedt in nestkasten, solitaire bomen en aan de rand van bos en bosjes. Zelden ook op de grond. Boerenland met veel (kort) grasland, heide, hoogvenen, open duin en duinvalleien, akkers, soms ook in de stad.<br>• **Zwarte mees**: in Nederland komen zwarte mezen vooral voor op de zandgronden. Naaldbossen vormen de belangrijkste leefgebieden, vooral bossen met veel sparren. Nestelt in allerlei holen, van natuurlijke boomholtes tot nestkasten en muizengangen in de grond. Dit is niet aanwezig in het plangebied. | Vogelbescherming: boerenzwaluw, draaihals, eidereend, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger, huiszwaluw, kleine vliegenvanger, spreeuw, tapuit, torenvalk, zwarte mees<br><br>Sovon: ruigpootuil |
| **Weekdieren** | | |
| Platte schijfhoren* | Er is geen (helder) voedselrijk, stilstaand (of slechts zwakstromend) water aanwezig met begroeiing van waterplanten, zoals bijvoorbeeld gele plomp en witte waterlelie. De soort wordt vaak in draadalg-vegetaties aangetroffen. Ook in andere vegetaties, zoals in wateren met krabbenscheer. Daarnaast soms op de wortels van o.a. lisdodde en vergelijkbare oevergebonden planten. De soort leeft niet in verontreinigd of brak water. Ook dient er geen sterke beschaduwing te zijn. In de oevers dient er voldoende moerasvegetatie aanwezig te zijn. | IvL & RHB: Platte schijfhoren |
| **Vleermuizen** | | |
| Watervleermuis* (boombewonend zomer en in de winter gebouwbewonend) | Omdat er geen activiteiten aan gebouwen en bomen verricht worden, kunnen schadelijke handelingen op verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden. Algemeen: grotere dichtheden worden vooral daar gevonden waar zowel beschut water als ouder bos of oudere bomen aanwezig zijn. Omdat beschut water en ouder bos ontbreken in de directe omgeving van het plangebied, wordt aanwezigheid van watervleermuis uitgesloten.<br>**Zomer- en kraamverblijfplaats**: de (kraam)groepen in de zomer zijn vooral bekend van spleten en gaten in holle bomen, maar worden soms ook op kerkzolders, in vleermuiskasten, bunkers en oude forten gevonden. Een verwante groep vrouwtjes, de kraamgroep, bewoont een netwerk van bomen waarbinnen individuen en groepen veel verhuizen. In het noordwestelijke laagland worden in bosarme omgeving soms kleine groepen op zolders gevonden.<br>**Paarverblijfplaats**: de paring vindt zover bekend in de winterverblijven en tijdens het najaarszwermen plaats.<br>**Winterverblijfplaats**: als winterverblijf gebruiken ze voornamelijk ondergrondse objecten, zoals grotten, kalksteengroeven, oude steenfabrieken, bunkers, forten, vestingwerken, ijskelders en (kasteel)kelders. Daarnaast worden ook overwinterende dieren gevonden in overkluizingen en oude rioolsystemen, kerktorens en in boomholten.<br>**Essentiële vliegroute**: de afstanden naar het jachtgebied wordt voornamelijk via het water afgelegd. Er worden geen lijnvormige houtige elementen gekapt, watergangen gedempt of geblokkeerd. Effecten op een essentiële vliegroute worden daarom niet verwacht.<br>**Essentieel foerageergebied**: de watervleermuis jaagt vlak boven het wateroppervlak van beschutte waterpartijen, of aan de beschutte kant van vijvers in landgoederen en parken, kasteel en visvijvers, smalle vaarten, langzaam stromende rivieren en beken. Er wordt geen (groot) oppervlak aan water gedempt. Effecten op essentieel foerageergebied worden daarom niet verwacht. | Vleermuis.net: Watervleermuis |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Rosse vleermuis* (boombewonend) | Omdat er geen holtebomen aanwezig zijn en/of geen holtebomen verdwijnen, kunnen schadelijke handelingen op verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden.<br>**Verblijfplaats**: de rosse vleermuis is in West-Europa een uitgesproken boombewonende soort. Zowel solitaire mannetjes, groepen vrouwtjes met jongen, als dieren in winterslaap gebruiken boomholten als onderkomen.<br>**Essentiële vliegroute**: de afstand tussen dagrustplaats en jachtgebied wordt in de regel in een snelle rechte vlucht afgelegd, op een hoogte van honderd meter of meer. Omdat rosse vleermuizen zich op grotere hoogte verplaatsen en geen gebruik maken van landschapsstructuren, kunnen effecten op een essentiële vliegroute uitgesloten worden.<br>**Essentieel foerageergebied**: jachtplaatsen liggen meestal in open terrein, waar met snelle duiken op insecten gejaagd wordt. De rosse vleermuis jaagt vooral boven water en moerassige gebieden en jaagt ook wel bij straatverlichting. Er wordt geen groot oppervlak moeras verwijderd óf een groot oppervlak aan water gedempt. Effecten op essentieel foerageergebied worden daarom niet verwacht. | Vleermuis.net:<br>Rosse vleermuis |
| Franjestaart* (boom- en gebouwbewonend) | Omdat er geen activiteiten aan gebouwen en bomen verricht worden, kunnen schadelijke handelingen op verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden. De franjestaart is in Nederland vooral aan bosrijke omgeving en kleinschalig landschap gebonden en kan in dergelijke gebieden vrij algemeen zijn. Tot nu toe is de soort vooral in het oosten, midden en zuidoosten van Nederland gevonden. Omdat bos en kleinschalig landschap ontbreekt in de directe omgeving van het plangebied, kunnen verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden.<br>**Kraamverblijfplaats:** kolonies zijn in Nederland vooral gevonden in bomen en recent ook in gebouwen (spleetvormige ruimten en zolders van kerken en boerderijen), en enkele keren in nestkasten en vleermuiskasten.<br>**Zomerverblijfplaats:** doordat de soort met de batdetector moeilijk van andere Myotis-soorten is te onderscheiden is er nog veel onbekend over de precieze verspreiding in de zomer.<br>**Paar- en winterverblijfplaats**: in Nederland gebruiken franjestaarten vooral ondergrondse ruimten zoals groeven, forten, ijskelders en bunkers als winterverblijfplaats.<br>Omdat er geen werkzaamheden aan gebouwen en bomen verricht worden, kunnen verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden.<br>**Essentiële vliegroute:** in Nederland lopen gekende vliegroutes langs dreven, bospaden of muren. Het oversteken van open stukken werd niet waargenomen. Soms ontbreekt een echte vliegroute, omdat de dieren in de boomkronen rond de verblijfplaats jagen.<br>**Essentieel foerageergebied**: over het jachtbiotoop van de franjestaart is nog relatief weinig bekend. Waarnemingen van jagende franjestaarten zijn bekend van bosrijke gebieden met waterpartijen of waterrijke gedeelten. Daarbij jaagt de franjestaart meestal in een besloten omgeving zoals in en tussen de boomkronen en tussen de takken van grote struiken. Dit biotoop is niet aanwezig. | Vleermuis.net:<br>Franjestaart<br><br>Waarneming.nl (vliegroute):<br>Franjestaart |
| Gewone grootoorvleermuis* (boom- en gebouwbewonend) | Algemeen: de soort is sterk gebonden aan kleinschalig landschap en bosgebieden. Aangezien bos- en kleinschalig gebied ontbreekt in de directe omgeving van het plangebied, kan deze soort uitgesloten worden.<br>**Kraam- en zomerverblijfplaats**: de gewone grootoorvleermuis gebruikt zeer uiteenlopende soorten verblijfplaatsen. Ze worden in de zomer aangetroffen op zolders, achter betimmeringen, daklijsten en vensterluiken, in spouwmuren en onder dakpannen, in holten en spleten in bomen en in nest- en vleermuiskasten.<br>**Paar- en winterverblijfplaats**: als winterverblijf worden vooral ondergrondse ruimten gebruikt, zoals grotten, kalksteengroeven, oude steenfabrieken, bunkers, forten, vestingwerken, ijskelders en (kasteel)kelders. Overwinterende gewone grootoorvleermuizen zijn echter ook op zolders en in kerktorens, en een enkele keer in boomholtes gevonden. Omdat er geen werkzaamheden aan gebouwen en bomen verricht worden, kunnen verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden.<br>**Essentiële vliegroute:** ze volgen hagen en houtwallen, maar vooral in bos of kleinschalig landschap vliegen ze gewoon tussen de bomen door.<br>**Essentieel foerageergebied**: gewone grootoorvleermuizen jagen op beschutte plekken in bos en kleinschalig parkachtig landschap, boven bospaden, in lanen en open plekken, langs bosranden en laag boven (bloeiende) kruidenvegetaties of langs en door de kroon van (bloeiende) bomen. Dit biotoop is niet aanwezig. | Vleermuis.net:<br>Gewone grootoorvleermuis<br><br>BIJ12 (2017):<br>Kennisdocument gewone grootoorvleermuis |

| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Tweekleurige vleermuis* (gebouwbewonend in Nederland) | Algemeen: de verspreiding van de tweekleurige vleermuis in Nederland is onvoldoende bekend. Waarnemingen zijn met name bekend van mannetjes uit de herfst en vroege winter uit grotere steden in het westen van het land. Sinds 2003 wordt de soort vaker foeragerend waargenomen, vooral in het waterrijke westelijke en noordelijke laagland van Nederland. De aantallen en toenemende frequentie van de waarnemingen duiden op de aanwezigheid van nog onbekende (kraam)verblijfplaatsen. De waarnemingen lijken erg aan fluctuatie of influx onderhevig. Omdat er geen activiteiten worden verricht aan hoge gebouwen (zoals flats vanaf tien verdiepingen) of woonhuizen in de omgeving van bekende waarnemingen van tweekleurige vleermuis, kunnen schadelijke handelingen op verblijfplaatsen van deze soort uitgesloten worden.<br>**Kraam- en zomerverblijfplaats:** in het buitenland wordt de soort vooral gevonden in gebouwen, onder daklijsten en op zolders, in vleermuiskasten, maar ook in bomen en rotsspleten. In Vlaanderen zijn ze uitsluitend gevonden in of bij - meestal hoge - gebouwen in de kustregio. In Nederland zijn twee kraamkolonies bekend in woonhuizen, namelijk in Maarssen en ten zuiden van Groningen.<br>**Paarverblijfplaats**: in het buitenland zijn baltsende mannetjes bekend bij de zuidzijde van grote hoge gebouwen in grote steden en bij rotswanden. De soort is opvallend kouderesistent. Ook bij temperaturen onder het vriespunt gaat het baltsen door. In Nederland wordt het baltsen verwacht in grote steden in het westen van het land (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland).<br>**Winterverblijfplaats**: er is maar zeer weinig bekend over waar tweekleurige vleermuizen de winter doorbrengen. Sporadisch worden ze gevonden in rotsspleten, nauwe ruimtes in gebouwen, grotten en kelders. Mogelijk overwintert de soort ook in holle bomen.<br>**Essentiële vliegroute:** er is bij de tweekleurige vleermuis niet zozeer sprake van vliegroutes als wel van zones waardoorheen op grotere hoogte de uitwisseling tussen verblijfplaatsen en foerageergebied plaatsvindt. Daarbij worden hoge objecten in het landschap (bruggen, hoge gebouwen) wel als oriëntatiepunt gebruikt. Omdat tweekleurige vleermuizen zich op grotere hoogte verplaatsen, kunnen effecten op een essentiële vliegroute uitgesloten worden.<br>**Essentieel foerageergebied**: de tweekleurige vleermuis is in Nederland een soort van het open waterrijke laagland. De soort jaagt op grote hoogte (> 50 meter) boven meren, rivieren en moeras. Het jachtgedrag van de tweekleurige vleermuis lijkt op dat van de laatvlieger en de rosse vleermuis. Gezien de onafhankelijkheid van landschappelijke structuren wordt geen effect verwacht.<br>Migratie: over mogelijke migratieroutes van tweekleurige vleermuizen in Europa is weinig bekend, maar waarschijnlijk volgen de dieren vooral de kust of grote rivieren. | Vleermuis.net: tweekleurige vleermuis<br><br>Waarneming.nl: tweekleurige vleermuis<br><br>Zoogdiervereniging: tweekleurige vleermuis |
| **Zoogdieren** | | |
| Bever* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig voor de bever, zoals moerasgebied, rivieren of meren omzoomd door broekbossen. Ook zijn geen sporen, zoals recente afdrukken gevonden en is er geen beverburcht aanwezig. | Zoogdiervereniging: Bever<br>BIJ12: Kennisdocument Bever |
| Boommarter* | Er zijn geen konijnen-, vossen- of dassenholen aanwezig binnen het plangebied of binnen 50 meter afstand. Er zijn geen geschikte bomen met inrottingsgaten of spechtengaten. Verder zijn er geen eekhoornholen of gebouwen aan de rand van het bos aanwezig om als voortplantingsplaats te kunnen gebruiken. | Zoogdiervereniging: Boommarter |
| Bunzing | Er is geen geschikte combinatie van ecologische vereisten aanwezig. De bunzing komt voor in diverse gebieden, waaronder stedelijke omgevingen, mits er voldoende foerageermogelijkheden zijn. De soort gebruikt zowel bovengrondse rustplaatsen als ondergrondse holen. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig, zoals burchten en holen, ruimtes onder stenen, openingen in/onder bomen of takkenhopen. Soms verblijven ze ook in bebouwing. De bunzing geeft de voorkeur aan locaties dicht bij voedselbronnen. Het dieet van de bunzing bestaat onder andere uit konijnen, knaagdieren, amfibieën en vogels. Deze zijn niet aanwezig in het plangebied. Verbindingen met natuurlijke of culturele structuren die dekking bieden zijn van groot belang. Het plangebied is niet verbonden met andere geschikte leefgebieden. | Zoogdiervereniging: Bunzing<br>Bouwens: Handreiking<br><br>Bij12 (2024): Kennisdocument kleine marterachtigen. |
| Das* | Er zijn geen sporen aangetroffen, zoals burchten, haren of prenten, waaruit mogelijke aanwezigheid blijkt. Ook wordt geen essentieel foerageergebied of wissel aangetast die het functioneren van een burcht negatief kunnen beïnvloeden. | Zoogdiervereniging: Das |
| Eekhoorn* | Er zijn geen eekhoornnesten (bolvormige nesten) waargenomen binnen het plangebied en 50 meter daarbuiten. Ook zijn er geen geschikte boomholtes of spechtengaten aangetroffen die in gebruik zijn of gebruikt kunnen worden. | Zoogdiervereniging: Eekhoorn |
| Hermelijn | Er is geen geschikte combinatie van ecologische vereisten aanwezig. De hermelijn kan in verscheidene terreinen voorkomen, zoals in duinen, moerasgebied of kleinschalig cultuurlandschap met een afwisseling van bijvoorbeeld graslanden en houtwallen. De hermelijn lijkt een voorkeur te hebben voor terreinen met wateren of hoge grondwaterstand, zoals in beekdalen, rivieruiterwaarden en veen(weide)gebieden. De aanwezigheid van dekking is van groot belang, maar niet essentieel: de soort kan zich ook in relatief open landschap begeven. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig, zoals, tunnels van andere zoogdieren, houtstapels, openingen in/onder bomen, ratten- woelratholen of takkenhopen. Het dieet van de hermelijn bestaat voornamelijk uit konijnen, woelratten, aardmuizen en vogels. Deze zijn niet aanwezig in het plangebied. Het plangebied is niet verbonden met andere geschikte leefgebieden. | Zoogdiervereniging: Hermelijn<br>Bouwens (2017): Handreiking Habitatvoorkeuren<br><br>Bij12 (2024): Kennisdocument kleine marterachtigen. |

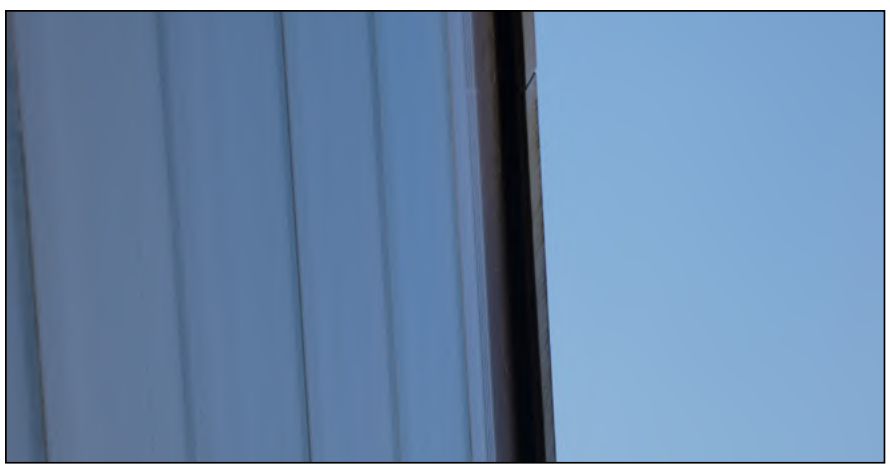
| Uitgesloten soort | Onderbouwing voor uitsluiting | Bron (hyperlink) |
|---|---|---|
| Noordse woelmuis* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, zoals rietland, moeras, extensief gebruikt weiland, periodiek overstroomde terreinen of natte grazige vegetaties. In gebieden zonder andere woelmuizen komt de soort ook voor in drogere ecotopen, zoals wegbermen en zelfs in droog naaldbos. | Zoogdiervereniging: Noordse woelmuis<br>BIJ12 (2017): Kennisdocument Noordse woelmuis |
| Otter* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk oeverzones met voldoende dekking en rust van allerlei soorten stromende wateren, zoals meren, plassen, rivieren, kanalen, beken en moerassen. Er zijn geen overstromingsvrije oeverholtes die kunnen dienen als nestplaats. Ook zijn geen dichte oevervegetaties (o.a. riet), struwelen en bosschages of kunstmatige holten aanwezig die kunnen dienen als dagrustplaats. Er zijn geen eetplekken, loopsporen, wissels, krabheuveltjes, ottergeil of spraints aangetroffen. | Zoogdiervereniging: Otter |
| Steenmarter* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, omdat mogelijke verblijfplaatsen ontbreken (en niet toegankelijk zijn) zoals boomholtes, takkenhopen, dichte struwelen, zolders, kruipruimtes, spouwmuren of ruimten onder de dakbedekkingen. De steenmarter komt vooral voor in parklandschap, maar ook in volkomen bosloze gebieden, steengroeven en rotsige hellingen. De steenmarter is vooral te vinden in de nabijheid van dorpen en boerderijen en tegenwoordig zelfs in grote steden. Hij heeft een voorkeur voor gebieden met kleinschalige landbouw, met oude schuren, heggen en geriefhoutbosjes. Daarbij is de aanwezigheid van elementen zoals groenstroken, heggen, bosjes, greppels en bermen van belang, omdat de steenmarter daar zijn voedsel zoekt. | Zoogdiervereniging: Steenmarter |
| Waterspitsmuis* | Er is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk schoon, niet te voedselrijk, vrij snel stromend tot stilstaand water met een behoorlijk ontwikkelde watervegetatie en ruig begroeide oevers. Een vegetatie die enkel uit riet bestaat is niet interessant als habitat voor waterspitsmuizen. Er dient variatie in structuur van de vegetatie aanwezig te zijn, wat in te geringe mate voorkomt in rietlanden. Voor muizen geldt namelijk dat hoe meer variatie in vegetatiestructuur aanwezig is, hoe optimaler de habitat is. De soort komt voor bij beken, rivieren, sloten, plassen en daar waar grondwater opwelt. Ook wordt de soort veelvuldig aangetroffen langs de binnenduinrand, natuurlijke duinmeren en kunstmatige infiltratiegebieden. De waterspitsmuis komt alleen daar voor waar bodembedekkende vegetatie aanwezig en waar binnen een straal van 500 meter water is te vinden. Bovendien moet er in de oevers voldoende schuilmogelijkheid zijn waar de waterspitsmuis zich kan terugtrekken om zijn prooien op te eten. | Zoogdiervereniging: Waterspitsmuis |
| Wezel | Er is geen geschikte combinatie van ecologische vereisten aanwezig. De wezel kan in verscheidene landschappen worden aangetroffen. De voorkeur gaat uit naar structuurrijke terreinen in een kleinschalig mozaïeklandschap. Daarin wordt een combinatie van min of meer dichte structuren zoals ruigten, hoog gras- of rietland, bosjes en/of houtwallen betrokken. De aanwezigheid van verbindingen met natuurlijke en/of culturele objecten is van groot belang, waarbij dekking een essentiële factor is. Wezels kunnen ook voorkomen nabij gebouwen. Akkers en open velden worden gemeden. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig, zoals houtstapels, muizenholen, openingen in/onder bomen, mollentunnels, takkenhopen en andere geschikte holen waar hij in past. Het dieet van de wezel bestaat voornamelijk uit (woel)muizen. Deze zijn niet aanwezig in het plangebied. Het plangebied is niet verbonden met andere geschikte leefgebieden. | Zoogdiervereniging: Wezel Habitatvoorkeuren<br>Bouwens: Handreiking<br>BIJ12 (2024): Kennisdocument kleine marterachtigen. |

**Deze soort wordt altijd behandeld en volgt niet noodzakelijkerwijs uit het literatuur- of veldonderzoek.*

## BIJLAGE 5 - RELEVANTE FOTO'S

Figuur: Open stootvoegen in het plangebied, hierdoor kunnen (gebouwbewonende) vleermuissoorten de spouwmuur van de bebouwing betreden en benutten als verblijfslocatie.

Figuur: Open stootvoegen buiten het plangebied, hierdoor kunnen (gebouwbewonende) vleermuissoorten de spouwmuur van de bebouwing betreden en benutten als verblijfslocatie.



Figuur: Openingen onder de dakrand bieden mogelijk ook toegang tot een holle ruimte die geschikt kan zijn als verblijfslocatie.

Figuur: Eksternest in een gewone plataan ten westen van het plangebied.

## BIJLAGE 5 - RELEVANTE FOTO'S

Figuur: Glazen gevel van de bebouwing in het plangebied. Vleermuizen hebben een ruw oppervlak nodig (steen, hout, o.i.d.) om zich aan vast te kunnen houden. Glas heeft dit eigenschap niet en is daarom niet geschikt als onderdeel van een verblijfplaats.

habitus

## Over ons

Habitus is een vooruitstrevend advies- en onderzoeksbureau voor biodiversiteit en beschermde soorten. Wij zijn als organisatie **betrokken** bij de klant. Wij zorgen door **constante ontwikkeling** van onze diensten voor verhoging van de tevredenheid over onze dienstverlening. Wij zijn experts met **passie** voor ons vak en zorgen voor een soepel traject door kwaliteitsdiensten te bieden. Wij helpen onze klanten met praktijkgericht advies over biodiversiteit en beschermde soorten. Wij geloven in langdurige samenwerking met opdrachtgevers, partners en collega's op een wijze die wederzijds voordeel oplevert.

## Onze missie en kernwaarden

Het is onze missie om **de biodiversiteit te beschermen en te verhogen**. Met het team van collega's werken we dagelijks in vele projecten met passie aan onze missie. Met wetgeving gerelateerde adviezen dragen we bij aan de bescherming van soorten. Met biodiversiteitsadviezen dragen we gericht en direct bij aan het verhogen van de biodiversiteit. Onze kernwaarden zijn:

- betrokken bij onze klanten
- constante ontwikkeling van onze dienstverlening
- passie voor natuur.

## Klanttevredenheid en kwaliteit

Wij staan voor de kwaliteit die we leveren. Onder kwaliteit verstaan wij de mate waarin aan de klantverwachting wordt voldaan of wordt overtroffen. De klant is dus degene die bepaalt of wij kwaliteit leveren. Onze dienstverlening wordt door klanten gemiddeld met hoger dan een acht beoordeeld. Dit geeft aan dat we een passende invulling geven aan de klantverwachting.
Wij vinden dat we in eerste instantie zelf aan de lat staan voor de te leveren kwaliteit. Om die reden hebben wij dan ook onze eigen kwaliteitseisen geformuleerd. In samenspraak met onze opdrachtgevers bepalen we de gewenste kwaliteit van een dienst.

## Over ons logo

Libellen zijn prachtige insecten. Het is dan ook geen toeval dat we voor inspiratie voor ons logo geput hebben uit de fraaie en diverse vormen die de orde van libellen rijk is. Wist je bijvoorbeeld dat elke soort unieke vleugelkenmerken heeft?
De paarse kleuren zijn een combinatie van blauw (dat staat voor stabiliteit) en de energie van rood. Paars staat ook voor **passie** en wordt verder geassocieerd met kracht, waardigheid (royalty), creativiteit en ambitie.

# Bijlage 9 Bezonningsonderzoek

# Bezonningsstudie AP Cluster 8 fase 2

| Kenmerken | | | |
|---|---|---|---|
| **Project** | 22029 Fase 2 Cluster 8 Amsterdam Zuidoost | **Datum** | 28 februari 2025 |
| **Auteur** | ir. P.A. van Amstel | **Co-lezer** | ir. E. Katsoula |
| **Onderwerp** | Bezonningsstudie AP Cluster 8 fase 2 | **Status** | update |
| | | **Kenmerk** | 22029-1303577 |

## Inleiding

In opdracht van 3W Real Estate, als gedelegeerd ontwikkelaar namens CBRE Investment Management, is een bezonningsstudie uitgevoerd voor het bouwproject 'Cluster 8' in de Amsterdamse Poort te Amsterdam. De Amsterdamse Poort betreft een winkelgebied in de Bijlmer, tussen het Station Bijlmer Arena en het Anton de Komplein. De komende jaren wordt het gebied uitgebreid met meer verschillende functies en worden ge bestaande winkelfuncties gerenoveerd. Het bouwproject 'Cluster 8' is één van de deelprojecten, waarbij het gebouw met commerciële functies wordt gerenoveerd en uitgebreid met één extra bouwlaag.

Het realiseren van (hoge) nieuwbouw beïnvloedt de bezonning van bestaande woongebouwen in de omgeving. In het Bouwbesluit 2012 wordt voor daglicht in de woning enkel gekeken naar de belemmeringen op het eigen perceel, zonder de stedenbouwkundige context te beschouwen. In de gemeente Amsterdam wordt, bij locaties en gebiedsontwikkelingen waar hoogbouw voorzien is, een richtlijn, de zogenaamde 'Amsterdamse bezonningsnorm', gehanteerd met de volgende criteria:

- ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart – 21 september in de woonkamer;
- ten minste 1 mogelijk bezonningsuur per dag in de periode van 21 maart – 21 september in een slaapkamer.

In de bouwenvelop van cluster 8 wordt gesteld dat ten minste 80% van de omliggende woningen waar de bezonning verslechterd, ten gevolge van de opbouw op Cluster 8, nog steeds voldoet aan de Amsterdamse bezonningsnorm.

Voor deze bezonningsstudie wordt getoetst aan de Amsterdamse richtlijn. Daarnaast worden enkele relevante momenten in het jaar onderzocht. Er worden daarom simulaties uitgevoerd voor de volgende data:

- 21 maart (21 september is gelijkwaardig) - 9.00 t/m 18.00
- 6 mei (6 augustus is gelijkwaardig) - 8.00 t/m 19.00
- 21 juni - 7.00 t/m 20.00


Op al onze diensten en mededelingen is DNR 2011 (versie 2013) van toepassing.
DNR 2011 is gepubliceerd op onze website onder dwa.nl/dnr

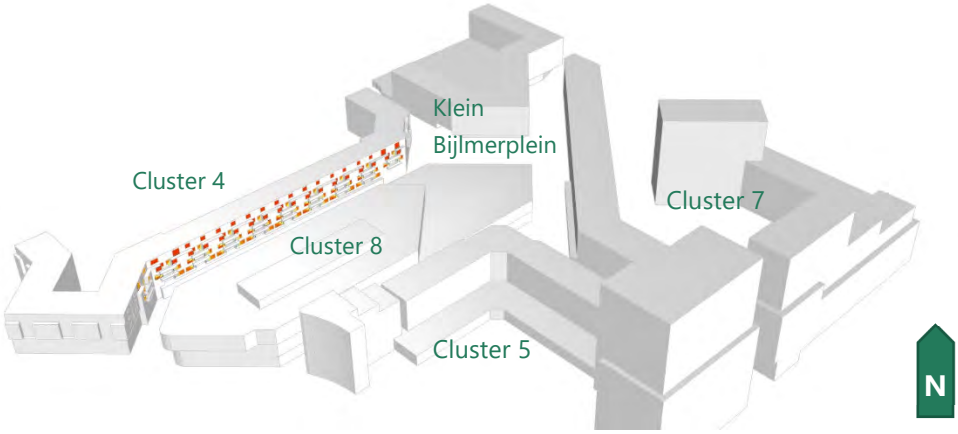
## Beschrijving casus

Het bouwplan 'Cluster 8' bevindt zich in het centrum van de Amsterdamse Poort, zie onderstaande figuur, en is gelegen tussen het Groot Bijlmerplein en Klein Bijlmerplein, omringd door diverse andere clusters. In de huidige situatie betreft het gebouw een commerciële functie met twee bouwlagen.

Aan de noordzijde van het cluster (bovenin figuur 1) bevindt zich cluster 4, wat bestaat uit een winkelplint op de begane grond met daarboven vier woonlagen. Ten zuiden en oosten van het blok bevinden zich de clusters 5, 6 en 7; vanwege de ligging zal de nieuwbouw op cluster 8 zeer beperkte invloed hebben op deze blokken. De bezonning op deze blokken is daarom niet nader onderzocht.

Figuur 1 Overzicht huidig cluster 8 Amsterdamse Poort, gezien vanuit het zuiden (Bron: Google Maps)

Het plan omvat uitbereiding van de bestaande commerciële plint met een extra bouwlaag, aan de westzijde van het gebouw. De opbouw heeft een hoogte van 6 meter, waarmee de hoogte van het gebouw toeneemt tot 15 meter hoogte. Op het dak is bovendien een opbouw voor technische installaties voorzien, deze is ook meegenomen in het model.




Figuur 2 Model cluster 8 in de omgeving

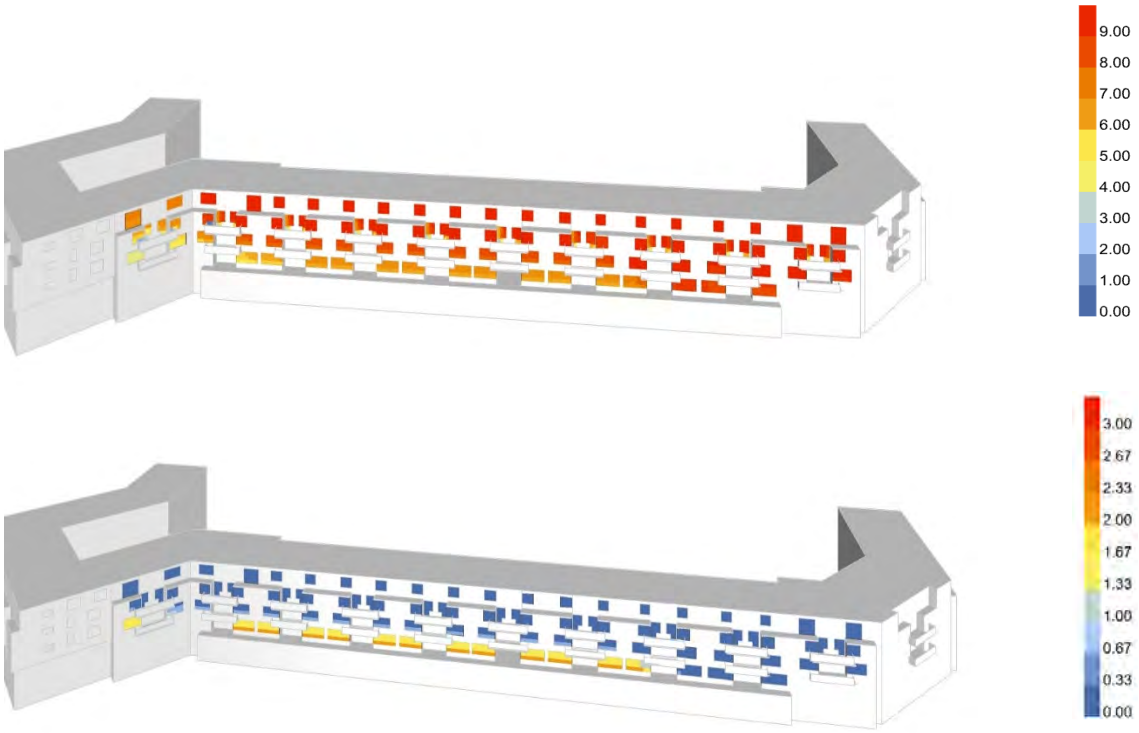
## Modellering

Voor de studie wordt gebruikgemaakt van de modelleringssoftware Rhinoceros, versie 7, en de software Grasshopper met Ladybug Tools, versie 1.3.0. Op basis van de massastudie van MVSA architecten is een model gemaakt van de situatie om de bezonning te onderzoeken. Voor de bezonning wordt specifiek de bezonning op woningen van cluster 4 onderzocht, die direct tegenover het nieuwe cluster 8 zijn gelegen, ten noorden van het gebouw. Het aantal woningen wat is berekend bedraagt 74 stuks, van de in totaal 124 woning in cluster 4. De bezonningsuren worden per woning bepaald.

## Berekeningsresultaten

Met behulp van de modellering- en rekensoftware is het aantal uur direct zonlicht op de woningen van cluster 4 bepaald voor de relevante momenten in het jaar. De resultaten per toetsmoment zijn opgenomen in de bijlagen.

De bezonning op de 74 woningen van cluster 4 is in onderstaande figuur weergegeven. Op de woningen op de 1e verdieping neemt de bezonning in maart en september met maximaal ca. 2 uur af. Voor alle woningen blijft in deze periode ten minste 2 uur direct zonlicht mogelijk op het raam van de woonkamer.




Figuur 3 Bezonningsuren 21 maart / 21 september in de nieuwe situatie (boven) en afname bezonningsuren ten opzichte van de bestaande situatie (onder)

De bezonning op deze woningen neemt voornamelijk af in de wintermaanden, van september tot en met maart. Vanaf mei, gedurende de zomer, is er bijna geen afname van bezonning, vanwege de hogere zonstand in zowel de ochtend als de middag.

Figuur 4 Afname bezonningsuren in nieuwe situatie 6 mei

De onderzochte gevel betreft de woonkamers van de woningen op de 1e, 2e en 3e verdieping en de slaapkamers van de woningen op de 4e verdieping, omdat dit gevel is die wordt beïnvloed door de nieuwbouw van Cluster 8. Op de volledige gevel is in de periode 21 maart – 21 september ten minste 2 bezonningsuren mogelijk met de beoogde opbouw op Cluster 8.

Aan de noordzijde van het gebouw bevinden zich de slaapkamers van de woningen op de 1e, 2e en 3e verdieping, en de woonkamers van de woningen op de 4e verdieping. De bezonning op deze gevel verandert niet ten gevolge van de nieuwbouw op cluster 8. Er wordt hiermee voldaan aan de eisen uit de bezonningsrichtlijn.

## Conclusie

In opdracht van 3W Real Estate, als gedelegeerd ontwikkelaar namens CBRE Investment Management, is een bezonningsstudie uitgevoerd voor het bouwplan 'Cluster 8' in de Amsterdamse Poort te Amsterdam. Hierbij is onderzocht of aan richtlijn van de gemeente Amsterdam kan worden voldaan, met de volgende criteria:

- ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart – 21 september in de woonkamer;
- ten minste 1 mogelijk bezonningsuur per dag in de periode van 21 maart – 21 september in een slaapkamer.

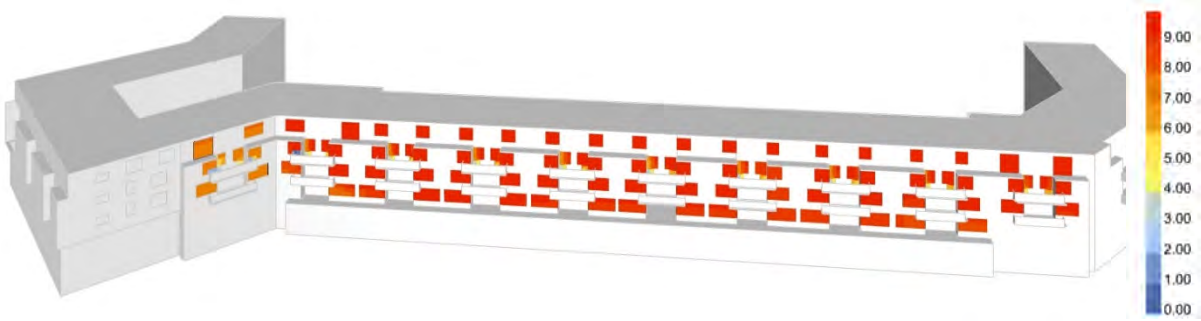
Van de woningen rondom cluster 8 moet ten minste 80% aan de bovenstaande richtlijnen (blijven) voldoen bij de nieuwbouw.

Hiervoor zijn berekeningen uitgevoerd voor 3 verschillende momenten in het jaar, om het aantal bezonningsuren op de gevels te onderzoeken. Hierbij is zowel de huidige als de nieuwe situatie beschouwd. De uitkomsten zijn opgenomen in de bijlagen.

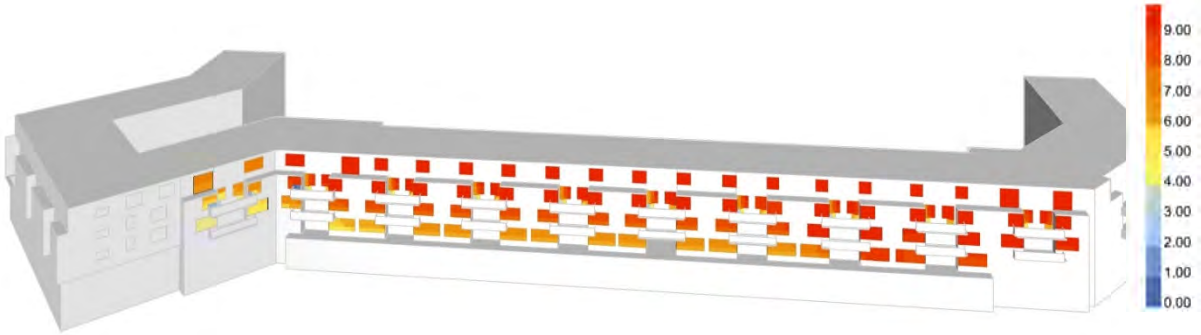
Er is gekeken naar de afname van bezonningsuren op de zuidgevel van het woongebouw van cluster 4, direct ten noorden van cluster 8. Hiervoor zijn 74 van de 124 woningen van het blok beschouwd. Op de overige woningen is de afname van de bezonning ten gevolge van de nieuwbouw beperkt. Ten gevolge van de nieuwbouw van cluster 8 neem de directe bezonning af op de zuidgevel van cluster 4. Hierbij blijft voor alle woningen nog ten minste 2 uur direct zonlicht mogelijk in de woonkamer en ten minste 1 uur direct zonlicht in de slaapkamer.

Met de opbouw op cluster 8 kan voor alle woningen worden voldaan aan de Amsterdamse bezonningsrichtlijn.

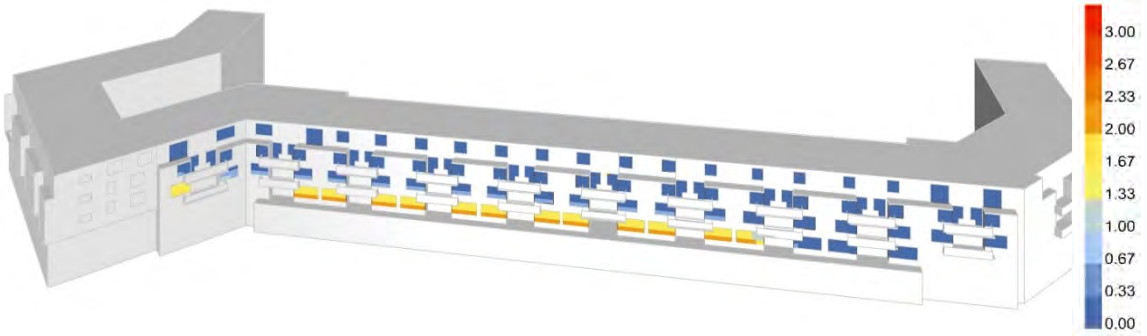
# Bijlage 1 - Berekeningsresultaten 21 maart / 21 september




Figuur 5 Bezonningsuren cluster 4, huidige situatie, 21 maart / 21 september

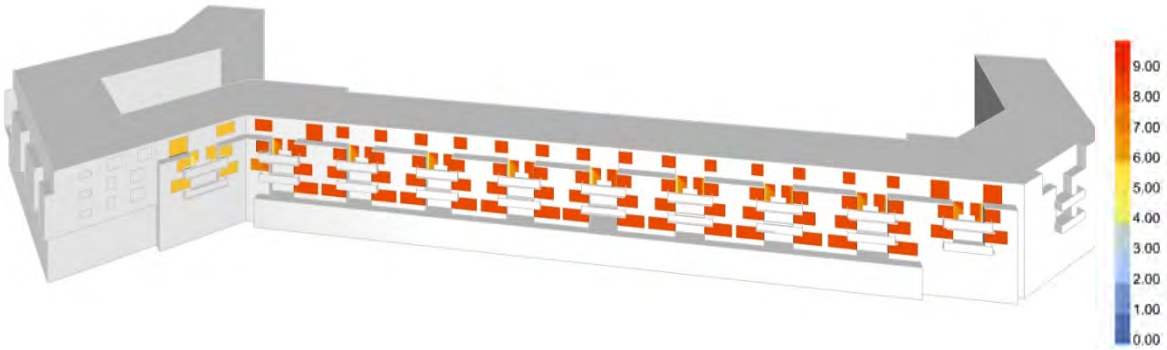



Figuur 6 Bezonningsuren cluster 4, nieuwe situatie, 21 maart / 21 september

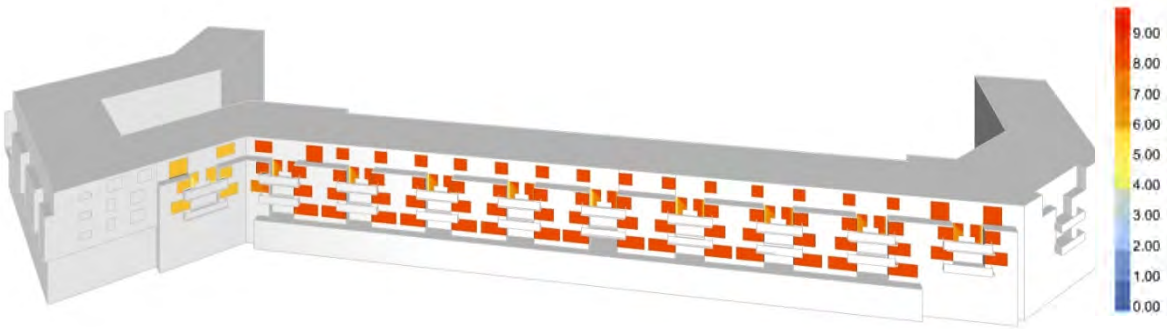



Figuur 7 Bezonningsuren cluster 4, afname zonuren, 21 maart / 21 september

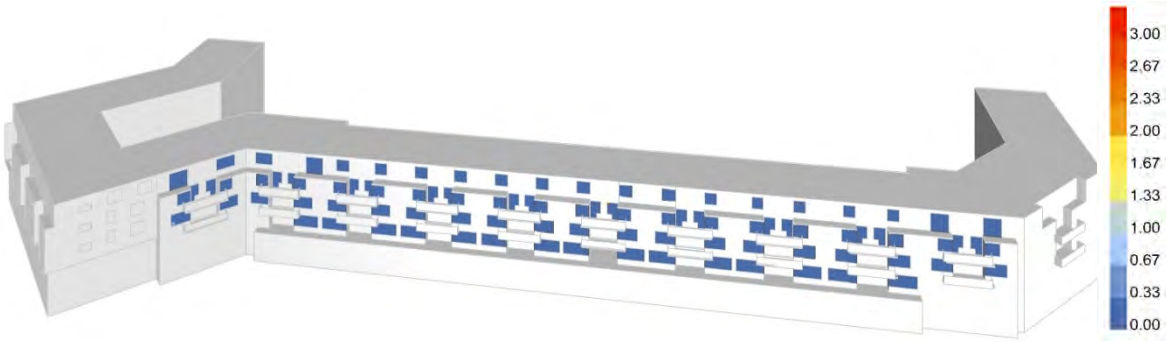
# Bijlage 2 - Berekeningsresultaten 6 mei / 6 augustus




Figuur 8 Bezonningsuren cluster 4, huidige situatie, 6 mei / 6 augustus

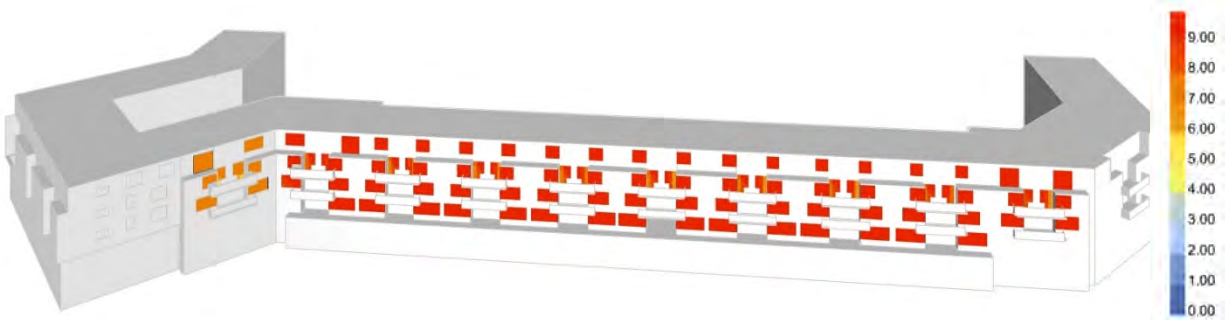



Figuur 9 Bezonningsuren cluster 4, nieuwe situatie, 6 mei / 6 augustus

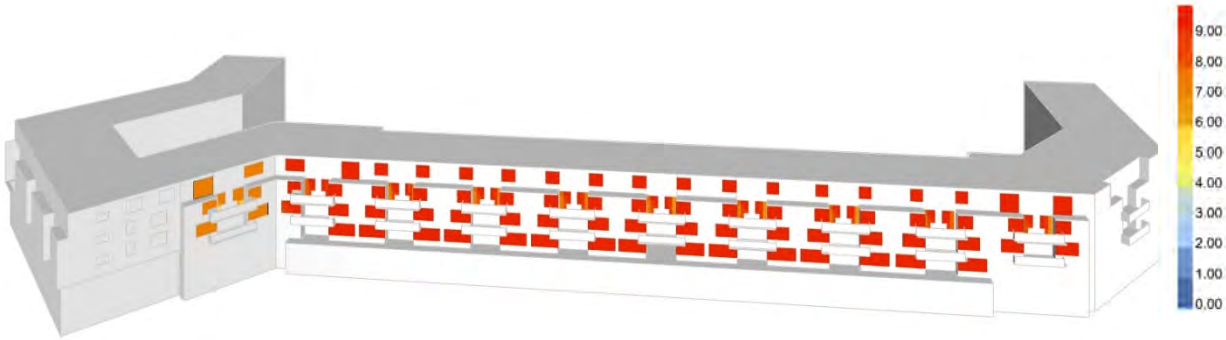



Figuur 10 Bezonningsuren cluster 4, afname zonuren, 6 mei / 6 augustus

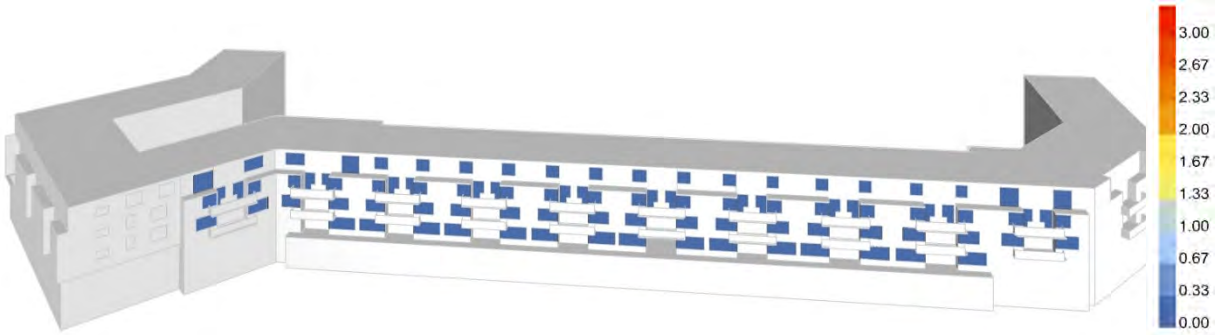
# Bijlage 3 - Berekeningsresultaten 21 juni




Figuur 11 Bezonningsuren cluster 4, huidige situatie, 21 juni




Figuur 12 Bezonningsuren cluster 4, nieuwe situatie, 21 juni




Figuur 13 Bezonningsuren cluster 4, afname zonuren, 21 juni

# Bijlage 10 Nadeelcompensatierisicoanalyse

Gloudemans

CONCEPT

# NADEELCOMPENSATIERISICOANALYSE

**Project**

Amsterdamse Poort cluster 8

**Status**

Concept

| | |
|---|---|
| **Titel** | Nadeelcompensatierisicoanalyse \| Amsterdamse Poort cluster 8 |
| **Opdrachtgever** | 3W real estate |
| **Kenmerk** | 2977.5-D1c1/ph/s |
| **Status** | Concept |
| **Datum** | 2 april 2025 |

CONCEPT

**Gloudemans**
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

*Versie 2024.1*

## Beknopte weergave onderzoek

Door 3W real estate is opdracht verstrekt om, met toepassing van artikel 15.1 Omgevingswet, de vergoeding in te schatten, die mogelijk ontstaat als gevolg van het project Amsterdamse Poort cluster 8. Het voorgenomen project omvat de ontwikkeling van een gedeeltelijke extra bouwlaag bovenop het bestaande gebouw aan de Amsterdamse Poort.

De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het plangebied.

Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Uit het onderzoek is de volgende raming van de schade (tegemoetkoming) naar voren gekomen die het normaal maatschappelijk risico overstijgt.

| Objecten | Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%) |
|---|---|
| Bijlmerplein 1-96 | Nihil |
| Bijlmerplein 203-378 | Nihil |
| Bijlmerplein 393-530 | Nihil |
| Bijlmerplein 536-789 | Nihil |
| Bijlmerplein 800-888 | Nihil |
| Bijlmerplein 901-999 | Nihil |
| **Totaal** | **Nihil** |

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

# INHOUDSOPGAVE

**1. ALGEMEEN ..... 5**
1.1. Opdracht ..... 5
1.2. Leeswijzer ..... 5
1.3. Juridisch kader ..... 5
1.4. Overgangsrecht ..... 6
1.5. Indirecte planschade en directe planschade ..... 6
1.6. Omschrijving project en locatie ..... 7
1.7. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken ..... 7
1.8. Bedrijven / detailhandel ..... 8
1.9. Eigenaar / huurder ..... 8
**2. VERGELIJKING ..... 9**
2.1. Waarom vergelijking ..... 9
2.2. Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag ..... 9
2.3. Vergelijking van de feitelijke situatie ..... 10
**3. BEOORDELING WIJZIGING ..... 12**
3.1. Vergelijking ..... 12
3.2. Peildatum ..... 14
3.3. Feitelijke wijziging ..... 14
3.4. Beoordeling per object/cluster ..... 15
**4. TOEREKENING ..... 21**
4.1. Maatschappelijk risico ..... 21
4.2. Actieve risicoaanvaarding ..... 21
**5. SCHATTING OMVANG VERGOEDING ..... 22**

CONCEPT

# 1. ALGEMEEN

## 1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 6 maart 2025 heeft 3W real estate (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een nadeelcompensatierisicoanalyse[1] op te stellen voor de herontwikkeling van een bedrijfsgebouw (detailhandel) aan de Amsterdamse Poort. Doel van de nadeelcompensatierisicoanalyse is om het risico op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een meest nadelig scenario.[2]

## 1.2. Leeswijzer

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") ontstaat er een nieuwe grondslag voor vergoedingen van schade in de fysieke leefomgeving. Onder de werking van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") werd in de praktijk gesproken over de vergoeding van *planschade*. Met de inwerkingtreding[3] van de hierboven genoemde wetten is formeel geen sprake van *planschade* maar van *nadeelcompensatie*. In deze analyse wordt de term planschade nog wel her en der genoemd, omdat nog onduidelijk is welke terminologie men in de praktijk gaat bezigen.

De wetgever heeft, zoals blijkt uit de literatuur, niet beoogd te breken met de rechtspraak omtrent planschade.[4] Om de verschillende leerstukken die in de planschaderechtspraak zijn ontwikkeld aan te duiden zal de vergoeding van de schade op grond van artikel 15.1 Omgevingswet ook worden aangeduid als *planschade*.

## 1.3. Juridisch kader

Krachtens artikel 15.1 Omgevingswet kent het bestuursorgaan de benadeelde als gevolg van de onder lid 1 van het artikel (onder sub a tot en met sub o) genoemde oorzaken, desgevraagd een vergoeding toe voor zover de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar wordt getroffen. Anders dan onder het huidige artikel 6.1 van de Wro verschuift de schadeoorzaak van bestemmingsplan (straks omgevingsplan) naar de vergunningverlening of uitvoering van de feitelijke activiteit. Samengevat weergegeven kan na de hierna opgenomen besluiten of activiteiten een aanvraag om vergoeding van de schade worden ingediend:

- omgevingsvergunning;
- activiteit met meldings- of informatieplicht;
- vergunningsvrije activiteit.

CONCEPT

[1] Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd op basis van de wetgeving. en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar nadeelcompensatie vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

[2] In het verlengde hiervan wijst Gloudemans erop dat de wijze waarop het nieuwe stelsel van nadeelcompensatie exact invulling krijgt nog niet volledig vast staat. De analyse is gebaseerd op basis van de wetgeving.

[3] De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024.

[4] Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

De beoordeling van de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak wordt verricht aan de hand van een vergelijking van de waarde van die onroerende zaak onmiddellijk voor en na de schadeoorzaak.

Voorts komt de schade slechts voor vergoeding in aanmerking indien de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico. Voor schade die is veroorzaakt buiten de onroerende zaak van benadeelde bepaalt artikel 15.7 Omgevingswet dat sprake is van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Opdracht is verstrekt de voor vergoeding in aanmerking komende schade inzichtelijk te maken van de permanente wijziging. Eventuele schade als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden, voor zover al aan de orde, is niet betrokken.

## 1.4. Overgangsrecht

In de Invoeringswet Omgevingswet is het overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht bepaalt wanneer de Wro dan wel de Omgevingswet op een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade van toepassing is. Hieronder is het overgangsrecht – kort samengevat – weergegeven.

- Omgevingsvergunning
  - Indien de omgevingsvergunning van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
  - Indien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en onherroepelijk is geworden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na vaststelling van het besluit tot verlening van de vergunning.
- Bestemmingsplan
  - Indien het bestemmingsplan van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
  - Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat, gelet op het hierboven geformuleerde overgangsrecht, de Omgevingswet van toepassing is.

CONCEPT

## 1.5. Indirecte planschade en directe planschade

Schade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij “indirecte schade” lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. De term directe planschade komt naar verwachting niet te verdwijnen. Deze analyse ziet op de hiervoor genoemde “indirecte (plan)schade” in de toekomst genaamd nadeelcompensatie.

## 1.6. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de herontwikkeling van een kantoorgebouw. Het bestaande gebouw is twee lagen hoog, hier zal gedeeltelijk een derde bouwlaag aan worden toegevoegd. Op de bovenste bouwlaag zal ook een dakterras komen. De te ontwikkelen locatie is gelegen in de gemeente Amsterdam en wordt omsloten door het Bijlmerplein. Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij het plangebied (indicatief) rood is omlijnd.

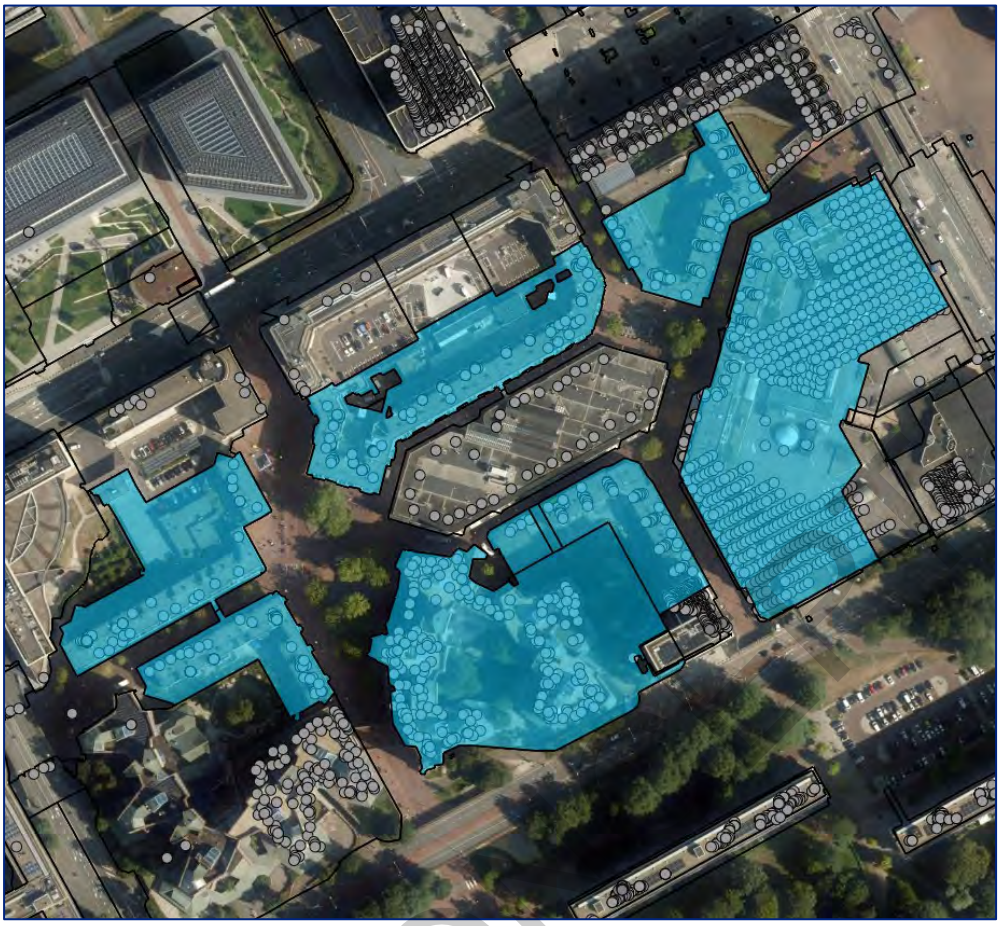
Luchtfoto

CONCEPT

## 1.7. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Gloudemans heeft het onderzoek beperkt tot de volgende omliggende objecten:

- Bijlmerplein 1-96;
- Bijlmerplein 203-378;
- Bijlmerplein 393-530;
- Bijlmerplein 536-789;
- Bijlmerplein 800-888;
- Bijlmerplein 901-999.



Beoordeelde objecten in blauw, Bron: NVM Geografische Informatie

## 1.8. Bedrijven / detailhandel

Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Gloudemans heeft vastgesteld dat de omliggende bedrijfsobjecten niet worden beperkt in zichtbaarheid en bereikbaarheid. Voor deze omliggende winkels aan de begane grond is van een nadeel dan ook geen sprake.

## 1.9. Eigenaar / huurder

Planschade (vermogensschade) onder het huidige stelsel kan niet tijdelijk van aard zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013[5]). Een huurder (bewoner van de woning) heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011[6].

[5] ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.
[6] ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

# 2. VERGELIJKING

## 2.1. Waarom vergelijking

Artikel 15.3 Omgevingswet bepaalt dat de schade bij indirecte planschade wordt geschat aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. In de memorie van toelichting[7] is door de wetgever toegelicht dat de waardevermindering van een onroerende zaak wordt vastgesteld aan de hand van de feitelijke situatie voor en na de schadeoorzaak.[8]

Bij de vergelijking van de feitelijke situatie komt daarnaast alleen de schade in aanmerking die redelijkerwijs kan worden toegerekend aan de schadeoorzaak. Voorts gaat het alleen om de schade die naar objectieve maatstaven kan worden toegerekend aan de toestemming van de overheid die als schadeoorzaak geldt.

Naast de permanente schade als gevolg van de gewijzigde fysieke leefomgeving, kan de tijdelijke uitvoeringschade als gevolg van de feitelijke uitvoering van de activiteit voor vergoeding in aanmerking komen, zoals bouwwerkzaamheden.

## 2.2. Handelingen t.b.v. ontvankelijke aanvraag

Onderscheid kan worden gemaakt tussen de navolgende drie besluiten of activiteiten die schade tot gevolg kunnen hebben:

- omgevingsvergunning:
- activiteiten met meldings- of informatieplicht:
- vergunningsvrije activiteit.

Activiteiten met meldings- of informatieplicht en vergunningsvrije activiteiten zijn niet opgenomen als schadeoorzaak in artikel 15.1 Omgevingswet. Uitgangspunt van de Omgevingswet is om vergoeding van de schade te kunnen verkrijgen op het moment dat daadwerkelijk veranderingen optreden in de fysieke leefomgeving. Indien gebruik wordt gemaakt van een toegestane vergunningsvrije activiteit uit een omgevingsplan is derhalve het omgevingsplan de schadeoorzaak (artikel 15.1, eerste lid en onder c Omgevingswet), een aanvraag om vergoeding van de schade kan worden aangevraagd bij de feitelijke uitvoering van die activiteit (artikel 15.4 Omgevingswet).

Hierna zullen de drie schadeveroorzakende handelingen worden besproken en de wijze waarop de vergelijking dient te worden verricht.

### 2.2.1. Omgevingsvergunning

Indien voor een activiteit op basis van bijvoorbeeld een omgevingsplan (dan wel een andere regel zoals genoemd onder artikel 15.1, eerste lid, onder c tot en met e Omgevingswet) een omgevingsvergunning is vereist, dan is alleen de omgevingsvergunning het schadeveroorzakende besluit. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

[7] Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

[8] In de memorie van toelichting is alleen een uitzondering gemaakt voor legaliserende omgevingsvergunningen. In dat geval dient bij de bepaling van de schade te worden uitgegaan van de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum zou hebben als niet illegaal zou zijn gehandeld.

CONCEPT

| Omgevingsvergunning | |
|---|---|
| Moment aanvraag | Vanaf inwerkingtreding |
| Peildatum schade | Publicatie tot verlening omgevingsvergunning |
| Aanvang verjaringstermijn | Vanaf onherroepelijk worden omgevingsvergunning |

In één omgevingsvergunning kan toestemming worden verleend voor meerdere vergunningsplichtige activiteiten. De omgevingsvergunning als geheel, met de toestemming voor onderscheidenlijke activiteiten, is op grond van artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet aan te merken als één schadeoorzaak. Indien door meerdere omgevingsvergunningen toestemming is verleend voor activiteiten, dan gelden de afzonderlijke omgevingsvergunningen als schadeoorzaak.

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een verleende omgevingsvergunning wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie onmiddellijk voor en onmiddellijk na de publicatie van de verleende vergunning.

### 2.2.2. Meldings- of informatieplicht

Voor verschillende activiteiten onder de Omgevingswet geldt geen vergunningsplicht maar meldings- of informatieplicht. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

| Activiteit met melding of informatieverplichting | |
|---|---|
| Moment aanvraag | Vanaf de kennisgeving of feitelijke uitvoering activiteit |
| Peildatum schade | Kennisgeving van melding of verstrekte informatie |
| Aanvang verjaringstermijn | Vanaf publicatie melding of verstrekte informatie |

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een meldings- of informatieplichtige activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de kennisgeving van de activiteit.

### 2.2.3. Vergunningsvrije activiteit

| Vergunningsvrije activiteit | |
|---|---|
| Moment aanvraag | Vanaf feitelijke uitvoering activiteit |
| Peildatum schade | Feitelijke uitvoering activiteit |
| Aanvang verjaringstermijn | De dag nadat de benadeelde bekend is geworden met de schade |

Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een vergunningsvrije activiteit wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na uitvoering van de activiteit.

## 2.3. Vergelijking van de feitelijke situatie

De memorie van toelichting beschrijft een vergelijking van de feitelijke situatie. Een nadere invulling van de wijze waarop die feitelijke vergelijking dient plaats te vinden is niet nader onderbouwd. Daarbij zijn verschillende vragen te stellen op de wijze waarop de feitelijke vergelijking dient plaats te vinden.

CONCEPT

1. Dient de nieuwe situatie maximaal te worden ingevuld op basis van de vergunning of melding? Of dient het nadien feitelijk gerealiseerde te worden betrokken?
2. Indien voor de oude situatie sprake is van een feitelijk niet gerealiseerde vergunning, dient deze vergunning te worden betrokken of moet het feitelijk aanwezige braakliggende terrein als uitgangspunt worden genomen.

In de literatuur die er over dit onderwerp voorhanden is, wordt de onduidelijkheid op deze punten bevestigd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de memorie van toelichting behorende bij de consultatieversie wordt aangegeven dat ingeval van vergunningverlening de feitelijke situatie dient te worden vergeleken met de mogelijkheden die door de omgevingsvergunning worden geboden. Deze opmerking is echter niet in de memorie van toelichting van de aangenomen wet opgenomen.

Gezien de onduidelijkheid op welke wijze de feitelijke vergelijking zal moeten worden uitgevoerd, heeft Gloudemans in het kader van deze analyse enkele uitgangspunten geformuleerd:

- de feitelijke vergelijking van de oude situatie wordt gebaseerd op de feitelijk aangetroffen situatie op de datum van (gevel)opname zoals door Gloudemans geconstateerd;
- indien sprake is van een omgevingsvergunning worden onder de nieuwe situatie de maximale mogelijkheden van die omgevingsvergunning betrokken;
- de vergelijking bestaat uit de beoordeling van de aanwezige (bouw)massa en het gebruik van de locatie;
- bij de feitelijke vergelijking spelen subjectieve elementen geen rol. Het afwerkingsniveau en/of de staat van onderhoud van een gebouw kunnen naar oordeel van Gloudemans slechts beperkt worden geobjectiveerd zodat deze elementen niet worden betrokken.

CONCEPT

# 3. BEOORDELING WIJZIGING

## 3.1. Vergelijking

De beoordeling conform afdeling 15.1 van de Omgevingswet vereist een vergelijking van de situatie op de peildatum. De beoordeling omvat de beschrijving van de situatie onmiddellijk voor en na de peildatum.

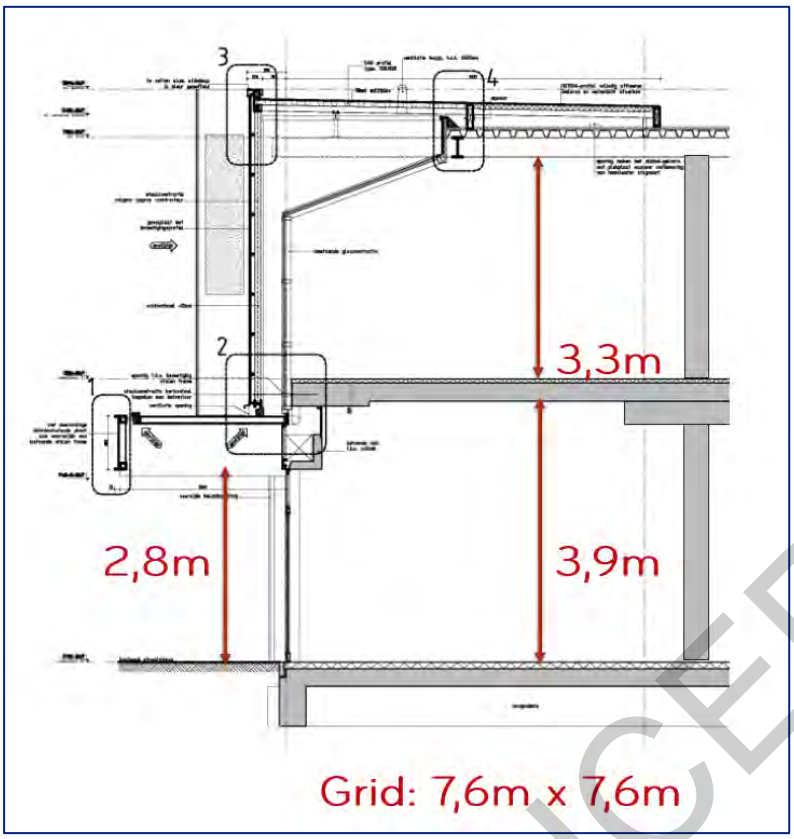
### 3.1.1. Vigerende feitelijke bestaande situatie

Voor de feitelijke situatie heeft Gloudemans een (gevel)opname verricht van de planlocatie. De locatie is in gebruik als winkelcentrum. Het gebouw is grotendeels twee bouwlagen hoog. Een gedeelte van het gebouw is hoger.

Hierna is een afbeelding en doorsnede van de feitelijke situatie weergegeven.

bestaand aanzicht

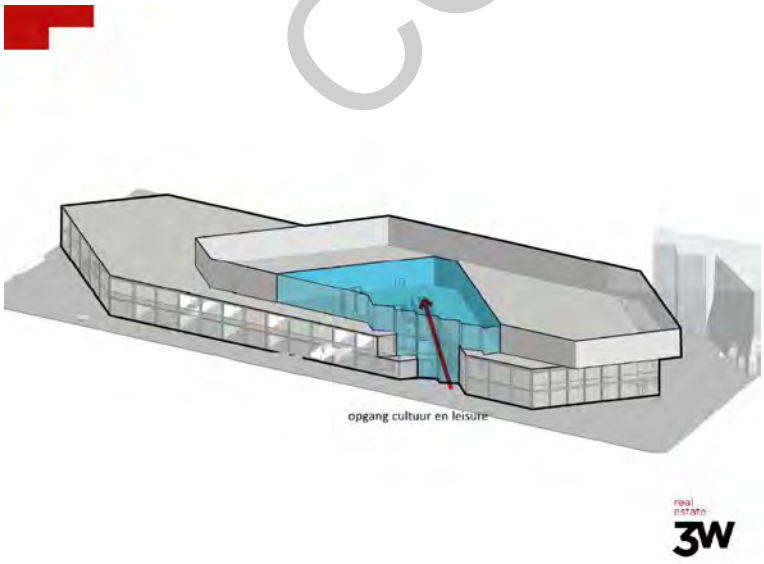
CONCEPT




Doorsnede bestaande situatie

### 3.1.2. Nieuwe situatie

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerp opgesteld door 3W real estate.




Ontwerpplan

CONCEPT

Het bouwplan betreft de herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum. Hierbij zal een extra bouwlaag worden toegevoegd over een gedeelte van het bouwoppervlak. De bovenste bouwlaag zal ook worden voorzien van een dakterras. Het gebouw zal worden gebruikt ten behoeve van horeca, cultuur en retail. De bovenste verdieping is voor horeca en cultuur bestemd.

## 3.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade is afhankelijk gesteld van de wijze waarop de activiteit is toegestaan.

| Peildatum ontstaan schade | |
|---|---|
| **Omgevingsvergunning** | Publicatie tot verlening omgevingsvergunning |
| **Meldings- of informatieplicht** | Kennisgeving van melding of verstrekte informatie |
| **Vergunningsvrije activiteit** | Feitelijke uitvoering activiteit |

Aangezien ten tijde van onderhavige nadeelcompensatierisicoanalyse de peildatum voor het ontstaan van de schade in de toekomst ligt, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

## 3.3. Feitelijke wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling.

- Uitzichtschade
- Geluidsoverlast
- Lichthinder
- Privacyaantasting
- Schaduw
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

In de gewijzigde situatie wordt het gebouw hoger over een oppervlak van circa twee derde van het reeds bebouwde oppervlak. Deze extra bouwlaag kan zorgen voor een vermindering van uitzicht en verminderde lichtinval en toename van schaduw voor de omliggende objecten.

De extra verdieping en het terras hierboven zal daarnaast ook zorgen voor meer inkijk in de omliggende appartementen. Dit leidt tot een vermindering van privacy.

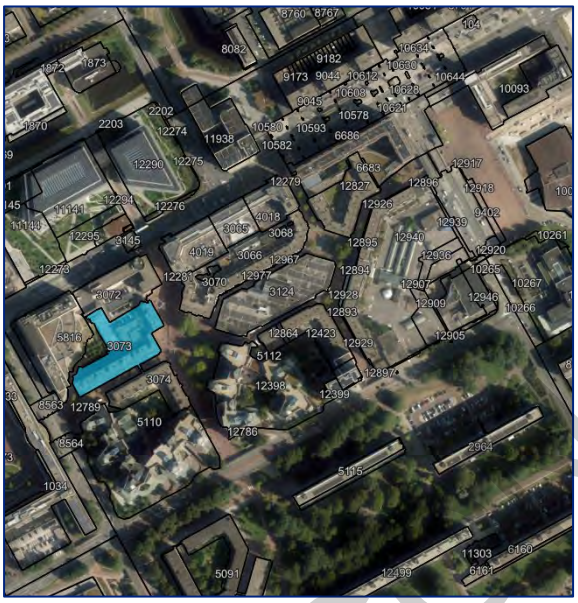
CONCEPT

## 3.4. Beoordeling per object/cluster

Ten gevolge van de vorengenoemde verslechteringen van de feitelijke situatie worden in deze paragraaf de consequenties van de schadefactoren per object of cluster van dezelfde objecten geanalyseerd.

Een nadeelcompensatierisicoanalyse kent meerdere variabelen die anders kunnen worden ingeschat. Zo kan variëren: de inschatting van de waarde en een inschatting van de waardedaling. Dat de omvang van de schade in een brandbreedte moet worden gezien, hangt hiermee samen. Van een absolute cijfermatige waarheid is geen sprake, het betreft een inschatting/analyse. Vanwege het robuuste karakter van onderhavige analyse is ervoor gekozen om per cluster de omvang van de schade in te schatten.

### 3.4.1. Bijlmerplein 1-96



Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

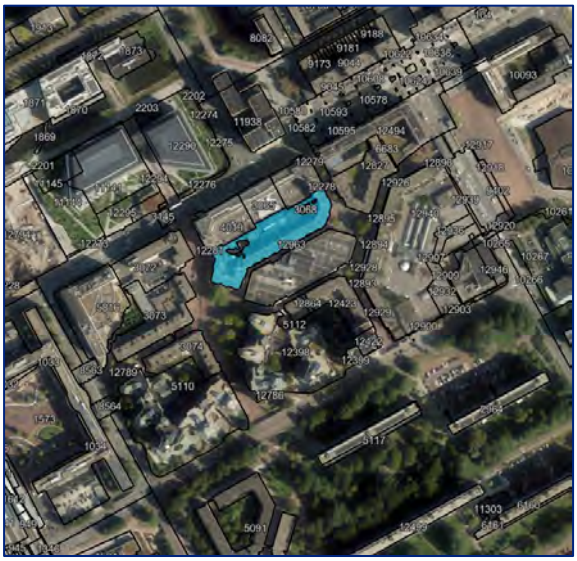
De objecten betreffen appartementen gelegen in het westen van de planlocatie. Enkele appartementen die in de oostzijde van het gebouw zijn gesitueerd hebben zicht op de planlocatie.

De bebouwing wordt hoger in de gewijzigde situatie. De extra bouwlaag zal in het westen van het gebouw komen. Hierdoor kan een verminderd uitzicht ontstaan. Wegens de afstand van circa 60 meter en de bestaande hoge bouwdichtheid, blijven deze schadefactoren zeer beperkt. Door deze afstand is ook geen sprake van een vermindering van privacy.

Bovengenoemde schadefactoren leiden niet tot een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

CONCEPT

### 3.4.2. Bijlmerplein 203-378



Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

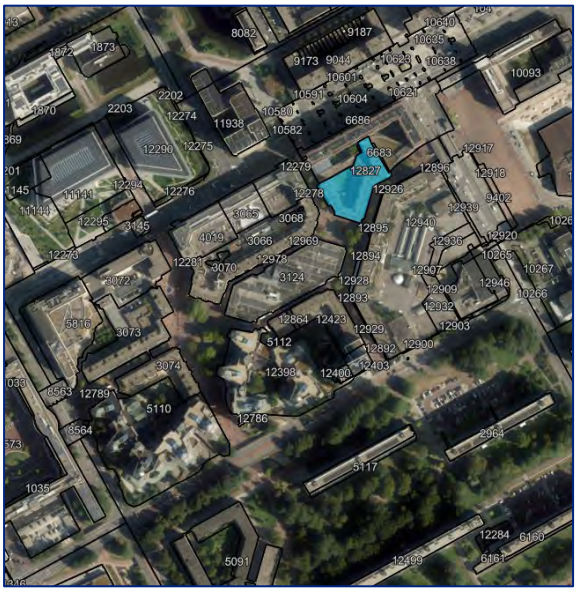
De objecten betreffen appartementen gelegen in het noorden/noordwesten van de planlocatie. De gewijzigde situatie met een hogere bouwmassa kan voor de appartementen die in zuidelijke richting zijn gesitueerd, een verminderd uitzicht opleveren. Dit zal zich met name voordoen bij de appartementen die zijn gelegen in de derde bouwlaag.

De extra verdieping en het dakterras kunnen ook zorgen voor een vermindering van privacy wegens een toename van inkijk. Dit zal vooral merkbaar zijn bij de appartementen gelegen in de derde en vierde bouwlaag van het gebouw.

Gloudemans stelt vast dat de waarde van deze objecten grotendeels wordt bepaald door de locatie. Wegens de bestaande bouw- en woningdichtheid zijn factoren als uitzicht en privacy minder van belang. Hierdoor leidt de gewijzigde situatie niet tot een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

CONCEPT

### 3.4.3. Bijlmerplein 393-530



Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

De objecten betreffen appartementen gelegen in het noorden/noordoosten van de planlocatie. De appartementen aan de zuidkant van het gebouw hebben zicht op de planlocatie. De afstand tot de planlocatie bedraagt circa 30 meter. Het nieuwe bouwdeel op de derde bouwlaag zal echter verder weg komen te liggen. Deze laag beslaat niet het gehele oppervlak en zal in het westen van het gebouw komen te liggen. Hierdoor zal er slechts weinig zicht op de nieuwe bebouwing ontstaan. Door de grote afstand zal ook geen of zeer beperkt een vermindering van privacy optreden.

Bovengenoemde schadefactoren leiden niet tot een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

CONCEPT

### 3.4.4. Bijlmerplein 536-789

Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

De objecten betreffen appartementen gelegen in het oosten van de planlocatie. De afstand van de dichtstbijzijnde appartementen bedraagt circa 20 meter. De afstand tot de nieuwe bouwlaag is echter verder weg aangezien deze laag niet het gehele bouwvlak beslaat en aan de andere zijde van het gebouw zal worden gerealiseerd. Doordat dit bouwdeel verder weg is gelegen leidt de ontwikkeling niet tot een grote vermindering van uitzicht.

De extra bouwlaag en het dakterras kunnen zorgen voor meer inkijk in deze appartementen. Wegens de onderlinge afstand en de bestaande bouw- en woningdichtheid zal geen significante vermindering van privacy ontstaan vanuit deze appartementen.

Bovengenoemde schadefactoren leiden niet tot een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

CONCEPT

### 3.4.5. Bijlmerplein 800-888

Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

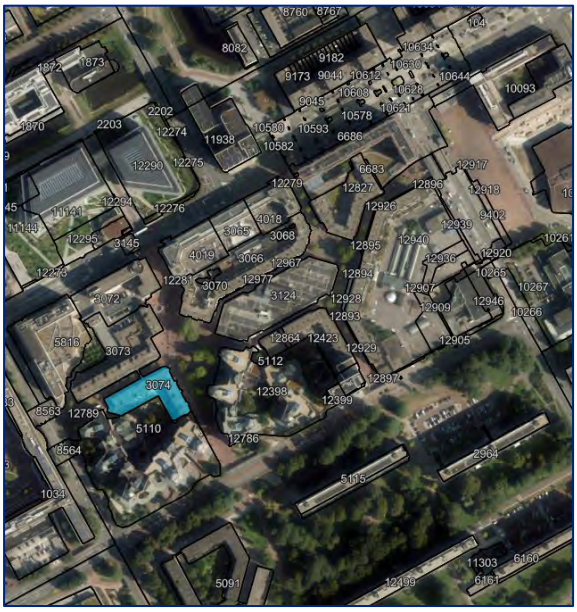
De objecten betreffen appartementen gelegen in het zuiden van de planlocatie. Voor de woningen aan de noordzijde van de gebouwen zal de ontwikkeling zorgen voor een verminderd uitzicht. Dit zal zich met name voordoen bij de appartementen op de derde bouwlaag.

De ontwikkeling kan daarnaast zorgen voor een vermindering van privacy. Dit zal met name van toepassing zijn bij de appartementen op de derde en vierde bouwlaag aangezien deze tegenover de nieuwe bebouwing en het dakterras komen te liggen.

Ondanks bovengenoemde schadefactoren ontstaat geen nadeel dat een waardedaling met zich meebrengt die het normaal maatschappelijk risico overschrijdt. Voor dit soort objecten is de locatie grotendeels bepalend voor de waarde. Daarnaast bevinden de appartementen zich reeds in een omgeving met een zeer hoge bouw- en woningdichtheid. Hierdoor zijn factoren als uitzicht en privacy minder van belang.

CONCEPT

### 3.4.6. Bijlmerplein 901-999



Objecten gearceerd. Bron: NVM Geografische Informatie

De objecten betreffen appartementen gelegen in het zuidwesten van de planlocatie. De afstand tot de planlocatie bedraagt meer dan 60 meter. Hierdoor is er slechts weinig zicht op de nieuwe bebouwing.

Met name de appartementen die zijn gelegen in de punt van het gebouw hebben zicht op de planlocatie. Voor deze appartementen kan een vermindering van uitzicht ontstaan. Wegens de relatief grote afstand is dit zeer beperkt.

Wegens de grote afstand zorgt de ontwikkeling niet voor een vermindering van privacy.

Bovengenoemde schadefactoren leiden niet tot een waardedaling die het normaal maatschappelijk risico zal overschrijden.

CONCEPT

# 4. TOEREKENING

De getaxeerde schade komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade voor rekening van aanvrager blijft. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (normaal maatschappelijk risico en/of risicoaanvaarding).

## 4.1. Maatschappelijk risico

Op grond van artikel 4:126 Awb komt alleen die schade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico voor vergoeding in aanmerking. In de Omgevingswet is het normaal maatschappelijk risico voor indirecte schade in de fysieke leefomgeving nader geconcretiseerd. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait).

Als de aanvraag om schadevergoeding betrekking heeft op verschillende besluiten met onderlinge samenhang daartussen, is het hierboven genoemde normaal maatschappelijk risico van 4% éénmaal aan de orde op de schade voortvloeiend uit die besluiten gezamenlijk (artikel 15.7, tweede lid Omgevingswet).

Voor de vergoedbare schade als gevolg van het project zoals dat is beschreven in paragraaf 3.1.2 wordt derhalve rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 4%. In dit advies is dit percentage van 4% betrokken en in mindering gebracht op de schade.

Onder hoofdstuk 5, de waardering van de schade, zal dit onderdeel meegenomen worden.

## 4.2. Actieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien de aanvrager het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard. Dit aspect is vastgelegd in artikel 4:126, tweede lid onder a van de Awb. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de schade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij of zij in dat geval geacht wordt - al dan niet onbewust - de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Het stelsel van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een omgevingsplan vast te stellen zonder dat duidelijk is in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt. De wetgever heeft het niet redelijk geacht om aanvrager die een onroerende zaak heeft gekocht na de vaststelling van een omgevingsplan de voorzienbaarheid tegen te werpen. Artikel 15.5 Omgevingswet sluit daarom voorzienbaarheid uit indien:

- sprake is van een koop na vaststelling van het omgevingsplan;
- de aanvraag is ingediend op grond van artikel 15.1, tweede lid of 15.4, eerste lid Omgevingswet;
- de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak.

Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade.

CONCEPT

# 5. SCHATTING OMVANG VERGOEDING

In het onderstaande overzicht is een raming opgenomen van de vergoeding met inachtneming van de hiervoor omschreven beperkingen c.q. mitigerende mogelijkheden. Hierbij is rekening gehouden met het normaal maatschappelijk risico van 4%.

| Objecten | Vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico (4%) |
|---|---|
| Bijlmerplein 1-96 | Nihil |
| Bijlmerplein 203-378 | Nihil |
| Bijlmerplein 393-530 | Nihil |
| Bijlmerplein 536-789 | Nihil |
| Bijlmerplein 800-888 | Nihil |
| Bijlmerplein 901-999 | Nihil |
| **Totaal** | **Nihil** |

CONCEPT

Aldus gedaan ter plaatse in de maand april 2025.

Gloudemans,
namens deze de adviseur

P.W.H. Herder

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

## Bijlage 11 Participatiedocument

AMSTERDAMSE POORT

# Participatie document

April 2025

Onderdeel van  BOPA aanvraag Cluster 8
Amsterdamse Poort
Gemeente Amsterdam

Het Middenblok (Cluster 8) wordt herontwikkeld. Het krijgt een volledig nieuwe gevel, nieuwe installaties en het biedt ruimte aan winkels, horeca en leisure voorzieningen.
Er wordt een derde laag toegevoegd met behoud van en versteviging van de bestaande constructie en fundering.

# Colofon


Titel: Participatiedocument Amsterdamse Poort
Versienummer: 1.0
Datum uitgifte: 4 april 2025
Opdrachtgever: 3W real estate i.o.v. CBRE Investment Management


Contactpersoon: Fanny Ritt
Contactgegevens: fanny.ritt@3Wrealestate.nl

CBRE Investment Management

3W

April 2025

# Inhoudsopgave

Inleiding

Participatieplan

Overview participatiemomenten

Bijlagen

# Inleiding

***Inleiding***
Dit participatiedocument is onderdeel van de BOPA procedure Cluster 8 in de Amsterdamse Poort. Het document bundelt diverse participatie-momenten die in de afgelopen tijd zijn uitgevoerd.

Het middenblok, het zogenaamde Cluster 8, waarin onder meer de H&M nu zit, ondergaat in de toekomst een grote transformatie. Een duurzame transformatie, aangezien voor de basis van de constructie van het gebouw het huidige betonnen casco wordt gebruikt. Het blok krijgt nieuwe puien, er wordt een tweede verdieping op geplaatst het biedt straks weer ruimte aan winkels, horeca en leisure. Ook zal er ingezet worden op meer groen, waterberging en zal het gebouw worden aangesloten op een WKO voorziening.

***Participatieplan***
In afstemming met de gemeente is een Participatieplan opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen.

**Participatiemomenten**
Vanaf september 2024 zijn proactief en vroegtijdig verschillende belanghebbenden betrokken bij de planvorming van het project. In samenwerking met het team van de Gemeente Amsterdam zijn er participatietrajecten georganiseerd. Bijeenkomsten zijn opgezet om kennis te maken, ervaringen en meningen te verzamelen, plannen te bespreken, en een dialoog aan te gaan om deze plannen verder aan te scherpen.

De participatie houdt nog niet op. In dit document zijn de momenten tot en met maart 2025 opgenomen, maar er zullen nog aanvullende momenten worden georganiseerd, zoals:
- een nieuwe bijeenkomst met de ondernemers;
- een terugkommoment met de bewoners;
- Poortbrede sessies waar ook het Middenblok telkens zal terugkomen.

***Digitale aanwezigheid***
Naast fysieke participatie van posters, flyers, en Chainels (winkeliers) is er ook via de socials (website Amsterdamse Poort, Facebook, Instagram en de Bouwapp) de mogelijkheid geboden voor belanghebbenden om zich aan te melden voor diverse sessies of inbreng.

In de komende weken zal er een specifiek project Middenblok (Cluster 8) worden aangemaakt op de Bouwapp van de Amsterdamse Poort.

***Voorlopige conclusies***
Mede dankzij de inbreng die is opgehaald vanuit de diverse participatiemomenten, zoals hierna uiteen wordt gezet, wordt er bij de verdere planuitwerking zoveel mogelijk rekening gehouden met de input.
Dit heeft onder meer betrekking op de uitvoering open/dicht in de gevels van de eerste en tweede verdieping, de mate van vergroening, maar ook bij de invulling van de winkels wordt gekeken of er zoveel mogelijk kan worden ingespeeld op de wensen van de bewoners en consumenten, uiteraard binnen alle redelijke en billijke kaders die voor CBRE IM werkbaar zijn.

# Omgevingscommunicatie

***Websites***

Over de ontwikkelingen in de Amsterdamse Poort wordt veel gecommuniceerd.

De transformatie wordt toegelicht op:

- https://www.amsterdamsepoort.nl/herontwikkeling/
- https://www.amsterdam.nl/projecten/arenapoort/
- https://bouwenaandepoort.nl/projects/amsterdamse-poort-algemeen

Ook wordt via diverse mediakanalen, maar ook hard copy aankondigingen gedaan over de ontwikkelingen in de Poort, waaronder ook oproepen om mee te denken over de invulling van het Middenblok.

01

02

03

04

# Bouwen aan de Poortdag op landelijke Burendag

# 14 september 2025

FVNSTER
DAVNSE
POORT

# Bouwen aan de Poort – dag / burendag

Op 14 september 2024 vond een burendag plaats op het Groot Bijlmerplein, waarbij bezoekers en bewoners van de Amsterdamse Poort hun mening konden geven over verbeteringen in de wijk en ook suggesties konden doen wat zij aan functies zouden willen terugzien in de Poort en bijvoorbeeld in het Middenblok.

De belangrijkste thema’s die naar voren kwamen, waren de behoefte aan meer levendigheid en een prettige ambiance in de Poort. Er is vraag naar een gevarieerder winkelaanbod, zoals ambachtelijke winkels, lagere huurprijzen voor kleine ondernemers en langere koopavonden. Daarnaast werd een tekort aan speelgelegenheden en speelhoeken voor kinderen genoemd.

Senioren missen een ouderencafé en jongeren een plek om elkaar te ontmoeten. Ook werd er behoefte uitgesproken aan een diverser cultureel aanbod naast de huidige brassbands. Verder gaven bewoners aan dat er meer groen nodig is, dat de bestrating verbeterd moet worden en dat de straten schoner moeten worden gehouden. Er zijn zorgen over handhaving en overlast door drugsgebruikers.

De burendag werd door de bezoekers als positief en laagdrempelig ervaren.

BOUWEN AAN DE POORT

DOUWE EGBERTS

BOUWEN AAN DE POORT

BOUWEN AAN DE POORT
BUBBLE
COFFEE & FOOD

04

03

02

# Poortsessie
# 28 november 2025

FUNSTER
DANSE
POORT

# Poortsessie 28 november 2024

Op 28 november 2024 vond een Poortsessie plaats waarbij 18 bewoners en bezoekers van de Amsterdamse Poort hun input gaven over de toekomst van Cluster 8. Deze deelnemers zijn speciaal via een brede oproep bij elkaar gebracht om vaker dan alleen deze sessie als klankbordgroep te fungeren voor de ontwikkelingen in de Poort.

De deelnemers kwamen uit verschillende wijken, waaronder Vogeltjeswijk, Reigersbos, Hoogoord, Kraaiennest en Bijlmerdreef.

Belangrijke thema's die naar voren kwamen, waren het winkel- en horeca-aanbod, culturele voorzieningen en de impact van de bouwplannen op de leefomgeving. Bewoners gaven aan behoefte te hebben aan een diverser winkelaanbod, met meer verswinkels en minder eenzijdige culturele winkels. Ook werd er gepleit voor een betere balans tussen gezond en betaalbaar eten en een verbeterde avondhoreca.

Op het gebied van cultuur werd de wens uitgesproken om een breder multicultureel aanbod te realiseren. Daarnaast waren er zorgen over de gevolgen van verbouwingen, zoals geluidsoverlast en beperkte zonlichttoetreding voor appartementen.

In deze nieuwsbrief:
Poortsessie 28 november • Nieuwe Shopperhal • Vernieuwingen middenblok • Openbare ruimte

Bekijk deze nieuwsbrief in je browser.

AMSTERDAMSE POORT

## Poortsessie 28 november

Op donderdag 28 november organiseren we een Poortsessie waarin we het gaan hebben over twee grote verbouwingen: die van de (toekomstige) Shopperhal en het middenblok, waar nu onder andere OSCAM, H&M en 30ML in zitten.
Ook spreken we over de plannen voor de openbare ruimte, samen met mensen van de gemeente Amsterdam.

Met deze nieuwsbrief nodigen wij je uit om met ons in gesprek te gaan. Om de plannen voor de toekomst eerstehands te horen van de mensen die aan het centrum werken. Kom jij luisteren en meepraten?

**Wanneer: donderdag 28 november**
**Tijd: 17.00 - 19.00 uur (wij verzorgen een maaltijd)**
**Locatie: Amsterdamse Poortsuite, Bijlmerplein 97**

Aanmelden Poortsessie

# Bewonersbijeenkomst Middenblok 27 maart 2025

AMSTER DAMSE POORT

# Bewonersbijeenkomst 27 maart

27 maart 2025, 8 bewoners C4, 1 bewoners C5

Bewoners uitten zorgen over de extra verdieping van het Middenblok, die het uitzicht beperkt en inkijk veroorzaakt. Ook werd aandacht gevraagd voor geluidsoverlast en de inkijk vanaf de bovenste verdiepingen.
Men voelt zich opgesloten door alle ontwikkelingen in de Poort en men heeft zorgen over de bouwoverlast.

Men vindt het zicht op het Groot Bijlmerplein belangrijk en hoopt dat dat meer rekening mee kan worden gehouden of dat er op z'n minst ook uitzicht op groen kan worden gegeven, zonder dat dat als een 'snelweg' voor de ratten zou kunnen gaan fungeren.

Een bewoner van een naastgelegen cluster overweegt bezwaar en wil anderen mobiliseren; er is behoefte aan duidelijke communicatie over de bezwaarprocedure. Het groen in het ontwerp werd bekritiseerd vanwege mogelijke overlast door ratten en gebrek aan onderhoud.

Over de branchering werd positief gereageerd op een breder winkelaanbod, maar er is twijfel over de noodzaak van extra horeca en entertainment. Wensen zijn onder andere een traditionele patisserie, een diverser restaurantaanbod, een schoenenwinkel en een geldautomaat.

Eén bewoonster heeft op meerdere onderwerpen constructieve feedback gegeven over de ontwikkelingen in de Poort, waaronder ook Blok 8:
- Probeer meer kleur in de gebouwen te brengen;
- Zoek plekken waar bijvoorbeeld lokale kunstenaars telkens hun kunst op zouden kunnen aanbrengen, zoals bij het oude Intertoys gebouw op de hoek van Cluster 5;
- Ga ook op zoek naar winkels en horeca concepten die je nu juist in Zuidoost kunt vinden en niet overal te zien zijn.

**BEWONERSBIJEENKOMST OVER HET MIDDENBLOK OP 27 MAART**

**VOOR DE BEWONERS VAN HET BIJLMERPLEIN 212 - 349 (CLUSTER 4) EN BIJLMERPLEIN 800 - 857 (CLUSTER 5)**

BOUWEN AAN DE POORT

Download de Bouwapp | bouwenaandepoort.nl

Beste bewoners van het Bijlmerplein 212 - 349 en 800 - 857,

We zijn weer een stap verder met de plannen voor de Poort. Op dit moment werken we aan het ontwerp van het zogenaamde Middenblok. Het gebouw waar onder meer de H&M, Action en 30ML zitten, wordt helemaal vernieuwd. In het vernieuwde gebouw komen ook weer winkels en horeca en er komt een extra verdieping met ruimte voor aanvullende functies voor de Poort zoals leisure, ontmoetingsruimten en / of culturele functies.

Op **donderdagavond 27 maart** willen we u als direct omwonende meer vertellen over de plannen voor het Middenblok. Op deze avond kunt u de plannen voor het gebouw zien, uw vragen stellen en ons laten weten wat er volgens u in het gebouw zou moeten komen.

**Wanneer:** donderdagavond 27 maart
**Tijd:** binnenlopen tussen 18.30 - 20.30 uur
**Presentatie:** om 18.45 uur én om 20.00 uur
**Locatie:** Amsterdamse Poortsuite, Bijlmerplein 97

Zien we u dan?

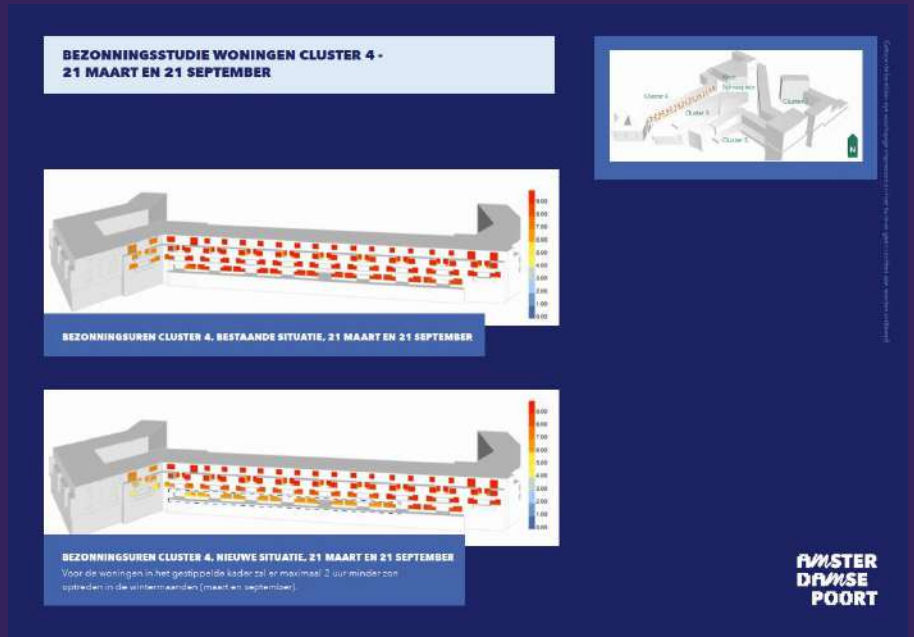
Met vriendelijke groet,
Het Bouwen aan de Poort team

Mocht u donderdagavond niet kunnen dan bent u ook welkom bij **de 'open' Poortsessie op zaterdagochtend 29 maart** tussen 11.00 en 13.00 uur, met om 11.15 en 12.30 uur een presentatie.

CBRE Investment Management | Ymere | Gemeente Amsterdam | FUNSTER DAMSE POORT

Uitnodiging Bewonersbijeenkomst 27 maart 2025

GEVELAANZICHTEN VANUIT CLUSTER 4 KIJKEND VANAF DE BOVENSTE WOONLAAG
KLEIN BIJLMERPLEIN
CLUSTER 8
MIDDENBLOK
CLUSTER 4
ZANDKASTEEL
GROOT BIJLMERPLEIN
AMSTER DAMSE POORT


BEZONNINGSSTUDIE WONINGEN CLUSTER 4 -
21 MAART EN 21 SEPTEMBER
BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, BESTAANDE SITUATIE, 21 MAART EN 21 SEPTEMBER
BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, NIEUWE SITUATIE, 21 MAART EN 21 SEPTEMBER
Voor de woningen in het gestippelde kader zal er maximaal 2 uur minder zon optreden in de wintermaanden (maart en september).
AMSTER DAMSE POORT

# Poortsessie Middenblok
# 29 maart 2025

AMSTERDAMSE POORT

# Poortsessie 29 maart

29 maart 2025, 11 betrokken met bewoners C4 en C5, Zandkasteel, overige omwonenden en  (oud)ondernemers

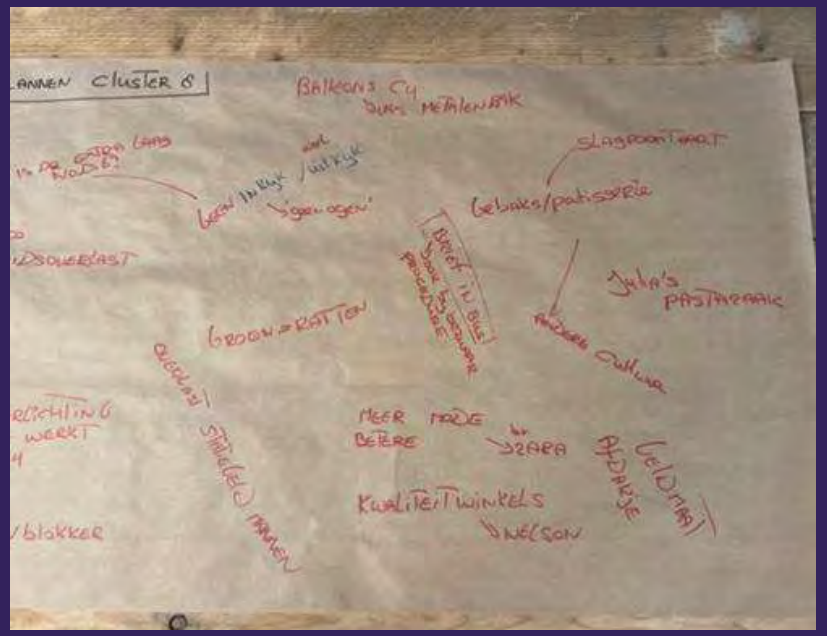
Bewoners waarderen levendigheid in de avond voor sociale controle en zien graag voorzieningen zoals bowling, indoor skating of culturele activiteiten. Er is een oproep om de sfeer minder grijs te maken en meer kleurrijkheid en kunst, zoals graffiti, een plek te geven. Groen wordt alleen gewaardeerd als het goed onderhouden is.
Er is behoefte aan gevarieerde horeca met andere keukens, meer terrasjes en een levendigere uitstraling van de pleinen. Meer winkels voor huishoudelijke artikelen, kleding en een doe-het-zelfzaak worden gemist. Cultuur, vooral lokale kunst, moet meer zichtbaar worden.

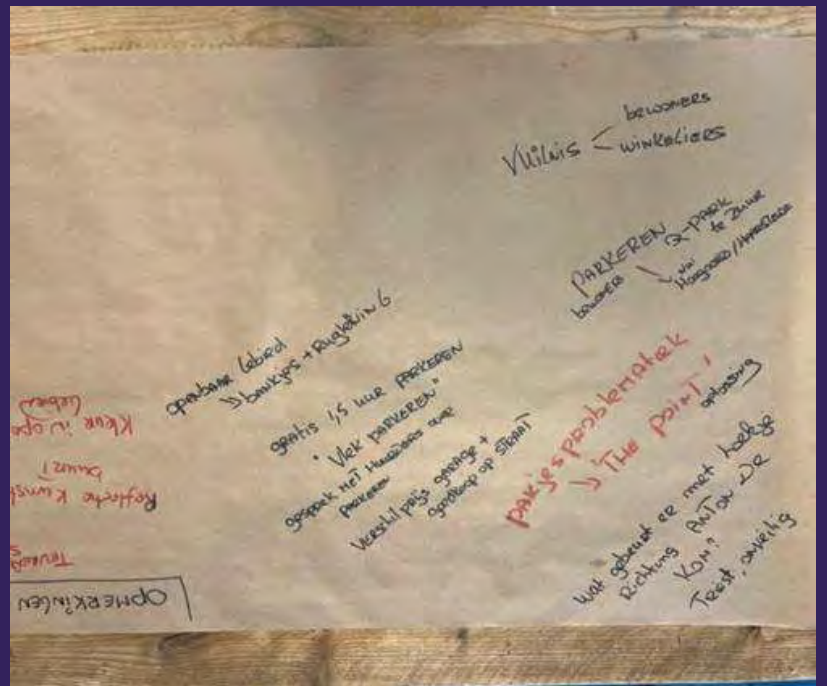
Voor parkeren is er een wens voor 1,5 uur gratis parkeren, mogelijk gefinancierd door ondernemers. Een ondernemer en oud-ondernemer willen dit bespreken met CBRE IM. De parkeersituatie rondom P24 en andere garages vraagt om betere communicatie, zeker tijdens evenementen zoals Ajax en Kwaku. Bewoners ervaren parkeerdruk door afsluitingen en het feit dat parkeren op straat goedkoper is dan in garages.

In de buitenruimte zijn comfortabele bankjes, betere bestrating en meer kunst en kleur gewenst, niet alleen tijdelijk maar ook blijvend. De hoek bij Anton de Kom wordt als onaantrekkelijk en onveilig ervaren.

Over bouwwerkzaamheden werd opgemerkt dat informatie over opengebroken straten ontbreekt. Er wordt gepleit voor meer zichtbaarheid, zoals doeken op bouwhekken met verwijzingen naar de bouwapp.
Bij woningen is er onduidelijkheid over de locatie en of woningen van Woonzorg op Zuidoostwoont.nl komen.

Uitnodiging Participatie bijeenkomst Poortsessie 29 maart 2025


CLUSTER 8
BALKONS CU
SLAGPOORTAART
Gebaks/patisserie
Julia's PASTAZAAK
GROEN=RATTEN
MEER MODE
BETERE
ZARA
KWALITEITWINKELS
NELSON
GELDMAAT
AFDAKJE


Vlilvis
bewoners
winkeliers
PARKEREN
gratis 1,5 uur PARKEREN
Vlek parkeren
Parkjesproblematiek
The point
OPMERKINGEN

# Overige stakeholders

FVNSTER
DAVNSE
POORT

# Overige stakeholders

Naast Poortbrede sessies en bewonerssessies vinden er ook één-op-één gesprekken plaats met andere stakeholders, namelijk:

- Ymere (als eigenaar van de woningen boven de Poort)
- Wonam (als eigenaar van de woningen en commerciële ruimten in het Zandkasteel)
- Ondernemers

**Ymere**

Ymere is als stakeholder een jarenlange partner in de diverse ontwikkelingen in de Poort, zo ook rondom de ontwikkelingen van Cluster 8. Ymere heeft een presentatie ontvangen en toegelicht gekregen en is positief over de ontwikkeling. Zij vraagt uiteraard zorg en aandacht voor de informatie richting haar huurders, waaraan gehoor is gegeven via de bijeenkomsten op 27 en 29 maart.

**Wonam**

Wonam is ook vai een gesprek op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen en staat ook zeer positief tegenover deze en alle andere kwaliteitsverbeteringen die CBRE IM in de Poort doet. Zij willen graag aangehaakt blijven op de verdere ontwikkelingen.

**Ondernemers**

Via kwartaalupdates, maar ook via één-op-één gesprekken worden de huurders in de Poort op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen in de Poort. Zeker met de huurders in het Middenblok zelf moeten verhuisafspraken worden vastgelegd en daarmee nieuwe huurcontracten worden gesloten. Dit is een voortdurend proces wat nog niet is afgerond.

06

# Bijlagen

AMSTER DAMSE POORT

# Contact

info@amsterdamsepoort.nl
www.amsterdamsepoort.nl

AMSTER
DAMSE
POORT

## Participatieplan middenblok Amsterdamse Poort (Cluster 8)

2 december 2024, door CBRE IM / 3W

**Projectomschrijving**

Het middenblok, waarin onder meer de H&M nu zit, ondergaat in de toekomst een grote transformatie. Een duurzame transformatie, aangezien voor de basis van de constructie van het gebouw het huidige betonnen casco wordt gebruikt. Ook hier werken we met duurzame oplossingen voor de verwarming van het gebouw, middels bodemenergie. Het blok krijgt nieuwe puien, er wordt een tweede verdieping op geplaatst en de loopbrug wordt vernieuwd. Het vernieuwde gebouw biedt onderdak aan winkels, horeca, cultuur en eventueel leisure of onderwijs, waarvan de laatste een nieuwe, prominente plek zal innemen.

**Fasen en tijdlijn project**

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

- Voorlopig Ontwerp gereed: april 2025
- Definitief Ontwerp gereed en aanvraag Omgevingsvergunning: najaar 2025
- Start bouw: voorjaar 2026

**De gevolgen van de ontwikkeling van het middenblok voor de omgeving.**

Deze ontwikkeling valt in de categorie ”initiatief met middelgrote gevolgen voor de fysieke omgeving”, conform de Handreiking Participatie 2022 van de Gemeente Amsterdam. De ontwikkeling zorgt vrijwel niet voor meer verkeer of parkeerdrukte, er hoeft geen beeldbepalend groen verwijderd te worden en het verandert het beeld van de Poort deels, doordat er een extra verdieping op het gebouw komt.

**Stakeholders en belanghebbenden**

- Partners in de Poort (gemeente, stadsdeel en diverse eigenaren van omliggende bebouwing)
- Eigenaren van omliggende bebouwing; Ymere, Wonam, Woonzorg, ING, Roundhill Capital, de Maatschap, Roma Investments
- Bewonersorganisatie Poort en vertegenwoordigers van bewoners (Buurtplatform)
- Omwonenden en overige bewoners de Poort
- Winkeliers de Poort
- Club van 100 (groep mensen die betrokken zijn bij de Poort en zo nu en dan om hun mening gevraagd wordt)
- Bezoekers van de Poort

**Doel participatie**

We informeren alle stakeholders over de plannen en wat de rol en functie van het middenblok in de toekomst gaat worden.

Als het gaat om bebouwing is (vrijwel) geen participatie mogelijk, omdat de ruimtelijke kaders al door de Gemeente Amsterdam zijn vastgelegd in de Bouwenvelop. Als het gaat om het programma is wel participatie mogelijk. Hieronder beschrijven we waarom we de omgeving betrekken met participatie en welke mate van invloed mogelijk is.

| **Doel** | **Omschrijving, wat staat al vast, mate van invloed** |
|---|---|
| | |
| Bewustwording over bebouwing | We informeren alle stakeholders over de plannen voor de bebouwing en wat de impact zal zijn als het gaat om uitzicht, hoogte, bezonning etc.<br><br>***Wat staat al vast:*** Het bouwvolume (rooilijnen en bouwhoogtes) conform de bouwenvelop, het hergebruik van de bestaande constructie, de invulling van de daken, de indeling van het gebouw op hoofdlijnen, de locatie van de entrees en de loopbrug.<br><br>***Mate van invloed:***<br>Informeren: we informeren en we luisteren naar wat stakeholders belangrijk vinden.<br>Reageren (mening geven): we vragen feedback op het totaalplan.<br><br>**Vraag:**<br>Feedback op totaalconcept |
| Kwaliteit van het programma | We betrekken stakeholders door te vragen wat zij missen aan programma in de Poort als het gaat om retail, cultuur, horeca en ontmoeten.<br><br>***Wat staat al vast:*** dat er retail- en horecaprogramma op de begane grond en 1e verdieping komt is een gegeven. Op de 2e verdieping en eventueel deels de 1e verdieping komt ruimte voor cultuur en eventueel leisure of onderwijs, deze programmering staat nog niet vast.<br><br>***Mate van invloed:*** adviseren<br>We verzamelen alle ideeën en wensen voor bepaalde retail-/horeca formules en vooral ook voor de invulling van de tweede verdieping en bekijken wat haalbaar en passend is.<br><br>***Vragen:***<br>Welke winkels en horeca zou jij graag in het middenblok willen zien?<br>Wat voor cultuurbehoefte heb jij?<br>Wat zou jij graag in de cultuurinvulling terug willen? (Functies en cultuur-namen) |

| | |
|---|---|
| | Zijn er ook nog andere functies die je mist in de Poort of waarvoor je altijd naar andere stadsdelen of steden moet gaan, die je graag in dit blok zou willen terugzien? |
| | |

**Participatiemomenten**

| Wanneer | Wie | Participatievorm en vragen | Mate van invloed |
|---|---|---|---|
| Nov | Partners | In gesprek over participatieplan middenblok | |
| Nov | Eigenaren (Wonam & Ymere) | In gesprek over de plannen | Reageren |
| 28 nov | Club van 100 | Workshop over programma tijdens Poortsessie (plan middenblok wordt nog niet gepresenteerd, eerst bewoners en winkeliers) | Reageren & adviseren |
| Zsm | Bewonerscommissie en bewoner Mireille van Buurtplatform | In gesprek over de plannen en bepalen in welke vorm we bewoners zouden kunnen betrekken en welke ideeën zij hebben. | Reageren |
| Ntb | Bewoners de Poort | Informatieavond(en)<br>In gesprek over de plannen rond de maquette in de Poortsuite, presentatie plannen, workshop over programma | Reageren & adviseren |
| Kwartaalsessie | Winkeliers de Poort | Presentatie plannen | Reageren & adviseren |
| Ntb | Bezoekers de Poort | Informeren over de plannen via online kanalen en fysiek in de Poort. Vragen stellen over programmatische wensen via social kanalen. (Wel nagaan wat er al bekend is aan wensen en ideeën) | Informeren & adviseren |

**Communicatiemiddelen**
We bereiken de verschillende doelgroepen via de volgende communicatiemiddelen; de Bouwapp, posters, flyers, social media (Poort, gemeente en partners), website amsterdamsepoort.nl, e-mail, Chainels (winkeliers).

**Wat gebeurt er met de input?**
We koppelen op verschillende momenten terug wat wel of niet gedaan wordt met de input.
- Partners in de Poort (gemeente, stadsdeel, Ymere) >>> terugkoppeling via gesprek
- Eigenaren van omliggende bebouwing; Ymere en Wonam >>> terugkoppeling via gesprek
- Bewonersorganisatie en vertegenwoordigers van bewoners >>> terugkoppeling via gesprek
- Omwonenden en overige bewoners de Poort >>> update tijdens volgende maquettesessie, via brief en Bouwapp
- Winkeliers de Poort >>> update in kwartaalsessie en via Chainels
- Club van 100 >>> update via mail en volgende Poortsessie
- Bezoekers de Poort >>> terugkoppeling via website / social media

**Wat zijn volgende stappen?**
- Presentatie VO
- Ter visie leggen Omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)
- Presentatie DO
- Ter visie legging Omgevingsvergunning Bouwactiviteit
- Presentatie retail / cultuurprogramma

# Participatie Cluster 8

Fanny Ritt
Projectdirecteur
3W real estate i.o.v. CBRE IM

AMSTERDAMSE POORT

# Van winkelcentrum naar hart voor Zuidoost

# HUIDIGE SITUATIE

# TOEKOMSTIGE SITUATIE

Confidential and proprietary

# Wat is al klaar

AMSTER
DAMSE
POORT

# Cluster 4

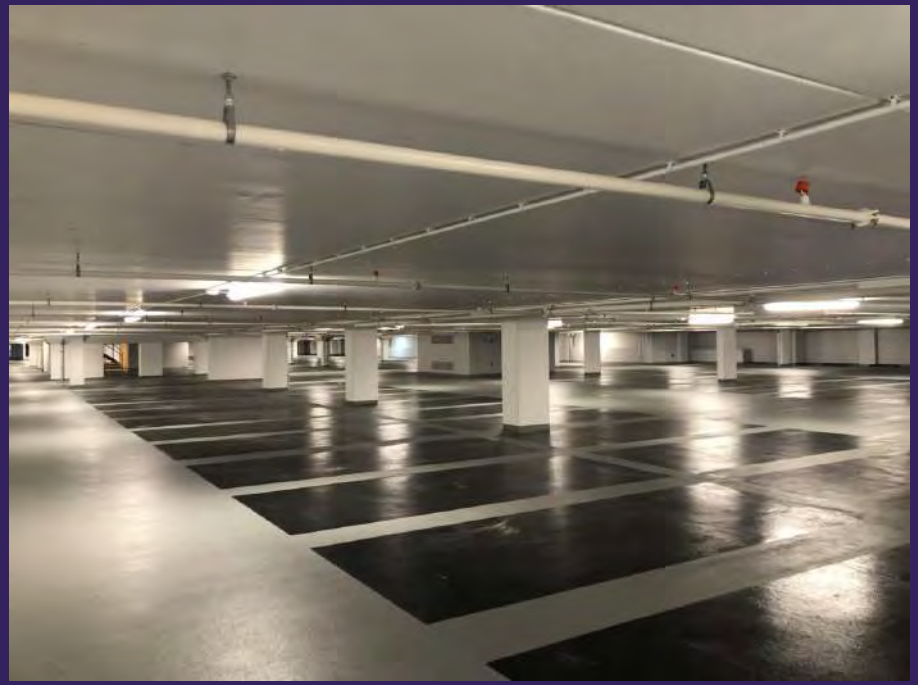
Confidential and propriet

# Cluster 5

Confidential and proprietary

# P23

# P22



# Wat is in ontwikkeling en of aanbouw

AMSTER
DAMSE
POORT

Confidential and proprietary

# Cluster 5 kop

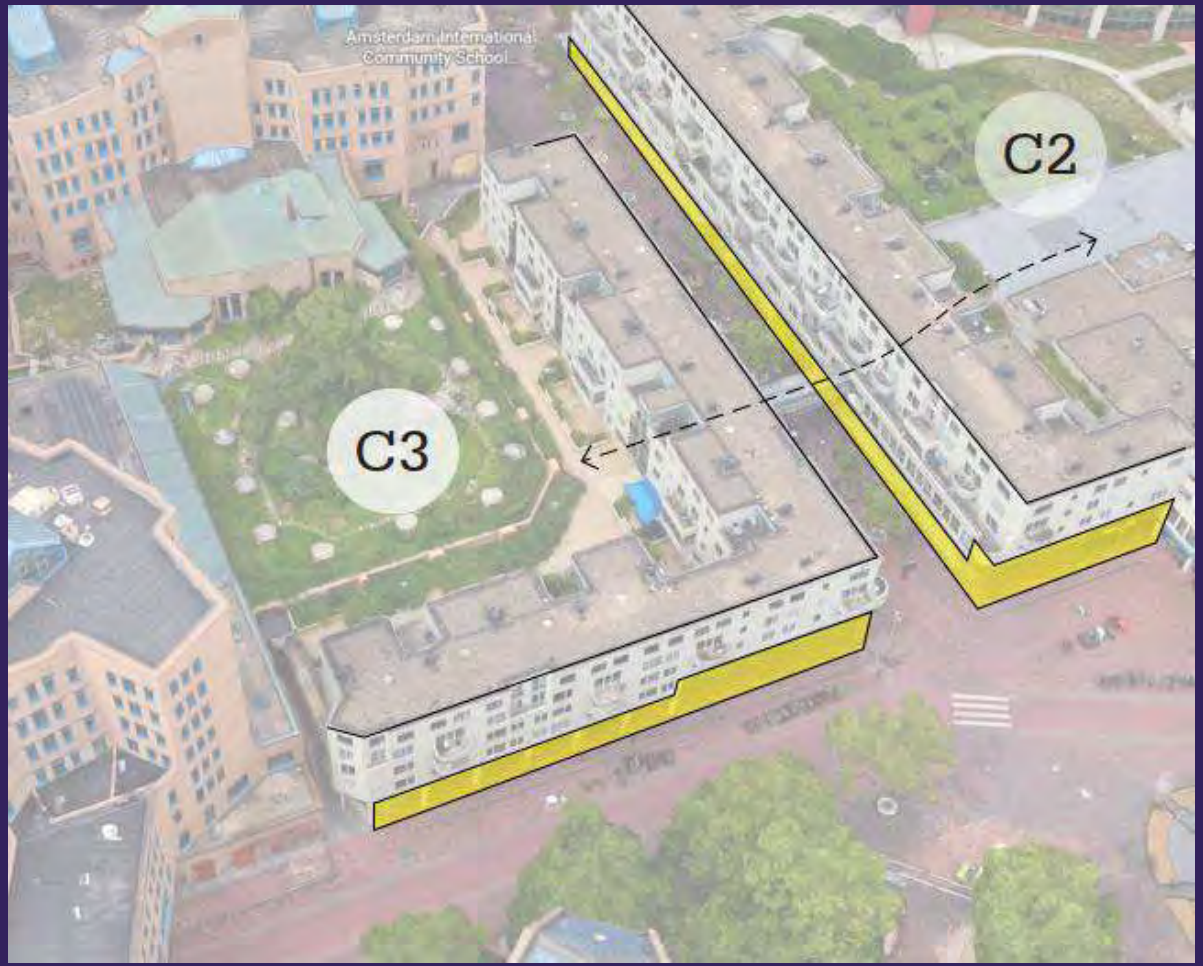
FASHION
FASHION
FASHION
FASHION
FASHION
FASHION

# Cluster 3

COSMETICS
FASHION
FASHION

Confidential and proprietary

# Cluster 2



# Cluster 6

RESTAURANT
DELI
TAKEAWAY

# Middenblok (Cluster 8)

AMSTER
DAMSE
POORT

# HET HART VAN DE POORT

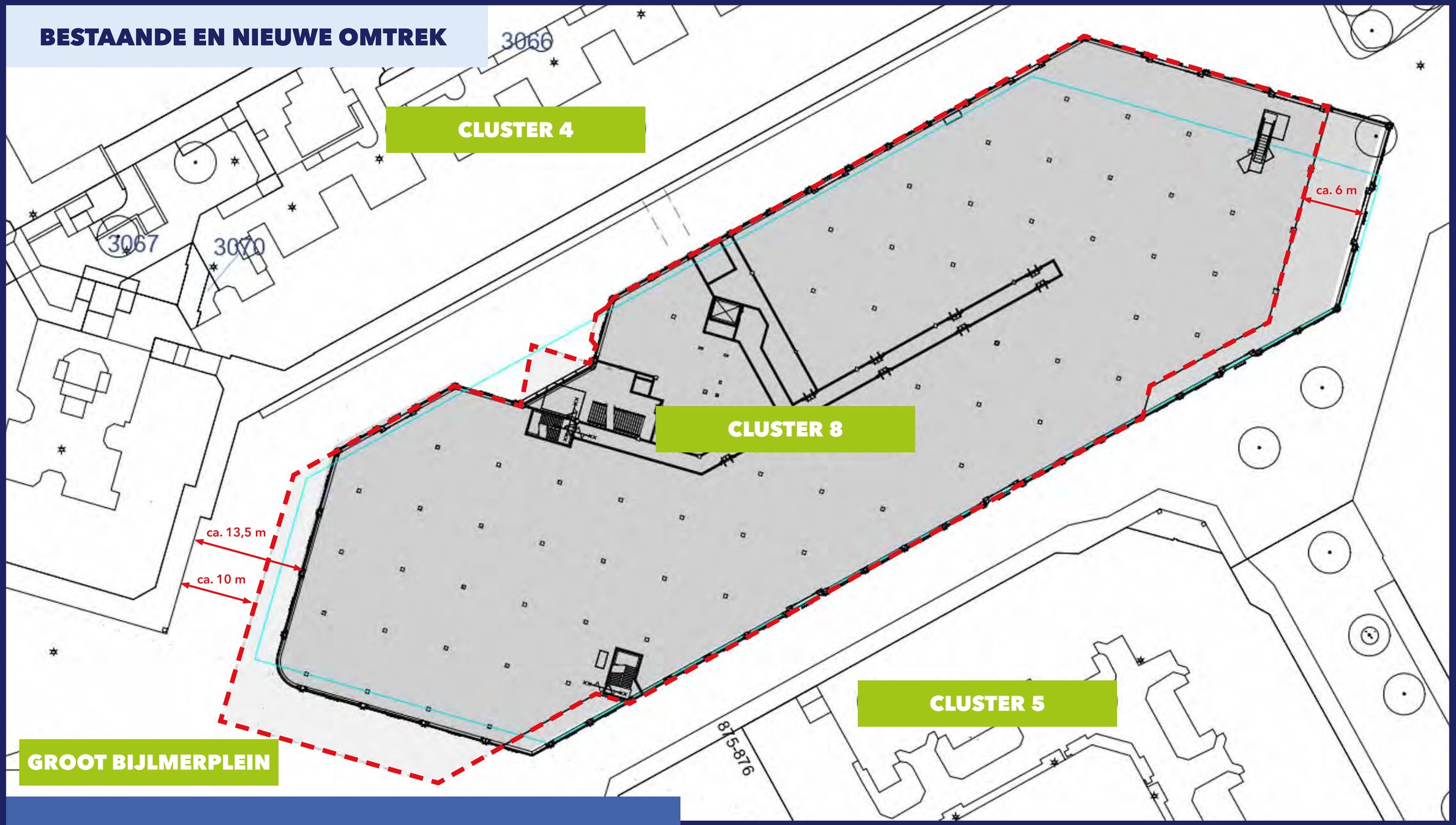
Confidential and proprietary

## Wat hebben we eerder opgehaald?

- Meer divers aanbod: betere winkels en meerder culturen
- Kleine en grote winkels
- Een plek om te eten of drinken met vrienden
- Een plek voor een gezellig avondje uit

- Geen derde laag i.v.m. uitzicht en zon
- Geen geluidsoverlast zoals nu met OSCAM
- Houd er rekening mee dat de Poort ook een woongebied is

# BESTAANDE EN NIEUWE OMTREK

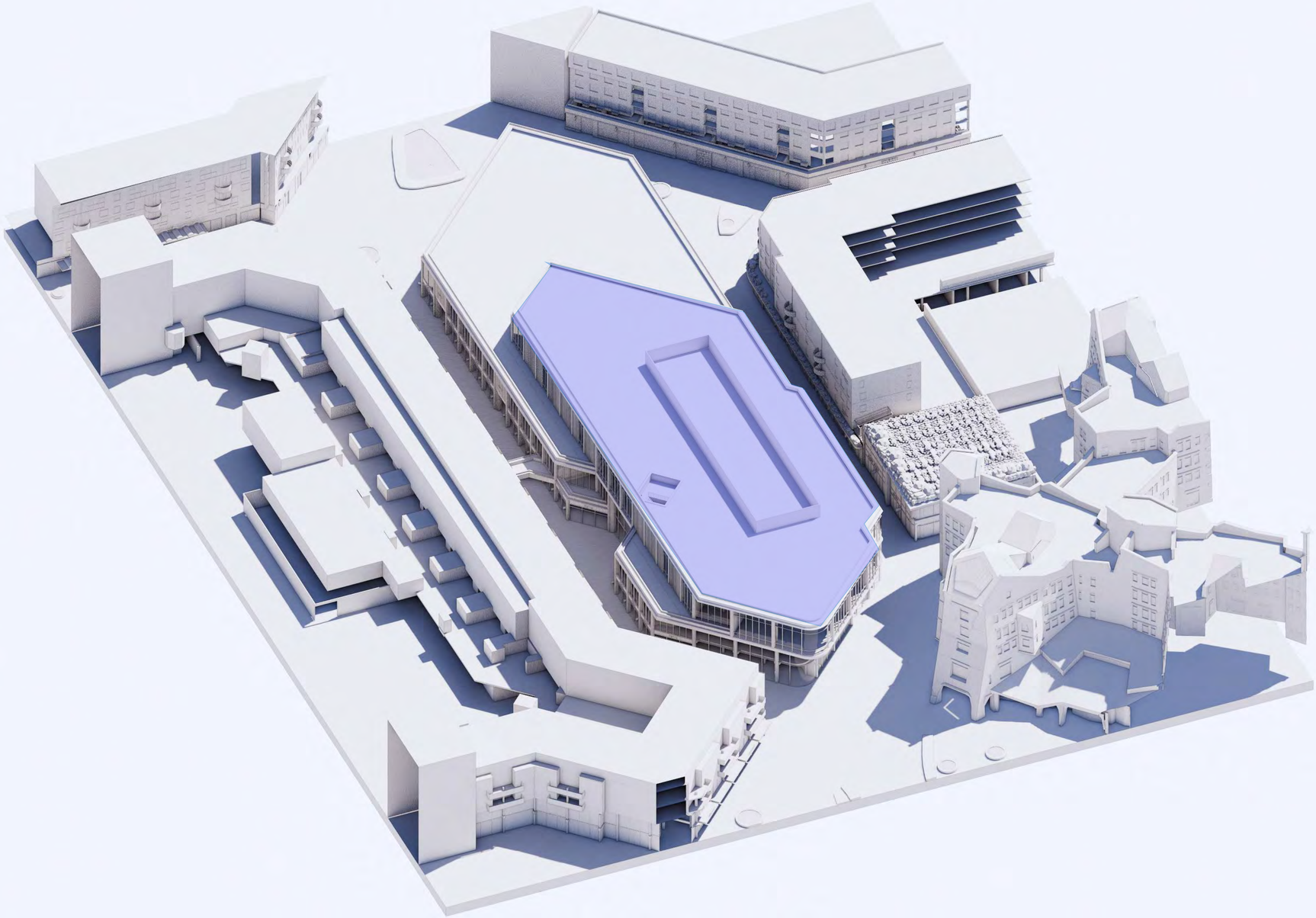



RODE GESTIPPELDE LIJN IS DE OMTREK VAN HET BESTAANDE GEBOUW

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT

# EEN LAAG TOEVOEGEN

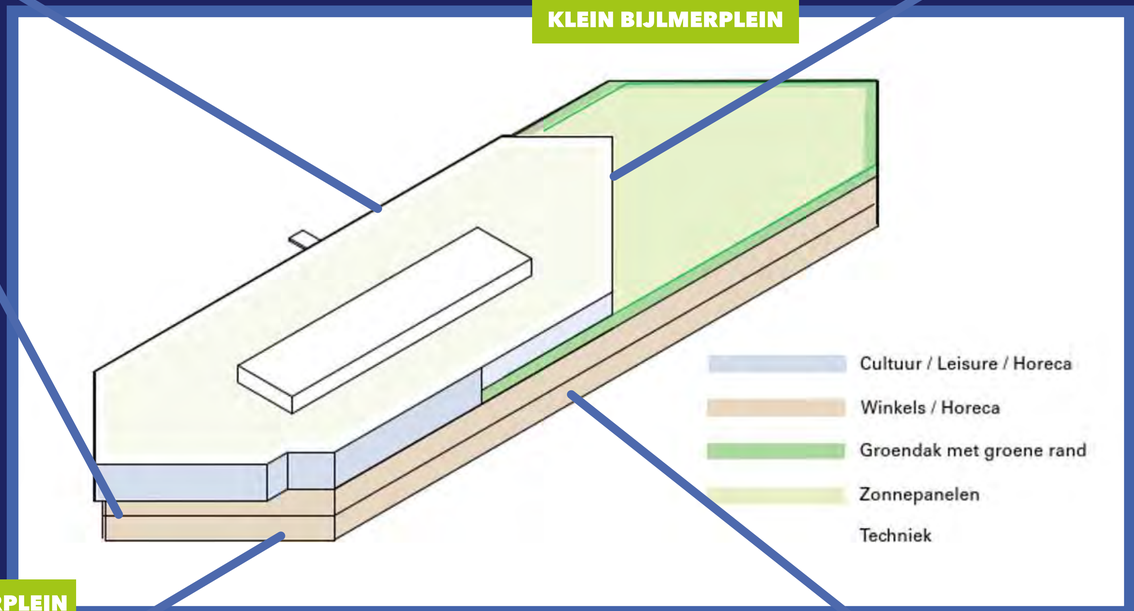


Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT

# PROGRAMMA IN HET MIDDENBLOK

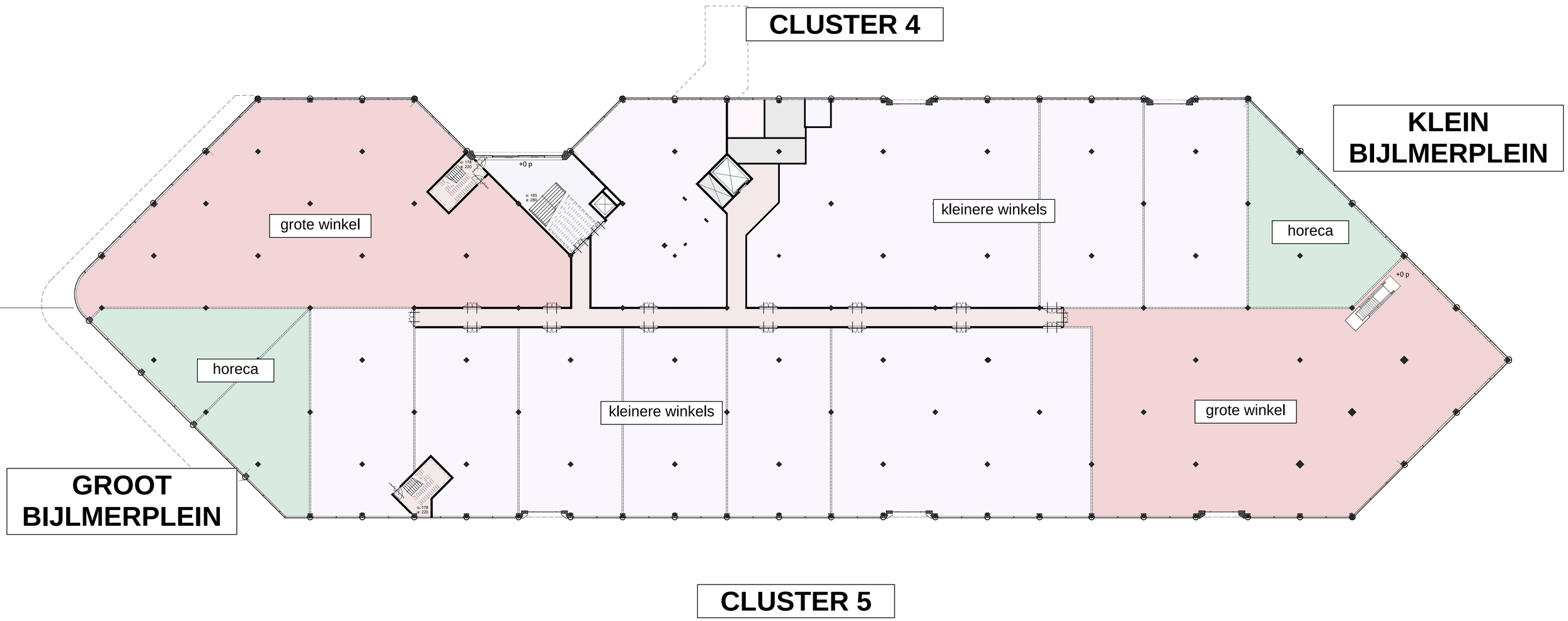
KLEIN BIJLMERPLEIN




GROOT BIJLMERPLEIN

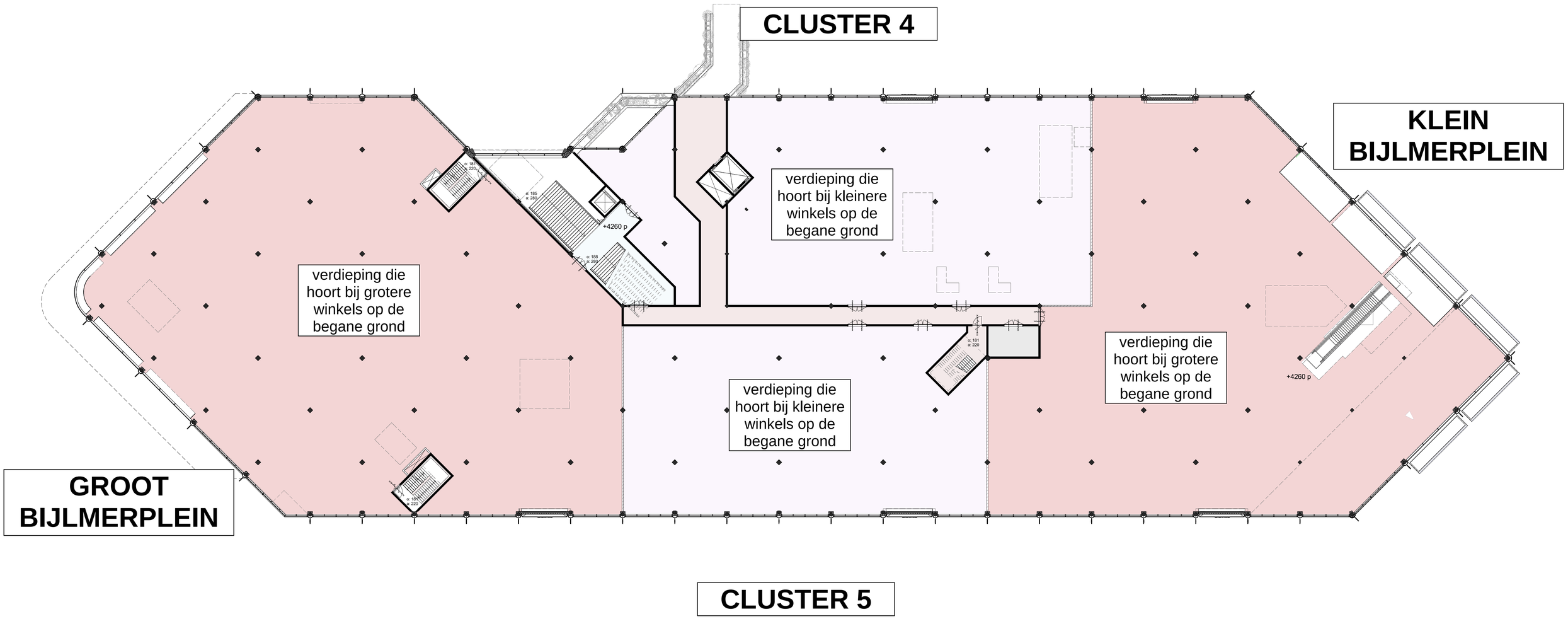
Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT



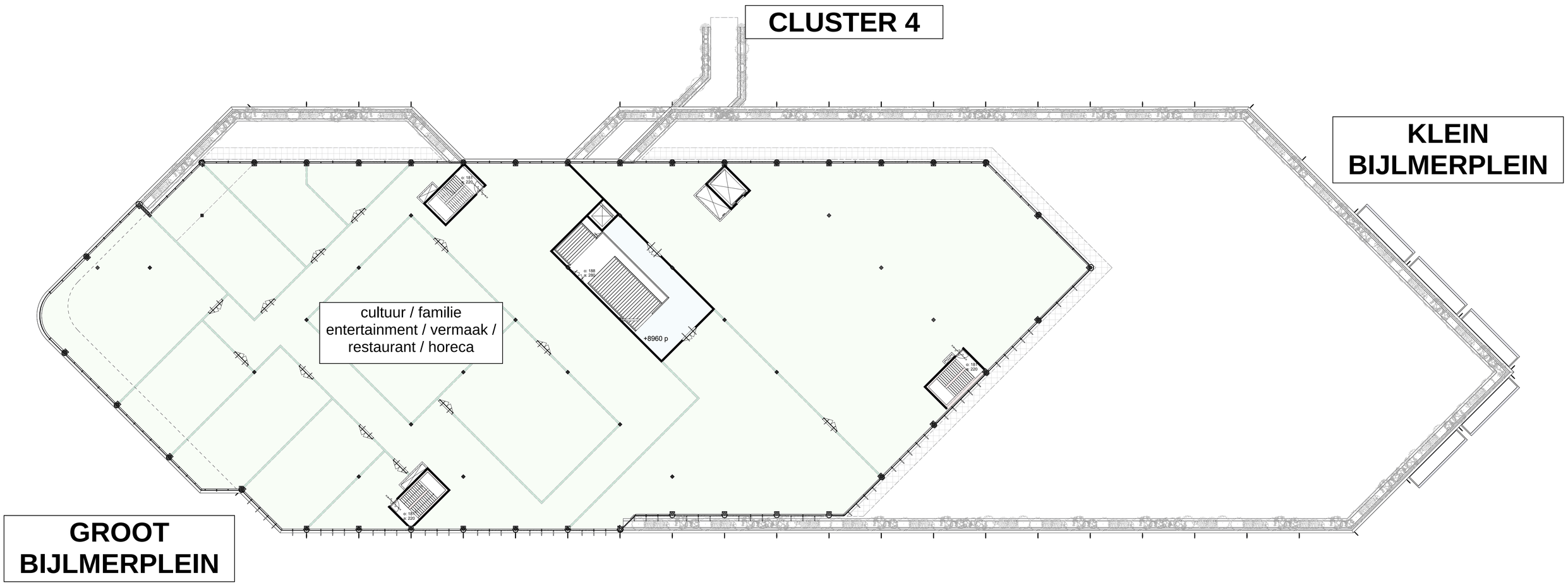

00 begane grond
schaal, 1 : 200

| opdrachtgever | onderwerp | datum van uitgave | tekeningnummer |
|---|---|---|---|
| CBRE | 01 plattegronden | 20-03-2025 | B-N-01-00 |
| **project nummer** | **onderdeel** | **schaal** | |
| 19341 | begane grond | 1:200 | |
| **project naam** | **tekening fase en -status** | **formaat** | |
| Cluster 8 | VO, tussenstand | A1 (841 x 594) | |



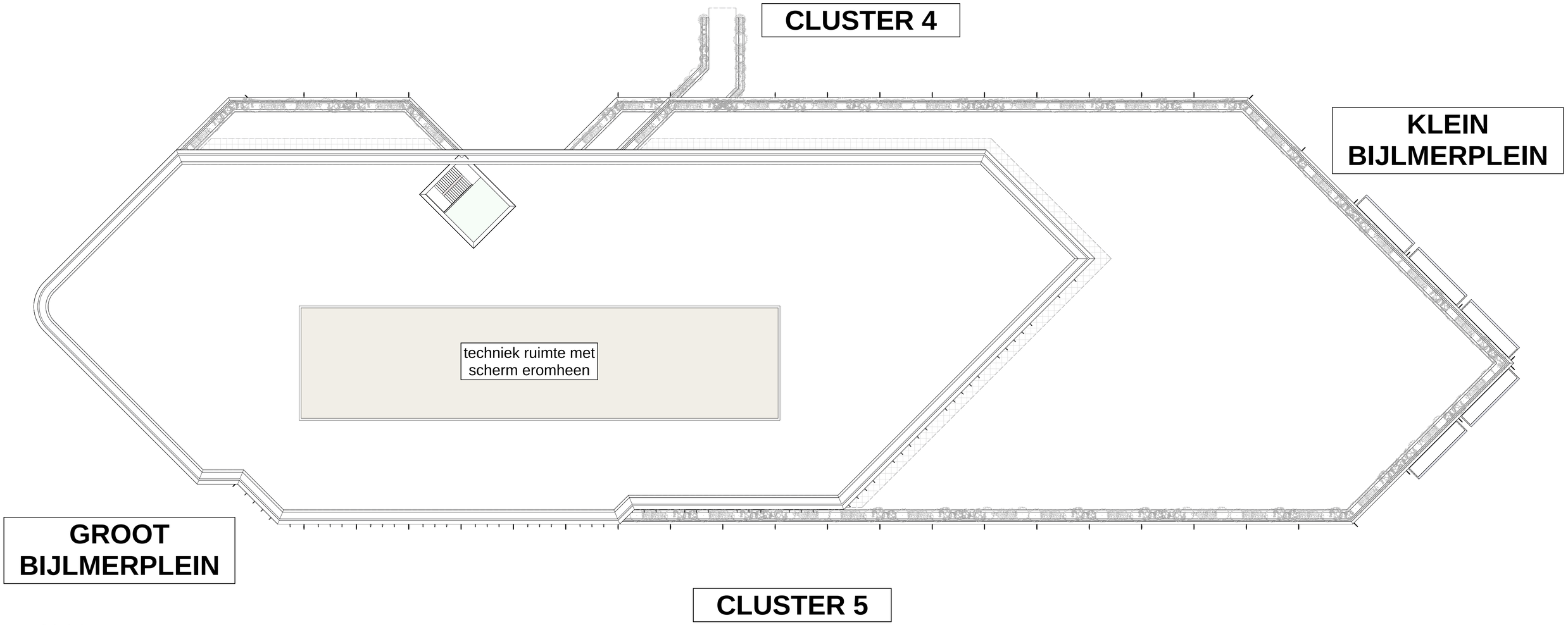

01 eerste verdieping
schaal, 1 : 200

| opdrachtgever | onderwerp | datum van uitgave | tekeningnummer |
|---|---|---|---|
| CBRE | 01 plattegronden | 20-03-2025 | B-N-01-01 |
| **project nummer** | **onderdeel** | **schaal** | |
| 19341 | eerste verdieping | 1:200 | |
| **project naam** | **tekening fase en -status** | **formaat** | |
| Cluster 8 | VO, tussenstand | A1 (841 x 594) | |




02 tweede verdieping
schaal, 1 : 200

| opdrachtgever | onderwerp | datum van uitgave | tekeningnummer |
|---|---|---|---|
| CBRE | 01 plattegronden | 20-03-2025 | B-N-01-02 |
| **project nummer** | **onderdeel** | **schaal** | |
| 19341 | tweede verdieping | 1:200 | |
| **project naam** | **tekening fase en -status** | **formaat** | |
| Cluster 8 | VO, tussenstand | A1 (841 x 594) | |




04 dak
schaal, 1 : 200

| opdrachtgever | onderwerp | datum van uitgave | tekeningnummer |
|---|---|---|---|
| CBRE | 01 plattegronden | 20-03-2025 | B-N-01-03 |
| project nummer | onderdeel | schaal | |
| 19341 | dak | 1:200 | |
| project naam | tekening fase en -status | formaat | |
| Cluster 8 | VO, tussenstand | A1 (841 x 594) | |

Huidige aanzicht

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTER
DAMSE
POORT

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT

Huidige aanzicht

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTER
DAMSE
POORT

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

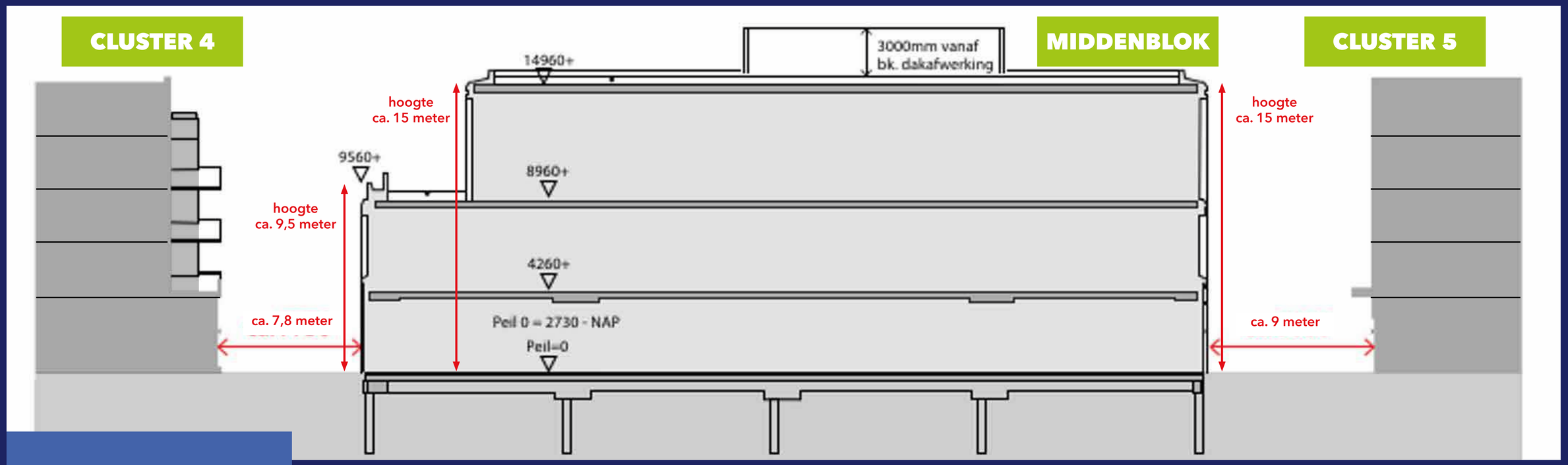
Huidige aanzicht

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTER
DAMSE
POORT

# AFSTAND TOT HET VERNIEUWDE MIDDENBLOK

## AFSTANDEN BESTAAND

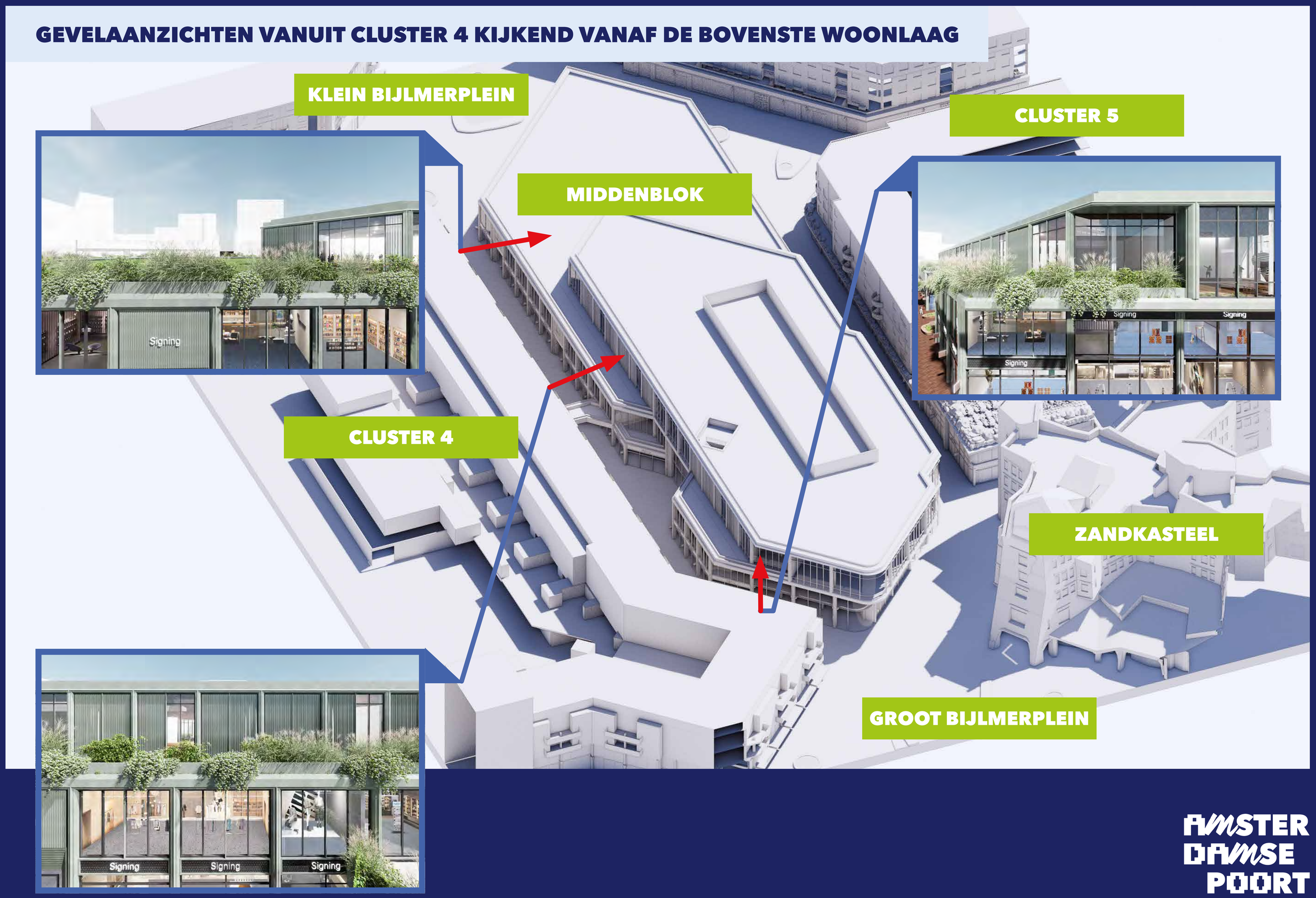



## AFSTANDEN TOEKOMST

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT

# GEVELAANZICHTEN VANUIT CLUSTER 4 KIJKEND VANAF DE BOVENSTE WOONLAAG




Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

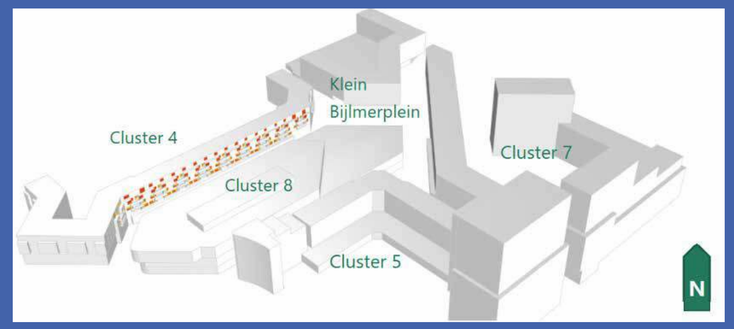
AMSTER DAMSE POORT

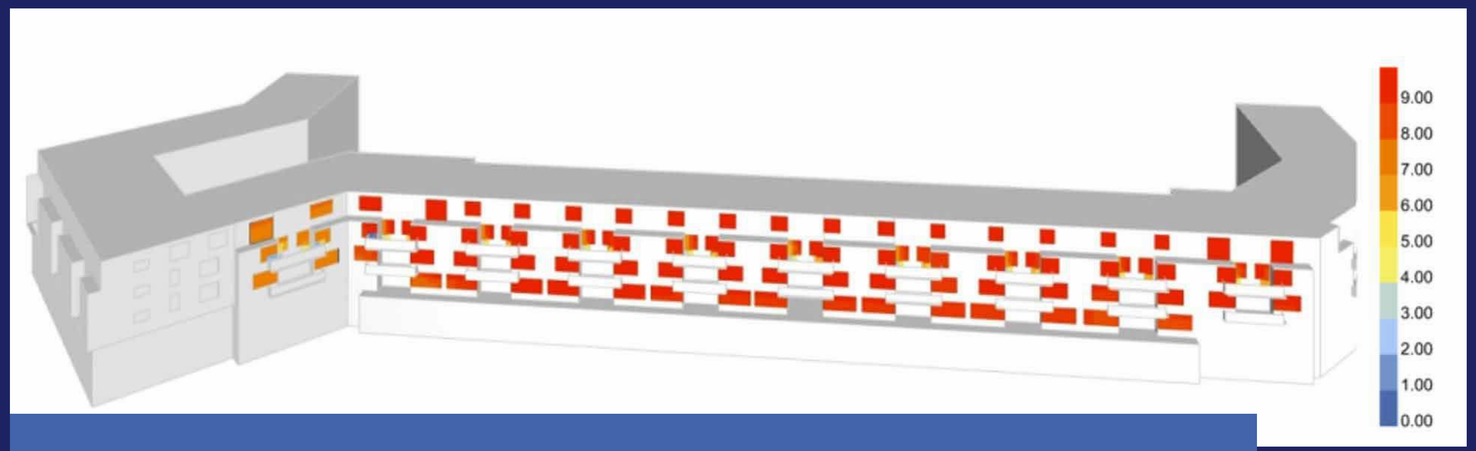
# GEVELAANZICHTEN VANUIT CLUSTER 5 KIJKEND VANAF DE BOVENSTE WOONLAAG

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

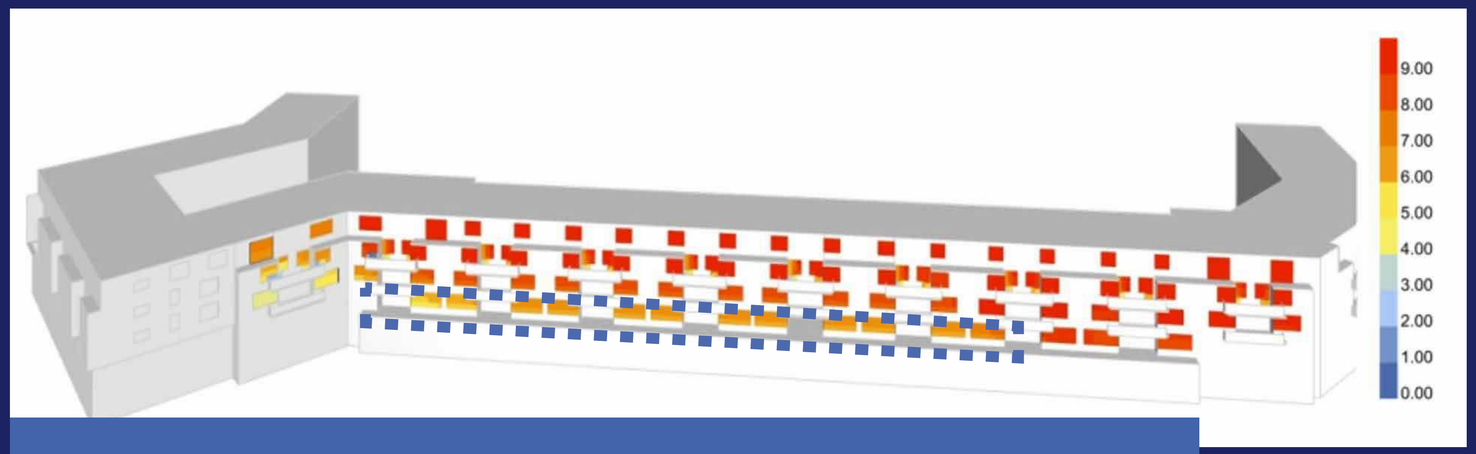
AMSTERDAMSE POORT

# BEZONNINGSSTUDIE WONINGEN CLUSTER 4 - 21 MAART EN 21 SEPTEMBER




**BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, BESTAANDE SITUATIE, 21 MAART EN 21 SEPTEMBER**



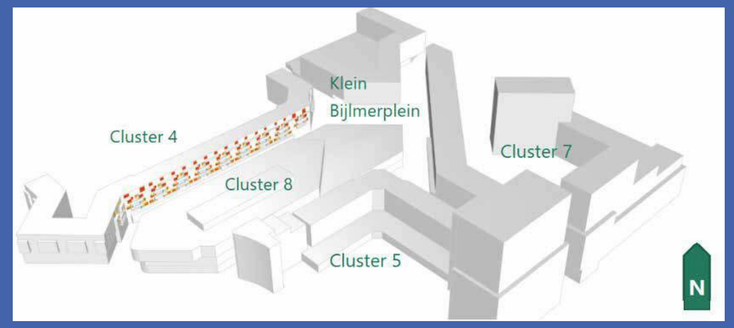

**BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, NIEUWE SITUATIE, 21 MAART EN 21 SEPTEMBER**

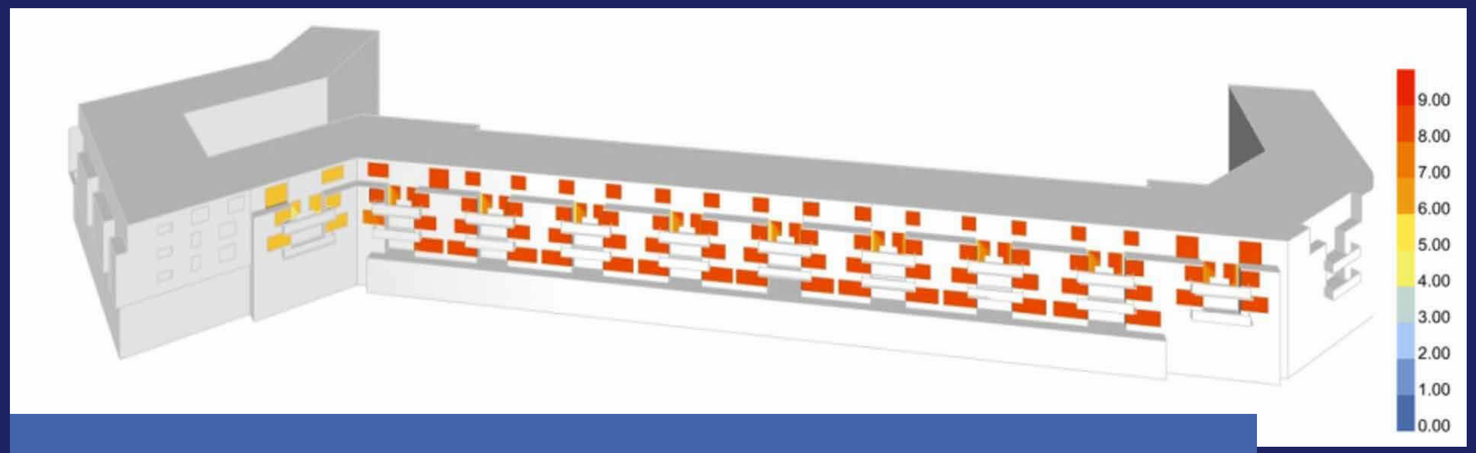
Voor de woningen in het gestippelde kader zal er maximaal 2 uur minder zon optreden in de wintermaanden (maart en september).

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

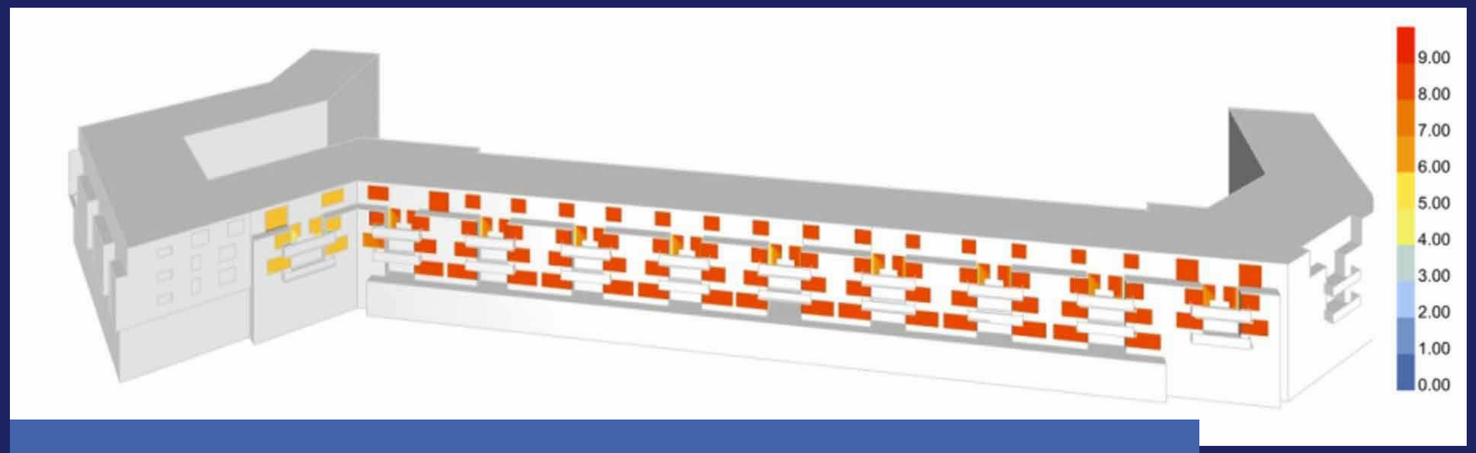
AMSTER DAMSE POORT

# BEZONNINGSSTUDIE WONINGEN CLUSTER 4 - 6 MEI EN 6 AUGUSTUS




**BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, BESTAANDE SITUATIE, 6 MEI EN 6 AUGUSTUS**




**BEZONNINGSUREN CLUSTER 4, NIEUWE SITUATIE, 6 MEI EN 6 AUGUSTUS**

Vanaf mei, gedurende de zomer, is er bijna geen afname van bezonning, vanwege de hogere zonstand in zowel de ochtend als de middag.

Getoonde beelden zijn voorlopige impressies en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

AMSTERDAMSE POORT

Confidential and proprietary

# Geeft u gerust aan:

- Wat u van de plannen vindt;
- Waar uw zorgen zitten;
- Welke aandachtspunten u wilt meegeven;
- Als u ideeën heeft voor de invulling van het gebouw.

AMSTER
DAMSE
POORT

# THANKS

www.amsterdamsepoort.nl