



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing Riekerhof
te Amsterdam**
Gemeente Amsterdam



colofon

projectnaam
Ruimtelijke onderbouwning Riekerhof te Amsterdam

datum
21 juni 2024

projectnummer
P04723

opdrachtgever
Barthold B.V.

BRO
projectleider
PZu

projectteam
EBa

bron kapt
BRO

review
EB

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	4	4.2	Geluid weg- en spoorlawaai	20	5	Procedure en uitvoerbaarheid	32		
	1.1	Inleiding	4	4.2.1	Toetsingskader	20	5.1	Procedure	32	
	1.2	Plangebied	4	4.2.2	Onderzoek	20		5.1.1	Wettelijk vooroverleg	32
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	5	4.2.3	Conclusie	21		5.1.2	Tervisielegging	32
	1.4	Leeswijzer	6	4.3	Luchtkwaliteit	21		5.1.3	Beroep / hoger beroep	32
				4.3.1	Toetsingskader	21	5.2	Uitvoerbaarheid	32	
2	Planbeschrijving	7		4.3.2	Onderzoek	21		5.2.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
	2.1	Huidige situatie	7	4.3.3	Conclusie	21		5.2.2	Financiële haalbaarheid	32
	2.2	Toekomstige situatie	7	4.4	Bedrijven en milieuzonering	21				
		2.2.1	Algemeen	4.4.1	Toetsingskader	21				
		2.2.2	Stedenbouwkundige eisen	4.4.2	Onderzoek	22				
		2.2.3	Groen en klimaatadaptatie	4.4.3	Conclusie	22				
3	Beleidskader	11	4.5	Kabels en leidingen	22					
	3.1	Rijksbeleid	11	4.6	Externe veiligheid	22				
		3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4.6.1	Toetsingskader	22				
		3.1.2	Barro	4.6.2	Onderzoek	23				
		3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	4.6.3	Conclusie	24				
		3.1.4	Luchthavenindelingbesluit Schiphol	4.7	Ecologie en stikstof	24				
	3.2	Provinciaal beleid	14	4.7.1	Toetsingskader	24				
		3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	4.7.2	Onderzoek	25				
		3.2.2	Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd)	4.7.3	Conclusie	26				
	3.3	Regionaal beleid	16	4.8	Bodem	27				
		3.3.1	Metropoolregio Amsterdam	4.8.1	Toetsingskader	27				
	3.4	Gemeentelijk beleid	16	4.8.2	Onderzoek	27				
		3.4.1	Omgevingsvisie Amsterdam 2050	4.8.3	Conclusie	27				
		3.4.2	Hoogbouw in Amsterdam	4.9	Water	27				
		3.4.3	Agenda duurzaamheid	4.9.1	Toetsingskader	27				
		3.4.4	Woonagenda 2025 (2017)	4.9.2	Onderzoek	28				
4	Omgevingsaspecten	19		4.9.3	Klimaatadaptatie	29				
	4.1	Verkeer en parkeren	19	4.9.4	Conclusie	30				
		4.1.1	Toetsingskader	4.10	Archeologie	30				
		4.1.2	Onderzoek	4.10.1	Toetsingskader	30				
		4.1.3	Conclusie	4.10.2	Onderzoek	30				
				4.10.3	Conclusie	30				
				4.11	Cultuurhistorie	30				
				4.11.1	Toetsingskader	30				
				4.11.2	Onderzoek	30				
				4.11.3	Conclusie	30				
				4.12	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30				

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1:	Woonladder	
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3:	Stikstofberekening	
Bijlage 4:	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5:	Vervolgonderzoek vleermuizen	
Bijlage 6:	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 7:	Waterparagraaf	
Bijlage 8:	Aanmeldingsnotitie	
Bijlage 9:	Externe veiligheid	
Bijlage 10:	Advies TAVGA	
Bijlage 11:	Participatieplan	
Bijlage 12:	Uitnodiging informatieavond	
Bijlage 13:	Verslag participatiebijeenkomst	
Bijlage 14:	Landschapsplan	

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande zorgcomplex 'Riekerhof' te Amsterdam (op de locatie Johan Jongkindstraat 3 te Amsterdam) te transformeren. Het project behelst de vernieuwing van de bestaande zorgflat Riekerhof. In deze vernieuwing wordt een extra schil aan de noordzijde gebouwd, een deel van de bestaande laagbouw geamoveerd en wordt het zorgcomplex verhoogd met twee extra lagen. Daarnaast wordt de kavel heringericht, ten behoeve van parkeren en groen. Intern is sprake van een nieuwe indeling en worden zelfstandige seniorenwoningen geïntroduceerd in de bovenste 4 lagen. Op de begane grond zijn diverse (maatschappelijke) voorzieningen voorzien ten behoeve van de ouderenzorg, zoals dit in de bestaande situatie ook al het geval is. Het totaal aantal intramurale units neemt af tot 80 units, het aantal seniorenwoningen dat erbij komt bedraagt 66. De oppervlakte neemt met ruim 4.000 m² bvo toe.

De nieuwbouw wijkt zowel af van de bouwregels als van de gebruiksregels (deels) die op deze locatie gelden volgens het geldende bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het projectgebied betreft de locatie Johan Jongkindstraat 3 te Amsterdam. Deze locatie is gelegen in stadsdeel Nieuw-West in de wijk 'Overtoomse Veld'. Het plangebied wordt noordelijk begrenst door de Johan Jongkindstraat en oostelijk door de Derkinderenstraat. Ten zuiden van het plangebied loopt de Cornelis Lelylaan en westelijk van het plangebied zijn woningen aanwezig. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuren 1.1 en 1.2.

Het perceel waarop de bebouwing van het zorgcomplex staat is kadastraal bekend als gemeente Sloten Noord-Holland, sectie D, nummer 5736. Daarnaast valt het projectgebied gedeeltelijk ook binnen het kadastrale perceel Sloten Noord-Holland, sectie D, nummer 11964. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 6.189 m². De begrenzing van het plangebied en een luchtfoto van de omgeving is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Amsterdam



Figuur 1.2: Ligging plangebied in wijk Overtoomse Veld (bron: pdok.nl)



Figuur 1.3: Begrenzing plangebied en luchtfoto omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit plangebied is het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (vastgesteld op 23 oktober 2013) het geldende juridisch-planologische kader. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.4.

Bestemmingen en bestemmingsregels 'Lelylaan e.o.'

In het geldende bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk -1' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- Een woonzorgcentrum;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Bergingen en andere nevenruimten;
- Ondersteunende horeca;
- Kantoren ten behoeve van de hoofdfunctie;
- Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- (Dak)tuinen en erven;
- Verkeersareaal, groen- en speelvoorzieningen;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tevens is in het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' voor het plangebied een maximale bouwhoogte opgenomen van 25 meter. Verder mag er alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Bestemmingen en bestemmingsregels 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is vastgesteld op 2 juni 2021. Dit plan is onherroepelijk vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn de betreffende gronden mede bestemd voor de bescher-

ming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Grondwaterneutraal bouwen betreft in dit kader het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag en welvorming.

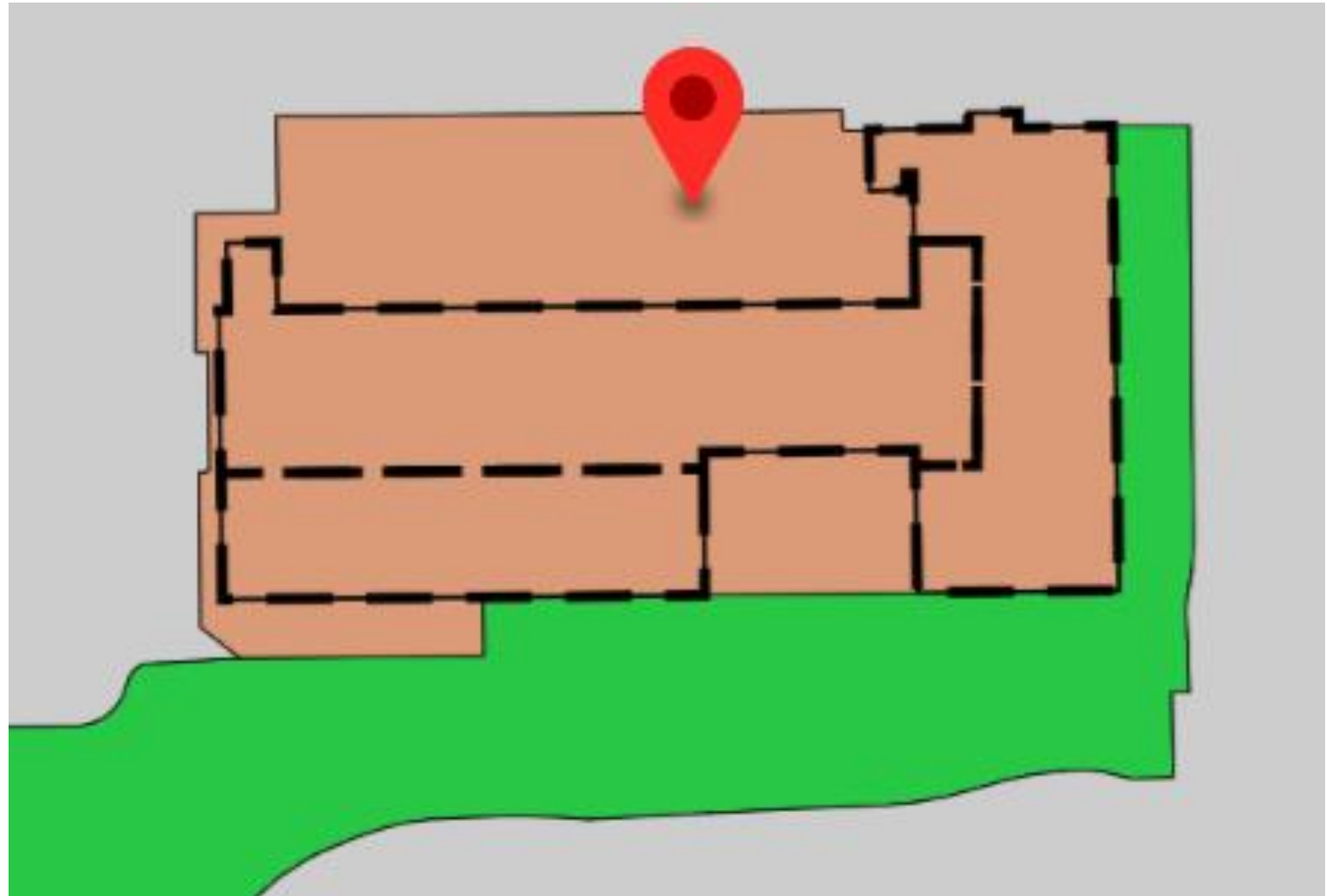
Er wordt geen kelder gerealiseerd en er wordt dan ook niet afgeweken van bovengenoemd bestemmingsplan.

Afwijking planvoornemen

De gewenste seniorenwoningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk -1'. Tevens behelst het plan het optoppen van de bebouwing met twee bouwlagen. Hierdoor wordt de beoogde bouwhoogte circa 30,5 meter hoog (exclusief dakopbouwen, die de totale hoogte op sommige plekken brengt tot ca. 33 m.). Ter plaatse zijn variërende bouwhoogtes toegestaan tot een maximum van 25 meter. Het plan wijkt dus zowel af in gebruik als in maatvoering en is dan ook niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Om het plan toch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van zowel de gebruiksregels als de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.'. Om af te wijken van het bestemmingsplan is een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van deze omgevingsvergunning

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggend plan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan het adres Johan Jongkindstraat 3 te Amsterdam. De projectlocatie bevindt zich in een gemengd gebied waarbinnen onder andere kantoorbestemmingen, woningen, maatschappelijke bestemmingen en gemengde bestemmingen (voorbeelden van toegestane functies zijn bedrijven, kantoren, dienstverlening en detailhandel) voorkomen.

Het gebied wordt gunstig ontsloten door wegen (de Europese weg E22 en de Rijksweg A10 en de ontsluitingen voor deze twee wegen liggen vrijwel naast het plangebied) en OV-haltes. Ten zuiden van het plangebied (op enkele minuten lopen) ligt een metrohalte, en ten westen van het plangebied bevindt zich het OV-station 'Amsterdam Lelylaan'. Vanaf dit OV-station kan de bus, metro of trein worden genomen.

De wijk waarbinnen het plangebied zich bevindt ('Overtoomse Veld') wordt gekenmerkt door een efficiënt raamwerk van verkeersroutes, dichte bebouwing en de aanwezigheid van het Rembrandtpark. Dit park bevindt zich op een kleine 200 meter (hemelsbreed) tot het plangebied. Binnen dit park bevinden zich onder andere groen- en waterstructuren, speeltuintjes, een kinderboerderij en horecagelegenheden.

In de huidige situatie bevindt zich een woonzorgcomplex binnen het plangebied. Het gebouw heeft een brutovloeroppervlak van circa 12.627 m² en een bouwhoogte van circa 23,5 meter (exclusief opbouwen).

In figuren 2.1 en 2.2 zijn aanzichten op de huidige bebouwing weergegeven.



Figuur 2.1 Aanzicht vanuit noorden (bron: Google Streetview)



Figuur 2.2 Aanzicht vanuit zuiden (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Het project behelst de vernieuwing van het bestaande woonzorgcomplex Riekerhof. Het woonzorgcomplex Riekerhof heeft momenteel een verouderde uitstraling. Door de herontwikkeling wordt onder andere invulling gegeven aan de stedelijke vernieuwing binnen de wijk Overtoomse Veld. Het karakter van de wijk verandert van een monotone woonwijk naar een levendig stedelijk gebied.

Middels de vernieuwing wordt een extra schil aan de noordzijde gebouwd. Deze schil zorgt voor een moderne uitstraling en een thermische laag rondom het gebouw, waardoor warmte beter vastgehouden kan worden. Tevens komt er door de realisatie van de schil rondom de bestaande bebouwing ruimte vrij voor het realiseren van een atrium/winter-tuin.

Daarnaast wordt een deel van de bestaande laagbouw geamoveerd, wordt het zorgcomplex verhoogd met twee extra lagen, en wordt de kavel heringericht, ten behoeve van parkeren en groen.

Intern is sprake van een nieuwe indeling en worden zelfstandige seniorenwoningen geïntroduceerd in de bovenste 4 lagen. Op de begane grond zijn diverse ondergeschikte (maatschappelijke) voorzieningen ten behoeve van de ouderenzorg aanwezig, zoals dit in de bestaande situatie ook al het geval is. Deze voorzieningen bestaan onder andere uit een bijeenkomstfunctie van circa 965 m², een winkelfunctie van circa 73 m², een kantoor van circa 460 m² en overige gebruiksfuncties van circa 397 m². Tevens bevinden zich in het zorgcomplex een horecavestiging van circa 611 m², een kinderdagverblijf van circa 302 m² en fysio/fitness van circa 73 m² (in totaal ca. 1.000 m²). Het totaal aantal intramurale units neemt af van 136 naar 80 units, het aantal seniorenwoningen dat erbij komt bedraagt 66. De seniorenappartementen hebben verschillende groottes, variërend van ca. 57 m² tot circa 69 m².

Het totale gebruiksoppervlak neemt met ruim 4.000 m² bvo toe ten opzichte van de huidige situatie tot circa 16.796 m². De nieuwbouw krijgt een maximale hoogte van circa 30 meter exclusief technische ruimten. Inclusief deze ruimten (liftoptbouwen, trappenhuisen en technische ruimte) komt de maximale hoogte op enkele plekken op circa 33 m. In figuur 2.3 is een impressie weergegeven van de toekomstige bebouwing.

Figuur 2.4 (volgende pagina) weergeeft een gevelaanzicht en een doorsnede waarop tevens de hoogtematen zijn aangeduid.

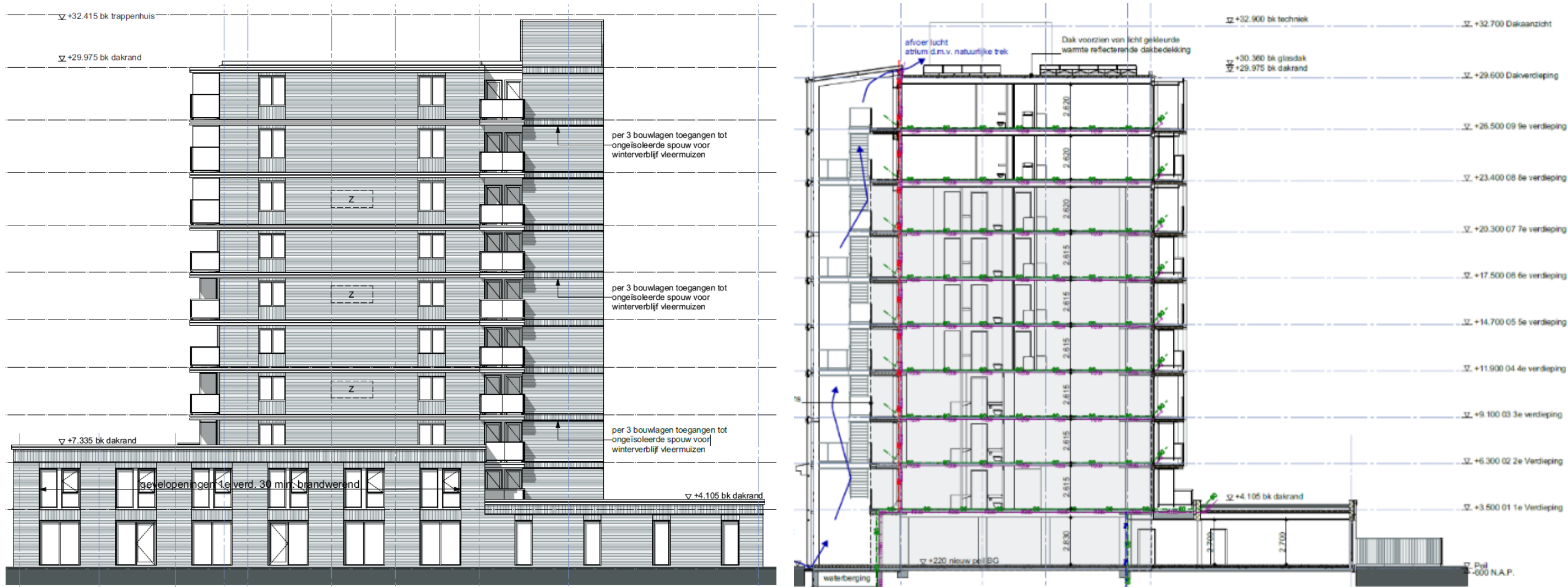
2.2.2 Stedenbouwkundige eisen

Voor dit project gelden de volgende stedenbouwkundige eisen vanuit de bouwvelop (d.d. 19 september 2023):

- Installaties worden binnen of bovenop het bouwvolume, uit het zicht ontworpen.
- De oriëntatie van de ruimtes is gevestigd naar de straat. De ruimtes liggend aan de Derkinderenstraat en Johan Jongkindstraat hebben een zichtbaarheid aan de straat. De indeling is zodanig dat die relatie gehandhaafd blijft.
- De entree is zichtbaar, genereus, toegankelijk en open.
- Het transparante en open karakter van de begane grond wordt versterkt door de doorzicht en licht relatie met de tuin aan de zuidzijde. Dit helpt de oriëntatie en draagt bij aan een vrolijke en genereuze karakter van het gebouw.
- De binnen/buiten relatie versterkt de positie van het gebouw in de omgeving en draagt bij aan een open transparant gevoel en levendige buurt. Hekken en omheiningen zijn groen en lichtdoorlatend.



Figuur 2.3: Sfeerimpressie toekomstige bebouwing (bron: Boparai Associates Architecten)



Figuur 2.4 Oostgevel (links) en doorsnede (rechts) beoogde situatie

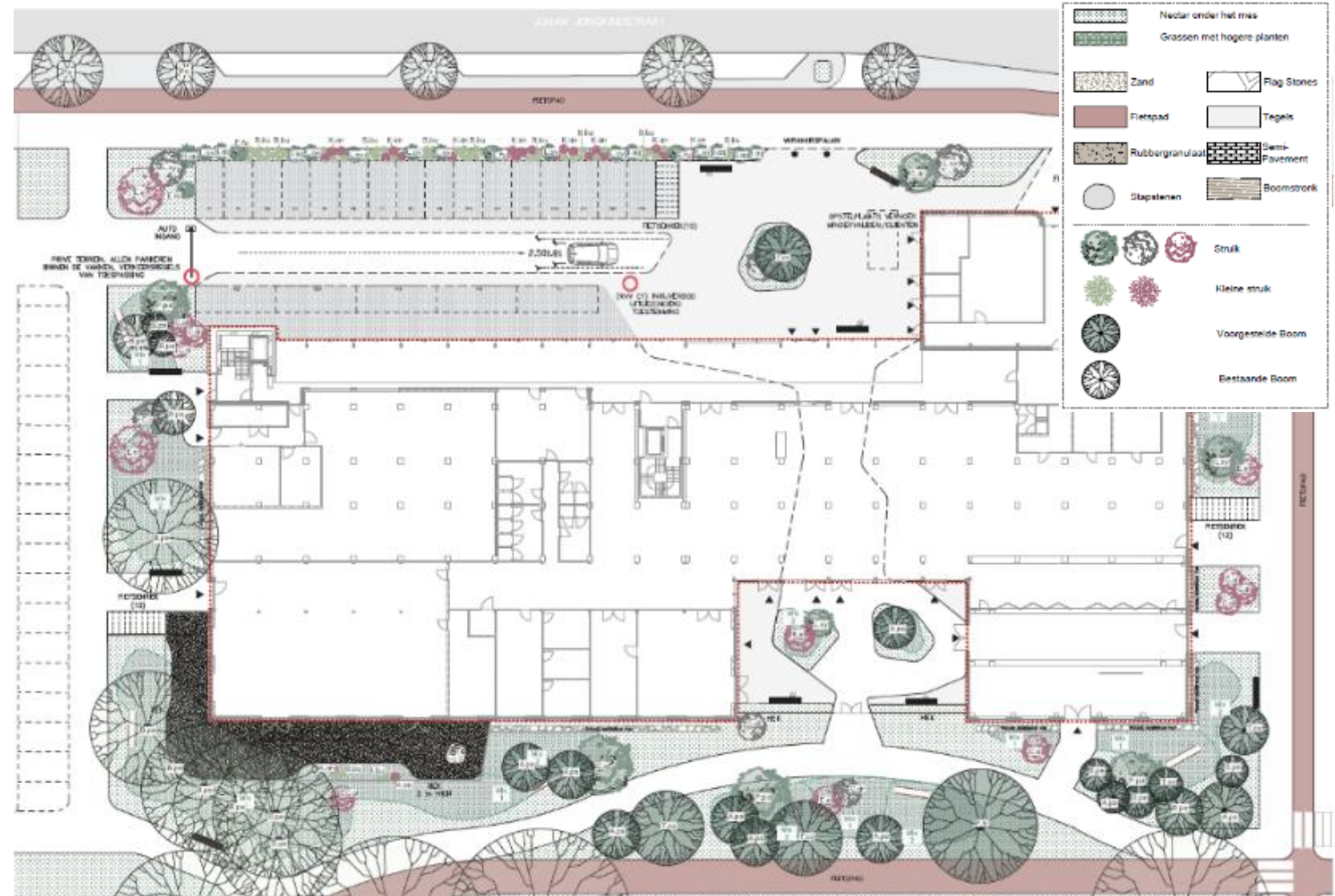
2.2.3 Groen en klimaatadaptatie

In de bouwvelop (d.d. 19 september 2023) zijn eisen opgenomen ten aanzien van het groenontwerp en bomen. Het gebouw wordt omgeven door een groene lijst, bestaande uit een mengsel van laagblijvende heesters en bomen. In deze lijst worden de bebouwingentrees, parkeervoorziening en private buitenruimte opgenomen. Deze lijst geeft rondom het gebouw min of meer een gelijk beeld, maar kan meer bijzonder zijn bij de hoofdtree(s). De beplanting mag het gebouw en de buitenruimtes niet afschermen van de omgeving. Zicht over en weer moet behouden blijven.

Figuur 2.5 toont een het groenontwerp van de beoogde situatie. Het groenontwerp voor de beoogde situatie is tevens opgenomen in als bijlage 14. Het gebouw is omringt met groen en een bossage in eigendom van de gemeente Amsterdam. Om de biodiversiteit te bevorderen en lokale soorten te ondersteunen, worden inheemse beplanting toegevoegd aan de tuinen (van bomen en struiken tot wilde bloemen). Daarnaast worden er diverse natuurlijke elementen, zoals houten boomstammen, grindeilanden of stenen toegevoegd om fauna te laten schuilen of als habitat te gebruiken. Dit draagt aan een gezond lokaal ecosysteem.

De daken boven de 1^e en 2^e-etage worden ingericht als groene daken, ter behoeve van de biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Het dak van de 10^e etage wordt ingericht met PV-panelen.

Tevens zijn er in de Bouwvelop eisen opgenomen ten aanzien van klimaatbestendigheid. Op dit moment is een hemelwaterafvoer aanwezig op het voorterrein. Bij de herinrichting van het voorterrein liggen mogelijkheden voor het afkoppelen van regenwater en direct infiltreren in de ondergrond, door bv het toepassen van waterpasserende verharding. Opgenomen in de bouwvelop is dat als gevolg van het nieuwbouwplan, de oppervlakte bebouwing en verharding niet toe neemt. Hieraan wordt voldaan. Compenserende maatregelen zijn niet nodig.



Figuur 2.5 Groenontwerp beoogde situatie

Wel moet worden voldaan aan de eisen uit de Hemelwaterverordening. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9 (water) voor een nadere onderbouwing van het wateraspect.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Omgevingswet. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;

11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het plangebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

3.1.2 Barro

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling Riekerhof aan de Johan Jongkindstraat in Amsterdam betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- 1) Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. In deze bestemming is (zelfstandig) wonen niet opgenomen, en dus is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- 2) Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 66 zelfstandige woningen te introduceren aan de bestaande zorgflat kan onder deze definitie worden geschaard. Aan de maatschappelijke bestemming wordt een woonbestemming toegevoegd.
- 3) Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 52 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het Rijksbeleid is erop gericht zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig te laten blijven wonen. Daarmee neemt de vraag naar intramurale huisvesting af en naar zorg in zelfstandige senioren zorgwoningen toe.
- In de woonagenda van de provincie Noord-Holland komt naar voren dat er snel meer woningen nodig zijn; voor diverse doelgroepen; in vrijwel alle segmenten; zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied; en moet aansluiten op de marktruimte binnen het verzorgingsgebied.
- Binnen Amsterdam ligt de opgave voor het realiseren van 50.000 woningen tot 2025 en minstens 70.000 woningen tot 2040.

- Specifiek voor het zelfstandig geclusterd wonen is de ambitie om de komende vijf jaar in Amsterdam 2.000 geclusterde ouderenwoningen in aanbouw te nemen. Deze aanbouw betreft zowel transformatie (sloop/nieuwbouw en verbouw) als bouw op nieuwe gemeentelijke locaties.
- Uit onderzoek blijkt dat de opgave in Amsterdam voor geclusterde ouderenwoningen voor een groot deel in de sociale huur ligt en voor een kleiner deel in de middeldure huur en vrije sector.
- Dat sluit aan bij het algemene beeld van Amsterdam, waaruit blijkt dat de grootste tekorten zich voordoen bij betaalbare huurwoningen en middeldure huurwoningen. Deze zijn dan ook een aandachtspunt in de woonagenda van de gemeente Amsterdam.
- Specifiek voor het middeldure segment heeft gemeente Amsterdam de ambitie om jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen te realiseren, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens.
- De woonagenda van gemeente Amsterdam besteedt ook aandacht aan het 'verbreden' van bestaande woon-zorgcomplexen zodat er ruimte is voor zowel zorg als zelfstandig wonen met zorg.
- Om op een juiste manier uitvoering te geven aan de woningbouwprogrammering, zijn door de gemeente Amsterdam Spelregels voor woningbouwprogrammering opgesteld. Hieronder valt o.a. de 40-40-20 regel; dienen kleine ontwikkellocaties uitsluitend voor het middensegment te zijn; wat ook het segment is van deze ontwikkeling. Daarnaast wordt er een ander stedelijk doel / programma nagestreefd. Gericht op de huisvesting van ouderen (eventueel met zorg).
- Vanuit het programma ouderenhuisvesting zet gemeente Amsterdam in op 3 actielijnen: individueel wonen in de 'normale' woningvoorraad; zelfstandige geclusterde ouderenwoningen; zorghuisvesting voor zorgbehoevenden.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Amsterdam.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen als bijlage 1.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling, die voorziet in het toevoegen van 66 appartementen, voldoet aan een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied tot 2040:

- De bevolking en het aantal huishoudens binnen de gemeente Amsterdam nemen de komende jaren aanzienlijk toe. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan woningen de komende jaren.
- Binnen de gemeente Amsterdam is tot 2030 een woningbehoefte van 56.200 woningen. Hiertegenover staat een harde plancapaciteit van 59.450 woningen. Daarmee is de harde plancapaciteit toereikend aan de verwachte vraag tot 2030. Ook na 2030 wordt een forse behoefte verwacht van 100.900 tot 2040. Dit resulteert in een concrete behoefte van meer dan 40.000 extra woningen in de jaren na 2030. Bovendien is het vanwege de huidige druk op de woningmarkt wenselijk dat er de komende jaren meer wordt gebouwd dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Mede omdat de nieuwbouwproductie de afgelopen jaren achter bleef bij de groei van de bevolking. Daarom wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen bij harde plannen, het hard maken van zachte plannen en plannen naar voren halen (in regio's met een tekort op de korte of middellange termijn).

Met het realiseren van 66 woningen voorziet Riekerhof aan de Johan Jongkindstraat in Amsterdam in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. De 66 woningen kunnen redelijkerwijs worden ingepast in de bestaande plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van 66 zelfstandige zorgwoningen aan het complex Riekerhof voorziet ook in de kwalitatieve behoefte vanuit zowel doelgroep als segment:

- Conform de landelijke trend is er in de gemeente Amsterdam sprake van vergrijzing door een toename van het aantal ouderen (75+) zowel absoluut als relatief. Aangezien steeds meer ouderen zelfstandig (willen) wonen, zal daarom ook de vraag naar levensloopbestendige woningen toenemen. Langer zelfstandig wonen samen met een toenemende behoefte aan toegang tot zorg (aan huis) en voorzieningen in de nabije leefomgeving.
- Ouderen zijn duidelijk gesteld op hun eigen woonomgeving en willen daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Als zij dan toch verhuizen, dan is dat veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats: ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee een zeer kleine minderheid. Wanneer zij geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden, is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen.
- Daarnaast blijkt er behoefte te zijn aan middeldure huurwoningen. Dit marktsegment is erg belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt; als alternatief in de duurdere delen van de regio waar het gat tussen sociale huur en de koopsector erg groot is. Het initiatief zet in op het realiseren van middeldure huurwoningen en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- Over het algemeen geven ouderen de voorkeur aan een grondgebonden woning of nultredenwoning, zoals appartementen met lift.
- Tot slot blijkt een groeiende behoefte te zijn aan nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy steeds meer gewaardeerd worden, evenals de

aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Daarvoor zijn onder meer binnenstedelijke locaties in trek.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen aan de Johan Jongkindstraat in Amsterdam onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Zoals hiervoor beschreven is de woningbehoefte de komende twintig jaar immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stelt eisen aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. Naarmate de afstand tot de luchthaven groter wordt, neemt de zwaarte van de eisen af. De beperkingen zijn bedoeld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties ontwikkeld worden die het vliegverkeer belemmeren, in gevaar brengen of zelf te veel risico's ondervinden als gevolg van het vliegverkeer.

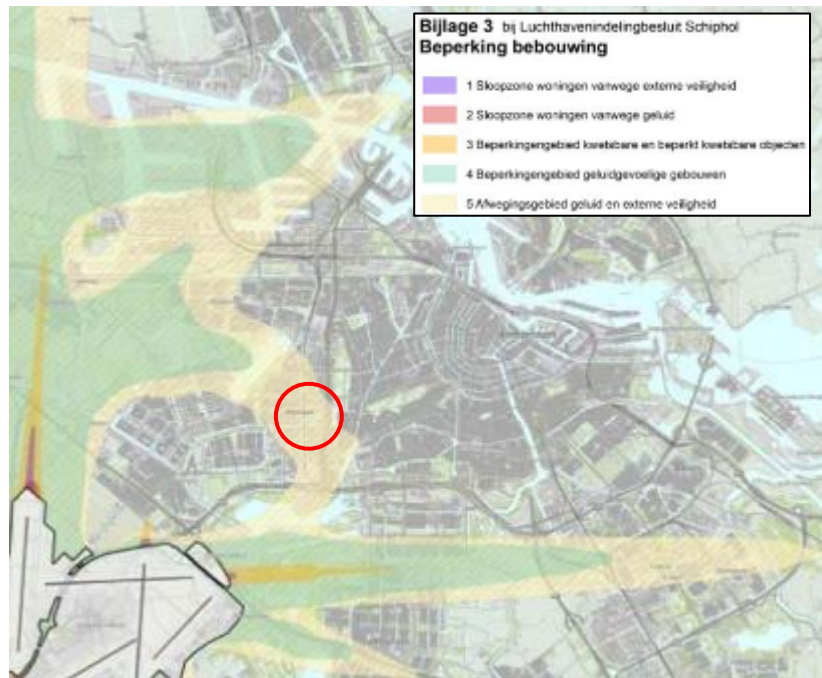
In het LIB worden vijf zones (LIB 1 t/m 5) onderscheiden waar beperkingen gelden voor bebouwing, activiteiten en gebruiksfuncties. In het kader van externe veiligheid wordt zowel rekening gehouden met het individuele risico, dus de kans dat een persoon op de grond komt te overlijden als gevolg van een vliegtuigongeluk, als met het risico op meerdere dodelijke slachtoffers op de grond door vliegtuigongelukken.

Wet luchtvaart

Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op basis van de Wet Luchtvaart. Het Luchthavenindelingbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die nodig zijn om de uitvoering van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de luchthaven te verzekeren. Het besluit werkt door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De handhaving kan plaatsvinden op de wijze als voor die plannen is voorzien.

Doorwerking plangebied

In figuur 3.1 zijn de betreffende gebieden weergegeven. Conform het LIB ligt het plangebied in het 'Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' van de luchthaven Schiphol (LIB-5).



Figuur 3.1 Beperking bebouwing conform het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor een afweging van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4.6. Op gronden die in het afwegingsgebied LIB 5 liggen zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Het plan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft de transformatie van een bestaand pand. Er zijn in de huidige situatie reeds (zorg)woningen aanwezig, waardoor er geen sprake is van een nieuwe woningbouwlocatie.

Voor de afweging van het aspect geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2. Een nadere toelichting op de redenen die hebben geleid om op de

betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan, is opgenomen in hoofdstuk 3.2.2.

Uit de webapplicatie LIB Schiphol blijkt tevens dat de toekomstige bebouwing met een maximale bouwhoogte van 33 meter peilhoogte de toetshoogte niet overschrijdt. Er zijn dan ook geen beperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol voor onderhavig planinitiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie wil voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

Deze visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze

principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat doen we door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energie-transitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die onze kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het

versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Doorwerking plangebied

In de Omgevingsvisie wordt besproken dat er enkele overkoepelende thema's zijn waar binnen de provincie rekening mee wordt gehouden, waaronder gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat onderhavige ontwikkeling vanuit milieutechnisch oogpunt (gezondheid en veiligheid) aanvaardbaar is. Met het plan wordt daarnaast invulling gegeven aan de doelstelling om klimaatadaptatie en de energietransitie mee te nemen in ontwikkelingen. Om het gebouw wordt bijvoorbeeld een thermische schil gebouwd welke zorgt voor hogere isolatiewaarden. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd)

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevings-verordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Water-verordeningen en de Wegenverordening. De Omgevings-verordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Op 1 januari 2023 is de geconsolideerde provinciale verordening vastgesteld.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leef-

baarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Doorwerking projectgebied

Zoals in paragraaf 3.1.4 reeds uitgewerkt is, is onderhavige ontwikkeling gelegen in de zone LIB-5. Paragraaf 6.1.6 'Wonen binnen de LIB 5 zone Schiphol' gaat in op het toevoegen van woningen binnen planologisch afwegingsgebied.

In artikel 6.24 wordt gesteld dat: *'Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB-5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.'*

Voor het aspect akoestiek wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Nader volgt toelichting op de redenen die hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan.

In de huidige situatie is er reeds een woon-zorgcomplex gevestigd binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zal dit complex worden verduurzaamd en heringericht. Het totaal aantal intramurale units neemt af van 136 naar 80 units, het aantal seniorenwoningen dat erbij komt bedraagt 66. Daarmee zal het aantal woonunits in de toekomstige situatie toenemen met 10 woningen voor ouderen die zelfstandig wonen maar wel nabijheid van zorg nodig hebben. Er zijn in het betreffende pand reeds ondersteunende (zorg)voorzieningen gevestigd, zoals een fysio en ruimtes voor ontmoeting. Het toevoegen van de woningen is daarmee passend op de bestaande locatie.

Zoals ook omschreven in 3.1.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) is er in toenemende mate behoefte aan seniorenwoningen vanwege de

vergrijzing van de samenleving. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (zie ook paragraaf 3.4.1) wordt de noodzaak voor de huisvesting van ouderen nadrukkelijk benoemd. Er is sterke behoefte aan woningen waar ouderen met een ondersteunings- en/of zorgbehoefte in een veilige omgeving zelfstandig kunnen wonen mét eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning. Dit is in lijn met de beoogde ontwikkeling.

In artikel 6.62 wordt gesteld dat:

1. De toelichting van een ruimtelijk plan 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.

2. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op:

- a. wateroverlast;*
- b. overstroming;*
- c. hitte;*
- d. watertekort;*
- e. verzilting; en*
- f. verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.'*

3. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

4. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.'

De aspecten wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort worden onderbouwd in hoofdstuk 4.9. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de optopping van een bestaande zorgflat, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen om eventuele verontreiniging van hemelwater te vermijden. Er zijn geen wijzingen ten aanzien van verzilting en de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Er zijn geen verdere bepalingen gesteld in de Omgevingsverordening NH2020 die doorwerking hebben naar onderhavig planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies. Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking. Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven. Rond de beleidsvelden verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid zijn drie regionale bestuurlijke overlegorganen geformeerd. De samenwerking in metropoolverband levert de regio bovendien structureel meer kracht en zeggenschap op richting het Rijk. De MRA heeft om de samenwerking te bevorderen een actieagenda opgesteld met 7 actiepunten:

1. Ruimte geven aan wonen en werken;
2. Slimmer en innovatiever werken;
3. De leefkwaliteit verbeteren;
4. Transitie naar een schone economie;
5. Beter verbinden;
6. Klimaatbestendig maken;
7. De MRA wendbaarder maken.

Doorwerking projectgebied

Van 2016 tot 2040 worden 250.000 woningen bijgebouwd in de MRA. Dat gebeurt vooral binnenstedelijk, door verdichting en door transformatie en herstructurering van overbodige kantoren, bedrijventerreinen en een glastuin-bouwgebied. Onderhavige ontwikkeling is derhalve geheel in lijn met de MRA. Het bestaande zorgcomplex zal worden uitgebreid met seniorenwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 ontwerp-omgevingsvisie heeft samen met het ontwerp Omgevingseffect Rapport (OER) vanaf 21 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen. 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.

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

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofdoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
2. 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.
3. 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.
4. Rigoureuus 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.
5. 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.

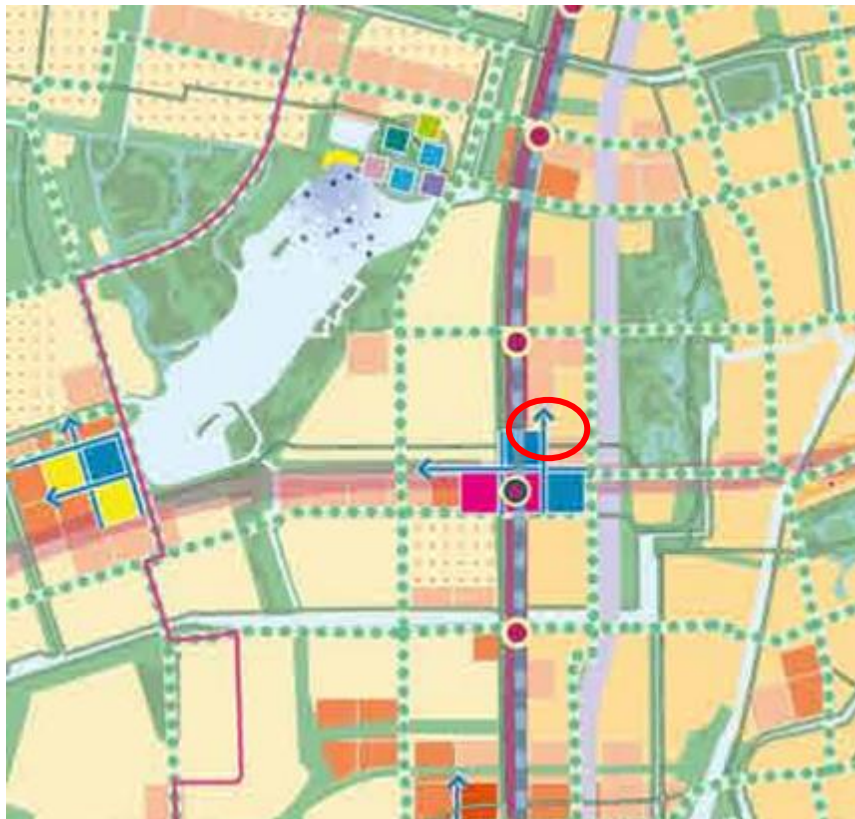
Amsterdam heeft te maken met vergrijzing. Het aantal ouderen neemt niet alleen toe, maar mensen bereiken ook steeds vaker een hoge leeftijd waardoor de vraag naar zorg groeit. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er sterke behoefte aan woningen is waar ouderen met een ondersteunings- en/of zorgbehoefte in een veilige omgeving zelfstandig kunnen wonen mét eenvoudige toegang tot zorg en (extra) ondersteuning. Een omgeving waar bovendien gemakkelijk sociale contacten kunnen worden aangegaan.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavig plan wordt het bestaande zorgcomplex in pandig herbouwd en opgetopt met twee verdiepingen ten behoeve van seniorenwoningen. Het pand wordt daarnaast verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt. Hiermee wordt het principe van transformatie en ver-

dichting in acht genomen en wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave. Er wordt voorzien in de toenemende behoefte naar seniorenwoningen.

Figuur 3.2 weergeeft een uitsnede van de visiekaart Amsterdam 2050 ter plaatse het plangebied. Het plangebied is op de kaart aangeduid als 'gemengd gebied' en is gelegen nabij het stationskwartier Lelylaan. Voor de gemengde gebieden geldt de opgave om het behoud van afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen. Onderhavige plan is hierin passend, met de herontwikkeling van woningen en functies als een kinderdagverblijf en fysio.



Figuur 3.2 Uitsnede Visiekaart Amsterdam 2050 ter plaatse het plangebied

In de omgevingsvisie wordt tevens ingegaan op het vergroening. Er wordt gekozen om de stad rigoureus te vergroenen op alle schaalniveau. Dit gaat van het groen-blauwe netwerk op agglomeratieniveau tot een fijnmaziger stelsel van buurtgroen.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Groen-Blauw raamwerk ter plaatse het plangebied

Figuur 3.3 toont een uitsnede van de kaart van het groenblauw raamwerk. Het plangebied is gelegen aan een groen lint en in de nabijheid van het Rembrandtpark. Groene linten functioneren als verbindende lijnen tussen groene gebieden. Deze functie van het groene lint wordt behouden met onderhavige ontwikkeling. Daarnaast zet de ontwikkeling in op het versterken van de ecologische waarde binnen het plangebied. Zie paragraaf 2.2.3 voor nadere informatie.

3.4.2 Hoogbouw in Amsterdam

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij vormt het intensiever gebruik van de bestaande stad en tegelijk het openhouden van het landschap één van de doelen. Verdichting is een belangrijke opgave, voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw is daarin niet het enige, maar wel een geschikt middel. Het is bovendien een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool.

Onder hoogbouw wordt verstaan: gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving, en onder middelhoogbouw: gebouwen van 22,50 tot 30 meter hoogte of 25% hoger dan hun directe omgeving.

Doorwerking plangebied

Het pand zal verhoogd worden met twee bouwlagen. Hiermee komt de hoogte van de toekomstige bebouwing op circa 30 meter. In de bestaande situatie heeft het pand een hoogte van circa 23,5 meter. Er is sprake van middel-hoogbouw. De omgeving van het plangebied bestaat ook voornamelijk uit middelhoogbouw of hoogbouw.

Het opstellen van een Hoogbouweffectrapportage (HER) waarbij een onderzoek wordt gedaan naar de impact op het stedelijk landschap is verplicht wanneer er sprake is van hoogbouw initiatieven vanaf 60 meter of hoger, met uitzondering van de stimuleringsgebieden. Gezien de bouwhoogte van het grootste volume ruimschoots onder de 60 meter blijft is een HER niet noodzakelijk.

3.4.3 Agenda duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid, de agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. De Agenda Duurzaamheid is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam op 11 maart 2015.

De gemeente Amsterdam wil een inhaalslag maken op het gebied van duurzaamheid. Dit willen zij bereiken door middel van een goede samenwerking met partners uit de stad (bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen), niet alleen voor het creëren van een breed maatschappelijk draagvlak, maar ook om de energie en doorzettingskracht die al aanwezig zijn in de samenleving te versterken.

De Agenda Duurzaamheid is uitgewerkt met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, langs vijf transitiepaden, met als rode draad de filosofie van de circulaire economie: innovatie, meer doen met minder, slimmer en hernieuwbaar. In de agenda zijn de volgende kwantitatieve doelen opgenomen:

- Duurzame energie: in 2020 wordt per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt dan in 2013.
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie stikstofdioxide 35% lager dan in 2015.
- Schone lucht: in 2025 is de hoogst gemeten concentratie roet 30% lager dan in 2015.
- Scheiden van afval: in 2020 wordt 65% van het huishoudelijk afval gescheiden.
- In 2025 is de CO₂-uitstoot van de gemeente 45 procent minder dan in 2012.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt het bestaande zorgcomplex inpan-dig verbouwd en opgetopt met twee bouwlagen. Tevens wordt een ther-mische schil rond de bestaande bebouwing gerealiseerd. Niet alleen

wordt hiermee invulling gegeven aan het principe van een circulaire eco-nomie (door bestaande bouw te transformeren), maar ook aan het prin-cipe om minder energie te verbruiken door te voorzien in een hogere isolatiewaarde van het gebouw. Geconcludeerd wordt dat het plan aan-sluit bij de gemeentelijke Agenda Duurzaamheid.

3.4.4 Woonagenda 2025 (2017)

Het woonbeleid binnen de gemeente Amsterdam is vastgelegd in de Woonagenda 2025. De woonagenda heeft als uitgangspunt voldoende, betaalbare en goede woningen. Twee belangrijke thema's zijn geregu-leerde huur en middeldure (vrije sector). Op basis van prognoses ver-wacht de gemeente Amsterdam dat in 2025 sprake is van de grootste tekorten binnen de gereguleerde huur en middeldure huur.

Bovenal wil de gemeente Amsterdam een gemengde stad zijn: het cen-trum is niet exclusief voor de rijken en de gebieden buiten de ring zijn niet alleen voor degenen die het financieel minder breed hebben. Om scheefgroei te voorkomen, werkt de gemeente naar een gemengde stad. De stad is verdeeld in 22(+1) gebieden en elk gebied moet be-schikken over zowel betaalbare, als middeldure en dure woningen zijn, zowel huur als koop. De meest in het oog springende actie uit de woon-agenda om toe te werken naar een gemengde stad betreft de woning-bouwprogrammering 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middeldure (huur en koop), 20% duur (huur en koop).

Doorwerking plangebied

Zoals uit paragraaf 3.1.2. blijkt is er een kwalitatieve en kwantitatieve be-hoeftte aan de woningen op deze locatie. Niet alleen wordt in een kwan-titatieve behoefte voorzien (gezien de krapte op de woningmarkt) maar ook in woningen passend bij specifieke behoeften, zoals het langer thuis kunnen blijven wonen voor senioren. Voor een nadere toelichting wordt naar paragraaf 3.1.2. verwezen.

4 Omgevingsaspecten

Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er in de beoogde situatie sprake is van goede omgevingscondities, waarbij geen sprake is van overlast en hinder in relatie tot omliggende functies. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeer-behoefte van een gebied. In dit geval wordt een extra functie (wonen) gerealiseerd op een perceel dat momenteel enkel in gebruik is voor maatschappelijke doeleinden.

4.1.2 Onderzoek

Autoparkeren

Met dit plan wordt een aanvullende functie mogelijk gemaakt en zal het oppervlak van de aanwezige functie afnemen. Om te bepalen wat de parkeerbehoefte van deze functies is, is gekeken naar de parkeernormen van de gemeente Amsterdam (Nota Parkeernormen Auto, 2017). Het projectgebied is in de Nota parkeernormen aangemerkt als B locatie.

Het projectgebied bevindt zich in een zeer sterk stedelijk gebied, in de rest van de bebouwde kom.

In de toekomstige situatie zijn er in totaal 80 intramurale woningen aanwezig en 66 zelfstandige woningen. Daarbij zijn er ondersteunende interne maatschappelijke functies aanwezig zoals een kantoor, restaurant en dagbesteding. Deze functies zijn enkel bedoeld voor bewoners. Daarnaast zijn er een kinderdagverblijf (302 m² bvo) en een fysio/fitness (73 m² bvo) aanwezig.

Conform de Nota Parkeernormen Auto (2017) geldt voor sociale en middensegment huurwoningen (waaronder voornoemde woningen worden geschaard) geen minimumparkeernorm en een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. De bewoners van het bouwcomplex wordt uitgesloten van parkeervergunningen.

Voor de overige voorzieningen wordt conform het bouwvelop uitgegaan van een parkeervraag van 0,5 parkeerplaats per 100 m². In totaal is de minimale normatieve parkeerbehoefte 2 parkeerplaatsen voor de overige voorzieningen en 0 parkeerplaatsen voor de woningen.

Er worden conform bouwvelop 21 parkeerplaatsen ingepast op het voorterrein waarvan 18 ten behoeve van intramurale zorg (zoals het personeel en bedrijfswagens) en 3 ten behoeve van de voorzieningen. 5 van deze 21 parkeerplaatsen worden groter uitgevoerd dan de standaard maatvoering, onder andere ten behoeve van (invaliden)busjes. Hier kunnen onder andere de busjes van Cordaan worden geparkeerd.

Voor bezoekers wordt uitgegaan van 0,1 parkeerplaats per (intramurale) woning. Dit betekent dat voor bezoek normatief (afgerond) 15 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie omdat het aantal wooneenheden bij benadering gelijk blijft. Bezoekers parkeren, in lijn met de bouwvelop, in de openbare ruimte. De parkeerdruk in het gebied Lelylaan-Noord (tussen spoor, midden Johan Jongkindstraat, A10 en midden Lelylaan) is laag; 49% bezetting, piek in de avond (P-drukmeting 2019-2020). Uitgaande van een hoge, acceptabele par-

keerdruk van maximaal 90% is er een overmaat van ca 80 parkeerplaatsen op dit moment. Aan de westzijde ligt een woonstraat met 23 haaksparkerplaatsen aan de zijde van de Riekerhof. Deze straat is, met een parkeerdruk van 42% (13 van de 31 parkeerplaatsen bezet in de avond) nog iets rustiger.

Er is in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid beschikbaar, op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte.

Fietsparkeren

Voor de bewoners van de intramurale woningen wordt uitgegaan van een fietsparkeernorm van 0. Voor medewerkers wordt uitgegaan van 0,16 fietsparkeerplaats per 100m² BVO, wat resulteert in 16 fietsparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gescheiden gerealiseerd van de bewonersfietsparkeerplaatsen.

Voor de 66 zelfstandige woningen worden in pandig 110 fietsparkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van de bewoners. Deze bestaan uit fietsenrekken op de grond, etage fietsenrekken en vrije opstelplaatsen voor afwijkende fietsen of scootmobielen. Dit zijn circa 1,7 fietsparkeerplekken per nieuwe woonunit. Dit is minder dan opgenomen in het Bouwbesluit (bergingseis Bouwbesluit 2012, gelijkwaardige oplossing in gezamenlijke stalling). Echter betreft de doelgroep al dan niet zorgbehoevende ouderen, waardoor er naar alle waarschijnlijkheid zal worden voldaan aan de behoefte. Er is in de toekomstige situatie voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor bewoners als bezoekers.

In de openbare ruimte zijn er fietsparkeerplaatsen voor bezoekers nodig. Voor bezoekers moet rekening gehouden worden met fietsparkeerplaatsen buiten het gebouw, bij de ingang(en). Minimaal dient rekening te worden gehouden met $146 \times 0,2 = 29,2$ fietsparkeerplaatsen (norm bezoekers woningen is 0,5 fietsparkeerplaats per woning, maar gezien de doelgroep wordt deze norm in de bouwvelop te hoog benoemd).

Rondom het gebouw zijn over 3 vakken verdeeld ruimte voor deze 29 fietsparkeerplekken waarmee voldoende fietsparkeergelegenheid voor bezoekers wordt gerealiseerd.

Verkeer

Huidige situatie

Om de huidige verkeersgeneratie te bepalen wordt gekeken naar de meest recente CROW kengetallen. Voor de zorgwoningen en intramurale woningen wordt gebruik gemaakt van de kengetallen voor de functie 'serviceflat'. Op basis van deze functie worden per woning maximaal 2,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal gegenereerd. In totaal gaat het dus om maximaal 380,7 motorvoertuigbewegingen.

De extra verkeersbewegingen die worden gemaakt door het personeel (zorgpersoneel, fysiotherapeuten, keukenpersoneel, medewerkers kantoor, etc.) worden niet meegenomen aangezien deze ook in de toekomstige situatie aanwezig zullen zijn en de verkeersbewegingen van deze groep dus afgestreept kunnen worden tegen de toekomstige verkeersbewegingen.

Toekomstige situatie

Voor de 80 intramurale woningen die in de toekomstige situatie aanwezig zullen zijn wordt weer gebruik gemaakt van de kengetallen voor de functie 'serviceflat'. Aan de hand hiervan worden maximaal 216 motorvoertuigbewegingen per etmaal gegenereerd.

Voor de zelfstandige seniorenwoningen wordt uitgegaan van de functie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Op basis hiervan geldt een verkeersgeneratie van maximaal 3,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 66 woningen worden dan 237,6 (afgerond 238) motorvoertuigbewegingen per etmaal gegenereerd.

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zal de verkeersgeneratie met maximaal 73 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen. De locatie is gelegen zeer nabij de Cornelis Lelylaan, een weg die door de gemeente Amsterdam wordt aangemerkt als 'Plusnet'. Dit is een weg die gericht is op het bieden van (doorstroom)kwaliteit voor grote verkeersstromen. Daarnaast is het projectgebied gelegen naast de Rondweg van Amsterdam (A10). De verwachting is dan ook dat het extra verkeer goed door het bestaande wegennetwerk kan worden opgevangen. Daarbij zal de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie minder toenemen dan is beschreven. Aangezien er wordt ingezet op het gezamenlijk transporteren van bewoners in busjes zal de daadwerkelijke verkeersgeneratie lager liggen.

4.1.3 Conclusie

De onderdelen verkeer en parkeren zorgen niet voor knelpunten.

4.2 Geluid weg- en spoorlawaai

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor wat betreft wegverkeerslawaai en het Besluit geluidhinder (Bgh) voor wat betreft railverkeerslawaai, te weten:

Wegverkeerslawaai:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);

- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1 Wgh).

4.2.2 Onderzoek

Door Kragten is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plan. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Wegverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A10 bedraagt ten hoogste 60 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, ter plaatse van het plan. De voorkeurswaarde wordt overschreden ter plaatse van alle gevels. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Cornelis Lelylaan bedraagt ten hoogste 58 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, ter plaatse van het plan. De voorkeurswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt gerespecteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Derkinderenstraat/Delflandlaan bedraagt ten hoogste 58 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, ter plaatse van het plan. De voorkeurswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt gerespecteerd.

Indien het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren is het realiseren van het plan alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Amsterdam, hogere waarden vaststelt voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Rijksweg A10, de Cornelis Lelylaan en de Derkinderenstraat/Delflandlaan. Indien een hogere waarde wordt aangevraagd, dient te worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conform het geluidbeleid mag de cumulatieve geluidbelasting om een stille zijde te hebben maximaal 3 dB hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder voor een goed woon- en leefklimaat. Maatregelen om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid zijn toegepast; er is inmiddels goedkeuring vanuit het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA).

Luchtvaartlawaai

Het bouwplan is gelegen binnen de zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), de zone LIB 5 heeft verband met geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de 48-58 dB(A)-contour van Schiphol. Door middel van lineaire interpolatie is de geluidbelasting vanwege luchtvaartlawaai (Schiphol) bepaald op 50 dB(A).

Cumulatie

In onderhavige situatie wordt de voorkeurswaarde door zowel wegverkeer als luchtvaartlawaai ter plaatse van de woningen overschreden. Derhalve conform de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB, exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de gevels wordt veroorzaakt door de Rijksweg A10, de Derkinderenstraat dan wel de Cornelis Lelylaan en bedraagt niet meer dan de maximale toegestane ontheffingswaarde van 68 dB. Hiermee is sprake van een aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting. De karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) moet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen indien de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en aan het gemeentelijk geluidbeleid. Goedkeuring van TAVGA (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam) voor het verlenen van hogere waarden is toegevoegd als bijlage 10.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd.

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2 µg/m3).

4.3.2 Onderzoek

Met dit initiatief worden 66 seniorenwoningen toegevoegd aan de bestaande (intramurale) 80 woningen. Woningbouwplannen met minder dan 1.500 eenheden (woningen) vallen in beginsel onder de regeling

NIBM. Een nader luchtkwaliteitsonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast moet ook gekeken worden naar de achtergrondwaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de CIMLK-monitoringstool. In tabel 4.6 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
1090559	23,3	18,9	6,77	10,5	2022
1091679	23,5	18,9	6,79	10,5	2022
1094342	25,2	19,3	7,07	10,6	2022
1088913	23,5	19,0	6,82	10,5	2022
Norm	40	40	35	25	

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het projectgebied bevindt zich in een gebied waar functiemenging veelvuldig plaatsvindt. De omgeving van het projectgebied kan dan ook aangemerkt worden als gemengd gebied en de richtafstanden van de verscheidene functies kunnen met één trap omlaag.

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich met name maatschappelijke bestemmingen, kantoorbestemmingen en gemengde bestemmingen. Op circa 45 meter ten oosten van het projectgebied, aan de Derkinderenstraat bevinden zich meerdere kantoren. De milieucategorie voor zakelijke dienstverlening (kantoren) is milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Ten westen van het projectgebied, aan de Johan Jongkindstraat (op circa 32 meter tot het projectgebied), bevinden zich enkele gemengde bestemmingen. Op basis van de bestemming 'Gemengd – 1' die over deze gronden ligt, zijn onder andere bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Er is niet gespecificeerd om welke categorie bedrijven en instellingen het hier gaat, maar aangenomen wordt dat deze passend zijn in een woonmilieu en maximaal een milieucategorie 2 hebben (met bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied). Daarnaast liggen er reeds woningen ten zuiden van deze gemengde bestemmingen (op circa 5 meter afstand), die maatgevend zijn voor de bedrijven en instellingen.

Ten zuiden van het projectgebied (op circa 122 meter) bevinden zich nog enkele gemengde bestemmingen. Op basis van de bestemming 'Gemengd – 8 (Podium O'Talent) die over de gronden ligt zijn onder andere woningen, huis-gebonden beroepen, maatschappelijke voorzieningen, (creatieve) bedrijven en kantoren toegestaan. Aangezien er ook woningen in de bebouwingen zijn toegestaan zijn deze ook reeds maatgevend voor de bedrijven in de panden. Er zijn dan ook geen bedrijven aanwezig met een richtafstand die tot over de gronden van het projectgebied reikt.

Tot slot zijn ten noorden van het projectgebied (op circa 32 meter) enkele gronden met een maatschappelijke bestemming gelegen. Op basis van deze bestemming zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, wonen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Voor deze bestemming geldt eveneens dat, aangezien wonen in de bebouwing is toegestaan, de woningen reeds maatgevend zijn voor de bedrijven en

dat er dan ook geen bedrijven aanwezig zijn met een richtafstand tot over het projectgebied.

4.4.3 Conclusie

De onderdelen 'bedrijven en milieuzonering' en 'industrielawaai' zorgen niet voor belemmeringen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Eventuele risicovolle buisleidingen in de omgeving worden behandeld in de volgende paragraaf.

Het aspect 'kabels en leidingen' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met.:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.2 Onderzoek

Om inzichtelijk te maken welke risicovolle transportlijnen, buisleidingen en inrichtingen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor het gehele onderzoek wordt naar bijlage 9 verwezen.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgedebied van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op circa 135 meter van de rijksweg A10, waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg heeft geen PR 10-6 risicocontour maar wel een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Op grond van de afstand vormt het PAG geen belemmering voor de planvorming. Aangezien het plangebied binnen een afstand van 200 meter van deze A10 ligt, dient als gevolg van de stoffen die over deze weg vervoerd worden, de hoogte van het groepsrisico middels een RMBII-berekening bepaald te worden.

Tevens is gebleken dat het plan binnen het invloedsgedebied van de A10 (BLEVE en toxisch scenario) en de A4 (toxisch scenario) is gelegen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg dienen meegenomen te worden in een verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor

Het plangebied ligt op circa 3,3 kilometer van de spoorlijn Amsterdam-Sloterdijk, waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze spoorlijn heeft geen PR 10-6 risicocontour en geen PAG. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de planvorming. Aangezien het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter van deze spoorlijn ligt, hoeft de hoogte van het groepsrisico niet inzichtelijk gemaakt te worden.

Wel is gebleken dat het plan binnen het invloedsgedebied van deze spoorlijn ligt (toxisch scenario). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgedebied van een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgedebied van een risicovolle inrichting, waardoor de risico's als gevolg van het transport van inrichtingen geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

LIB 5

Het plan ligt binnen LIB 5 van de luchthaven Schiphol, wat betekent dat het plan binnen het afwegingsgebied voor o.a. externe veiligheid ligt.

Gebleken is dat het plan op gronden ligt, waar geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. Aangezien het de transformatie van een bestaand gebouw betreft, waarbij de functie nagenoeg gelijk blijft, is geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.2.2 voor een nadere onderbouwing van wonen binnen LIB-5.

Verder ligt het plan binnen de zone waarbij rekening gehouden moet worden met vogelaantrekkende werking en binnen de zone waar beperkingen gelden voor de realisatie van windturbines en lasterinstallaties. Deze aspecten zijn niet van toepassing op de planvorming.

4.6.3 Conclusie

Ten aanzien van het transport over de rijksweg A10 is een berekening gemaakt naar de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast is ten aanzien van het transport over deze weg en het spoor ook een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico opgesteld. Voor beide stukken wordt naar bijlage 9 verwezen.

4.7 Ecologie en stikstof

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk het bevoegde gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante

effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische

begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermings-regime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor onderhavig plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven van onderhavig plangebied.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske", bevindt zich op circa 9,2 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Indien sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Stikstof

Een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daardoor geconstateerd dat de bouwvrijstelling niet meer gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hierdoor dient naast de gebruiksfase ook de aanlegfase berekend te worden. Beide fasen zijn onderzocht en in een onderzoek opgenomen als bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden en, geldt ook geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

In de tabel op navolgende pagina is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstap-pen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Uit nader onderzoek is gebleken dat een toestemming op grond van de Wet Natuur Bescherming benodigd is. Deze ontheffing zal afzonderlijk bij het bevoegd gezag worden aangevraagd. Dat betekent dat in de onderhavige procedure geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het

provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen is hieronder nader uitgewerkt;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het omliggende opgaand groen te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek vleermuizen

In het seizoen 2022 is een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd, deze is opgenomen als bijlage 5. In het bestaande woonzorgcomplex zijn drie zomerverblijfplaatsen en een (massa-) winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De werkzaamheden omtrent de vernieuwing en daarbij de realisatie van een buitenschil zijn daarmee ontheffingsplichtig. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de provincie Noord-Holland, via de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). Daarnaast dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen

de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Stikstofberekening

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'Ecologie en stikstof' voor onderhavige ontwikkeling.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ont-heffing nodig
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functietegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Vooronderzoek

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa -0,8 meter NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordoostelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 1,8 m-NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

De onderzoekslocatie is geheel verhard en bestaat voor de helft uit een trottoir (betontegels) en voor de helft uit parkeervakken (betonklinkers). De onderzoekslocatie wordt aan de noordzijde begrensd door parkeerplaatsen en de Johan Jongkindstraat en aan de oost-, zuid- en westzijde door het gebouw van woonzorgcentrum De Riekerhof. Er zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen.

Ter plaatse is nooit bebouwing aanwezig geweest. Direct zuidelijk van de onderzoekslocatie zijn er inpandig ondanks enkele interne verbouwingen mogelijk nog asbestverdachte materialen aanwezig gezien het pand dateert uit de jaren 1970. Ter plaatse van een bestrating zoals ter plaatse van de onderzoekslocatie kan vooralsnog niet uitgesloten worden dat in het funderingspakket asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam blijkt dat voor de onderzoekslocatie de ontgravingsklasse 'Achtergrondwaarde' geldt voor zowel de bovengrond als ondergrond. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklassering 'Wonen'.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd op het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Veldonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Het plangebied is geheel verhard (betontegels en -klinkers). Tijdens de veldinspectie zijn geen exoten van de Japanse Duidendknoop familie aangetroffen.

In het uitkomende bodemmateriaal bij het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden/bijmengingen waargenomen.

Asbest

Visueel is geen asbestverdacht materiaal (>20 mm) aangetroffen. In het geanalyseerde grondmengmonster van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met kwik. In de overige grondmengmonsters zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. In de bodem is geen verhoogd gehalte aan PFAS aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en diverse PFAS.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader of aanvullend bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (uitbreiding bestaand pand).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bodem' voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau waaraan wordt voldaan, staan hieronder deels samengevat.

Verder is een Regionaal Waterprogramma 2022-2027 door de provincie Noord-Holland vastgesteld. Doel van dit nieuwe Waterprogramma is een klimaat adaptief Noord-Holland met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemradschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De doelstellingen en hoe het waterschap dit wil gaan halen voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027. De drie belangrijkste aspecten zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid en een gezond, schoon watersysteem.

In het Omgevingsprogramma Riolering (OPR) Amsterdam 2022-2027 staat aangegeven hoe de gemeente Amsterdam omgaat met de riolering. Dit omvat het geheel aan voorzieningen voor inzameling en/of verwerking van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Drainage en boven- en ondergrondse hemelwater verwerkende voorzieningen vallen ook onder riolering. De algemene uitgangspunten voor hemelwater bij nieuwbouwwontwikkelingen zijn:

- Toepassen van de Hemelwaterverordening;
- Onderzoeken en monitoren of minimaal of toch een hogere ontwerp-norm dan 70 mm nodig is, waarop de toepassing van de gemeentelijke Hemelwaterverordening kan worden aangepast;
- Bewerkstelligen dat ontwikkelende partijen klimaatbestendige en waterrobuuste ontwerpen toepassen, bijvoorbeeld via een Waterneutrale Bouwvelop;
- Ontwikkelen van een algemene hoogtestrategie voor specifieke toepassing in klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling, waarbij onder andere het vasthouden van hemelwater op hoogte, de maaiveldhoogte, de maaiveldplooiing, grondwaterstanden en bouwpeilen worden geoptimaliseerd op basis van lokale kenmerken.

- Hemelwater dient gescheiden verwerkt te worden volgens de voorkeursvolgorde.
- Daarnaast moet de inrichting waarborgen dat vitale infrastructuur blijft functioneren bij een hoosbui die eens per 250 jaar voorkomt, wat nu overeenkomt met een bui van 90 mm in één uur.

De Omgevingsvisie 'Amsterdam 2050 – Een menselijke metropool' schetst de lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam. In de Omgevingsvisie staat beschreven hoe we met extreem weer om moeten gaan om te komen tot een robuustere, klimaatbestendige stad. Dit wil zeggen dat er een slimme inrichting van verharde oppervlakken moet zijn met een ruim genoeg watersysteem of alternatieve waterbergingsvoorzieningen om wateroverlast te voorkomen. In het coalitieakkoord 'Amsterdam is van iedereen' is tevens afgesproken dat de gemeente Amsterdam de openbare ruimte sterk gaat vergroenen. De groene ruimte speelt een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de stad (regenwater opvang, beperken van de temperatuur en meer biodiversiteit in de stad).

Voor het planontwerp wordt een uitwerking gemaakt voor de nieuw aan te leggen riolering binnen het plangebied en de afkoppeling en verwerking van het hemelwater. Nieuwe voorzieningen worden aangelegd conform de ontwerpgrondslagen van de Leidraad Riolering.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 7.

Men is voornemens om de bestaande zorgflat Riekerhof om te bouwen naar een flat voor intramurale zorg met seniorenwoningen. Hierbij zal het pand oostelijk smaller worden en noordelijk iets uitbreiden en zullen er twee extra verdiepingen worden gebouwd. De nieuwbouw zal dezelfde bouwpeil aanhouden als het bestaande pand. Momenteel is er

met circa 0,8 meter reeds voldoende ontwateringsdiepte aanwezig en is er geen verhoogd risico op grondwateroverlast binnen het plangebied te verwachten.

Het verharde oppervlak zal licht afnemen door de uitbreiding van de flat ter plaatse van de parkeerplaatsen. Bij de nieuwbouw zal op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd worden dat net als bestaand op het gemeentelijk stelsel aangesloten wordt. Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot hemelwatercompensatie voor het planvoornemen. Vanuit de gemeente Amsterdam geldt op basis van de hemelwaterverordening wel een hemelwaterbergingseis.

Het toekomstig totaal bebouwd oppervlak bedraagt ca. 2.804 m², hiervoor dient een hemelwaterberging van (2.804 x 0,06 =) 168,3 m³ gerealiseerd te worden. Men is voornemens middels daktuinen de benodigde berging te realiseren. Er wordt gerekend op een semi intensieve daktuin met waterbergingskrachten van 170 mm en een substraat laag van 200mm. Deze combinatie heeft volgens de rekentool hemelwaterverordening van de gemeente een bergingscapaciteit van 221,5 L/m². Voor dit planvoornemen worden er 3 daktuinen voorzien met een totale oppervlakte van ca. (422,9 + 237,5 + 195,4 =) 855,8 m². Derhalve wordt er middels de daktuinen een hemelwaterberging gerealiseerd van ca. (855,8 x 0,2215 =) 189 m³. Dit is ruim voldoende om de benodigde 168,3 m³ hemelwater te kunnen bergen. In een bijlage bij de watertoets is de ingevulde rekentool voor hemelwaterverordening gemeente Amsterdam toegevoegd. Hieruit is af te leiden dat het planvoornemen voldoet aan de eisen uit de hemelwaterverordening.

De uitbreiding zal leiden tot een lichte toename in vuilwater. De toename aan vuilwater zal circa 1,8 m³/d bedragen en kan naar verwachting zonder aanpassingen in het huidige rioolstelsel worden verwerkt. Voor een wijziging aan het stelsel dient te zijner tijd een aanvraag bij de gemeente ingediend te worden.

Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor er geen direct nadelig effect is op het oppervlaktewatersysteem. Desalniettemin dient gebouwd te worden met niet-uitloogbare materialen om eventuele verontreiniging van hemelwater te vermijden.

Door de afname aan verhard oppervlak, de aanleg van een gescheiden stelsel en de aanvullende maatregelen ter verdere verduurzaming van de ontwikkeling wordt er hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Door het uitvoeren van het planvoornemen wordt er geen verhoogd risico op wateroverlast verwacht.

4.9.3 Klimaatadaptatie

In de Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam wordt beschreven wat de huidige stand van zaken is betrekking tot klimaatadaptatie in Amsterdam. Er wordt per thema aandacht gegeven aan de ambities van onderstaande aspecten:

- Overstromingen;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

Voor de uitwerking van maatregelen of voorzieningen kan gebruik worden gemaakt van het online Dashboard Klimaatadaptatie van de gemeente Amsterdam.

In deze paragraaf en in de in de bijlage opgenomen bijlage zijn de aspecten waterveiligheid, wateroverlast en droogte beschreven. Navolgend wordt ingegaan op de klimaatatlas van de gemeente Amsterdam.



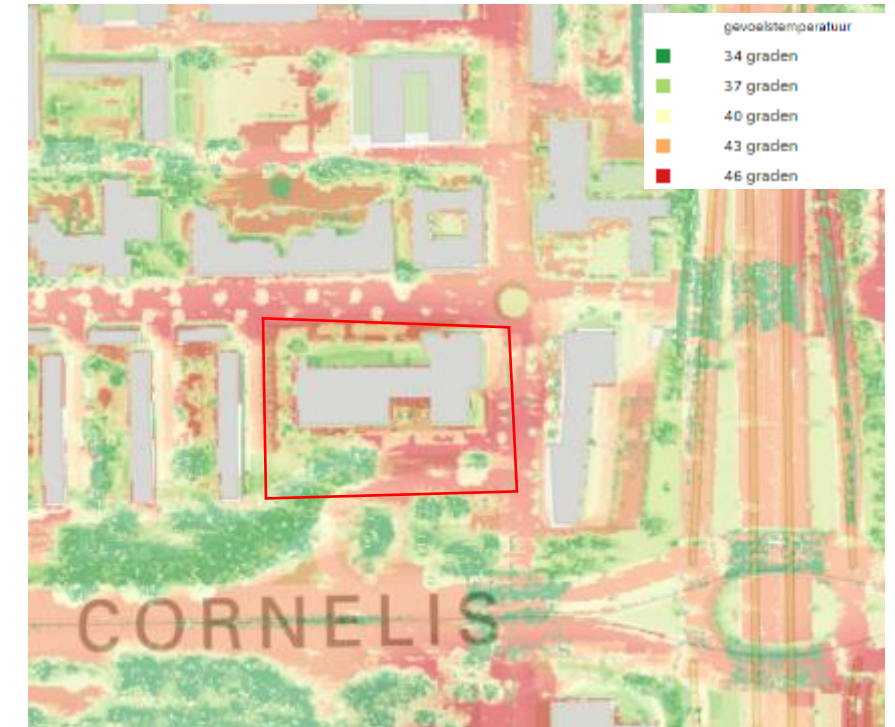
Figuur 4.1 Uitsnede waterdiepte bij een bui van 90 mm in één uur met aanduiding plangebied (bron: klimaatatlas waterschap AGV)

Een extreem hevige regenbui kan wateroverlast veroorzaken. De atlas wateroverlast van Amsterdam laat zien waar en wanneer huidige wateroverlast te verwachten is op straat, in tuinen en op het land. Volgens deze kaart zijn er binnen het plangebied en omgeving geen knelpunten aangeduid voor wateroverlast (rainproof Amsterdam). Tevens ligt het plangebied in een zone met zeer kleine kans op overstromingen door doorbraak van primaire of regionale waterkering.

Uit de klimaatatlas (AGV) (zie figuur 4.1) blijkt dat bij hevige korte buien (90 mm/uur) ter plaatse van de huidige lager gelegen en verharde terreindelen een kans op wateroverlast is. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas. Naar verwachting zullen de omliggende straten bij deze bui enkel begaanbaar zijn voor calamiteitenverkeer. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Zoals in hoofdstuk 4.9.2 reeds is benoemd, worden er maatregelen getroffen ten aanzien van de waterretentie. Hiermee zal wateroverlast worden voorkomen.

Figuur 4.2 toont een uitsnede van de hittekaart van de gemeente Amsterdam. Op deze hittekaart is de gemiddelde gevoelstemperatuur voor 1 juli 2015 tussen 12-18u weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede hittekaart (bron: klimaatatlas gemeente Amsterdam)

Aan de noord-, oost- en zuidoostzijde van het plangebied is in de huidige situatie sprake van een gevoelstemperatuur oplopend tot 43 en 46 graden. Aan de zuidwestelijke zijde is sprake van weinig hittestress als gevolg van het reeds aanwezige groen. Voor onderhavige ontwikkeling is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouw en tevens weer-

geven in figuur 2.4. Er wordt expliciet ingezet op het toevoegen van bomen, zie zorgen voor schaduw en verkoeling. Daarnaast wordt er daar waar mogelijk ingezet op halfverharding, waarmee het verhard oppervlak en de bijkomende hittewerking, wordt geminimaliseerd.

4.9.4 Conclusie

Het onderdeel 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Ter plaatse van het projectgebied is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Indien er archeologische resten in de bodem worden verwacht zou dit middels een dubbelbestemming aangeduid moeten worden in het bestemmingsplan. Dit is niet het geval, en er gelden dan ook geen specifieke regels voor bouw- en aanlegwerkzaamheden.

Daarbij zijn de grondroerende werkzaamheden die gepaard gaan met onderhavige ontwikkeling slechts zeer beperkt. Het terrein wordt heringericht ten behoeve van parkeer- en groenvoorzieningen (wat geen diepe grondverstoringe werkzaamheden op zal leveren) en er komt een thermische schil om de bebouwing. Het gaat hier dan ook maar om grondroerende werkzaamheden op een beperkt deel van het terrein.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel 'archeologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden opgenomen op de gemeentelijke waardenkaart. Er zijn met de voorgestane ontwikkeling dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Daarnaast kan er sprake zijn van direct m.e.r.-plichtige activiteiten. Dit is aan de orde voor activiteiten die voorkomen in bijlage C van het Besluit m.e.r.

Voor activiteiten genoemd in bijlage D Besluit m.e.r. bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Als bijlage 8 is een meldnotitie opgenomen met vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het volgende wordt geconcludeerd.

Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;

3. de kenmerken van het potentiële effect;
sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieu-gevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Procedure en uitvoerbaarheid

5.1 Procedure

5.1.1 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.1.2 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.1.3 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2 Uitvoerbaarheid

5.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft een plan opgezet om de omgeving te informeren over de ontwikkeling. Dit plan is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Het voornemen is om in 2025 te starten met de renovatie. Om betrokkenheid in de buurt te creëren, heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd op 29 januari 2024. Omwonenden en omliggende bedrijven zijn hiervoor op 5 januari 2024 per brief uitgenodigd. De gemeente Amsterdam had de uitnodiging tevens op hun website geplaatst. Aanwezig waren enkele van de per brief uitgenodigde personen en belangstellenden.

De plannen zijn gepresenteerd op A0 panelen waar de personen langs konden lopen. Daarnaast was de gemeente, de ontwikkelaar en eigenaar (Caransa Groep), de architect, de landschapsarchitect, de installatietechnisch adviseur en de constructuur aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

De uitnodiging voor de bijeenkomst en een verslag van de bijeenkomst is opgenomen als bijlage 12 en 13. In dit verslag zijn tevens de informatiepanelen weergegeven.

Voor de personen die niet aanwezig konden zijn bij de informatiebijeenkomst, hebben is tevens een projectwebsite (<https://caransa.nl/project/renovatie-woon-en-zorgcomplex-riekerhof-amsterdam/>) gemaakt waarop alle informatie te vinden is.

Alvorens initiatiefnemer gaat starten met de sloop/ renovatie zullen de stakeholder hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld. Gedurende de renovatie zal initiatiefnemer middels een buurtbrief de stakeholders periodiek (bijvoorbeeld maandelijks) op de hoogte brengen van de komende werkzaamheden en voortgang. Deze brief zal door Caransa Groep of

door de bouwkundig aannemer worden verstrekt. De projectwebsite zal altijd up-to-date zijn met daarop o.a. de laatste planning. De brieven die naar de stakeholders worden gestuurd gedurende de renovatie zullen eveneens op de projectwebsite worden geplaatst. Ook zal er een (project) e-mailadres zijn waarop stakeholders of andere geïnteresseerden contact met ons kunnen opnemen bij vragen over het project.

5.2.2 Financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

De gemeente en de initiatiefnemers hebben een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Woonladder

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Waterparagraaf

Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie

Bijlage 9: Externe veiligheid

Bijlage 10: Advies TAVGA

Bijlage 11: Participatieplan

Bijlage 12: Uitnodiging informatieavond

Bijlage 13: Verslag participatiebijeenkomst

Bijlage 14: Landschapsplan

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

