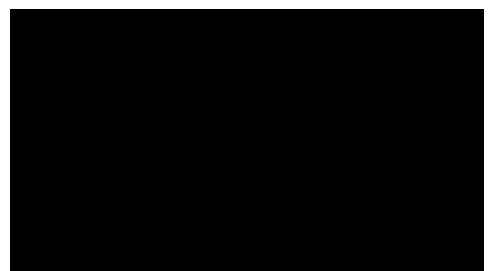


Ruimtelijke onderbouwing
Project 'Sarphatistraat 720-730'
Amsterdam Centrum

Versie: Definitief na indiening 3
Datum: 28 mei 2025



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2.	Ligging van het project.....	2
2.	Het project	3
2.1.	Beschrijving bestaande situatie	3
2.2.	Projectbeschrijving	4
3.	Planologisch kader	9
3.1.	Bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'	9
3.2.	Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'	13
3.3.	Afwijkingen van de (paraplu) bestemmingsplannen	14
4.	Stedenbouwkundige inpassing	15
5.	Beleidskader	17
5.1.	Rijksbeleid	17
5.2.	Provinciaal beleid.....	19
5.3.	Regionaal beleid.....	23
5.4.	Gemeentelijk beleid.....	24
5.5.	UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht	30
6.	Omgevingsaspecten	32
6.1.	Verkeer en parkeren	32
6.2.	Geluid.....	33
6.3.	Milieuzonering	35
6.4.	Bodem	35
6.5.	Luchtkwaliteit	35
6.6.	Externe veiligheid	37
6.7.	Ecologie en stikstof	37
6.8.	Archeologie en cultuurhistorie	38
6.9.	Water	38
6.10.	Behoeftte	42
6.11.	Bezonning	43
6.12.	Windhinder	43

6.13.	Trillingen	43
6.14.	Milieueffectrapportage.....	44
7.	Uitvoerbaarheid.....	45
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.	Samenvatting en conclusie	47
8.1.	Het project	47
8.2.	Bestemmingsplantoets	47
8.3.	Beleidsstoets	47
8.4.	Toets aan omgevingsaspecten.....	48
8.5.	Conclusie	48

Bijlagen

1. Onderzoek Wet geluidhinder, [REDACTED]
2. Quick-scan ecologie d.d. 7 juni 2024
3. Stikstofdepositie, [REDACTED]
4. Geohydrologisch onderzoek, [REDACTED] d.d. 8 februari 2024
5. Schaduwstudie, [REDACTED]

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgenomen sloop-nieuwbouw ter plaatse van de adressen Sarphatistraat 720-730. De gronden van de beoogde sloop-nieuwbouw zijn kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie O, percelen 3478 en 4453. De sloop-nieuwbouw heeft geen betrekking op de loods op het aangrenzende perceel dat kadastraal bekend staat als Gemeente Amsterdam, sectie O, perceel 3477.

De nieuwbouw voorziet in 29 woningen op de verdiepingen en horeca van categorie 4 (restaurant of lunchroom) in de plint. Boven de horeca komt op de eerste etage tevens nog een zelfstandige kantoorruimte. De aanvraag omgevingsvergunning is op 16 november 2023, dus voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor valt de aanvraag onder het overgangsrecht en is de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 van toepassing.

Het voornemen is deels in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan door een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder c van de Wabo (afwijkend gebruik) aan te vragen en te verlenen. Een dergelijke aanvraag dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de herontwikkeling die afwijkt van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is en kan worden toegelaten.

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik van het project.

1.2. Ligging van het project

Het projectgebied is gelegen in de buurt 'Oostelijke Eilanden/Kadijken' in het oostelijk deel van het centrum. De locatie bevindt zich op circa 45 meter afstand van de Zeeburgerstraat. Deze straat is door middel van een brug over de Singelgracht verbonden met de Dapperbuurt in stadsdeel Oost. De bebouwing van de Czaar Peterstraat bevindt zich circa 100 meter ten noordoosten van het projectgebied. De Sarphatistraat en de Czaar Peterstraat zijn met elkaar verbonden door middel van een brug over de Nieuwevaart. Het bouwblok waarbinnen de projectlocatie is gelegen wordt begrensd door de Zeeburgerstraat, de Alexanderkade, de Lousie Wentstraat en de Sarphatistraat. In volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie, projectkavel rood omrand (bron: GoogleEarth.nl)

2. Het project

2.1. Beschrijving bestaande situatie

De Sarphatistraat is een belangrijke straat in de Singelgrachtzone die onderdeel uitmaakt van de 19^e eeuwse ring rondom het centrum. Deze ring loopt van de Marnixstraat via het Leidseplein, de Weteringschans, de Sarphatistraat tot aan de Czaar Peterstraat. De architectuur van deze ring is over het algemeen zeer coherent, maar juist de onderhavige locatie valt hierbij uit de toon, zowel qua architectonische invulling, de architectuurstijl en de volumes. In de Marnixstraat zijn het vooral kazerneachtige woongebouwen, aan de Weteringschans en het begin van de Sarphatistraat zijn het vaak ensembles van enkele huizen, daarna staan er aan de Sarphatistraat weer grote kazerneachtige utiliteitsgebouwen en de ring eindigt in de Czaar Peterstraat weer met een groot woongebouw De Keyzer en ensembles van woonhuizen. De Czaar Peterstraat heeft zwaar geleden onder de stadsvernieuwing en werd gedomineerd door jaren '80 nieuwbouw. Met de komst van de Keyzer heeft de Czaar Peterstraat weer aan 19e eeuwse karakter gewonnen.

De locatie van de Sarphatistraat 720 bevindt zich op het scharnierpunt tussen de Sarphatistraat en de Czaar Peterstraat. Ook op deze locatie is het 19e eeuwse karakter ver te zoeken. De ruimte wordt hier gedomineerd door een jaren '90 kantoor- en woongebouw en het Texaco benzinestation.



Afbeelding: huidige situatie projectlocatie

De projectlocatie heeft een omvang van circa 520 m² en is geheel bebouwd of verhard. Het bestaande gebouw is een wat anoniem jaren '40 woongebouw met horeca in de plint. De achterbouw is een 19e eeuwse loods die vroeger onderdeel uitmaakte van het Funenkerk-complex dat eind jaren '70 grotendeels gesloopt is.

Het bestaande gebouw is al enige jaren aan het aftakelen en heeft geen hoogwaardige uitstraling meer. Het zal worden gesloopt ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling.

Het gebouw staat in de voorgevelrooilijn langs de Sarphatistraat en grenst aan de oostzijde aan een loods. De bebouwing neemt bijna het gehele projectgebied in beslag. De westelijke (zij)gevellijn loopt schuin ten opzichte van de Sarphatistraat. Aan de straatzijde is het perceel daardoor breder dan aan de zijde van het binnenterrein zodat het perceel vanaf de straat versmald.

Het gebouw op de projectlocatie bestaat aan de zijde van de Sarphatistraat uit twee woonlagen boven een hoge plint. In de plint van dat gebouwdeel zaten een café en een winkel gevestigd. De bouwhoogte van het gebouwdeel bedraagt circa 12 meter. Het achterste gebouwdeel is 19e eeuws maar vanaf straat nauwelijks zichtbaar. Dit gebouwdeel is voorzien van een kap met een goothoogte van circa 8 meter en een nok van circa 11 meter. Het erf rondom dit gebouwdeel is afgeschermd door middel van een hekwerk.

2.2. Projectbeschrijving

Het project voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en in de nieuwbouw van woningen met horeca 4 (restaurant/lunchroom) in de plint.

Programma

Woningbouw

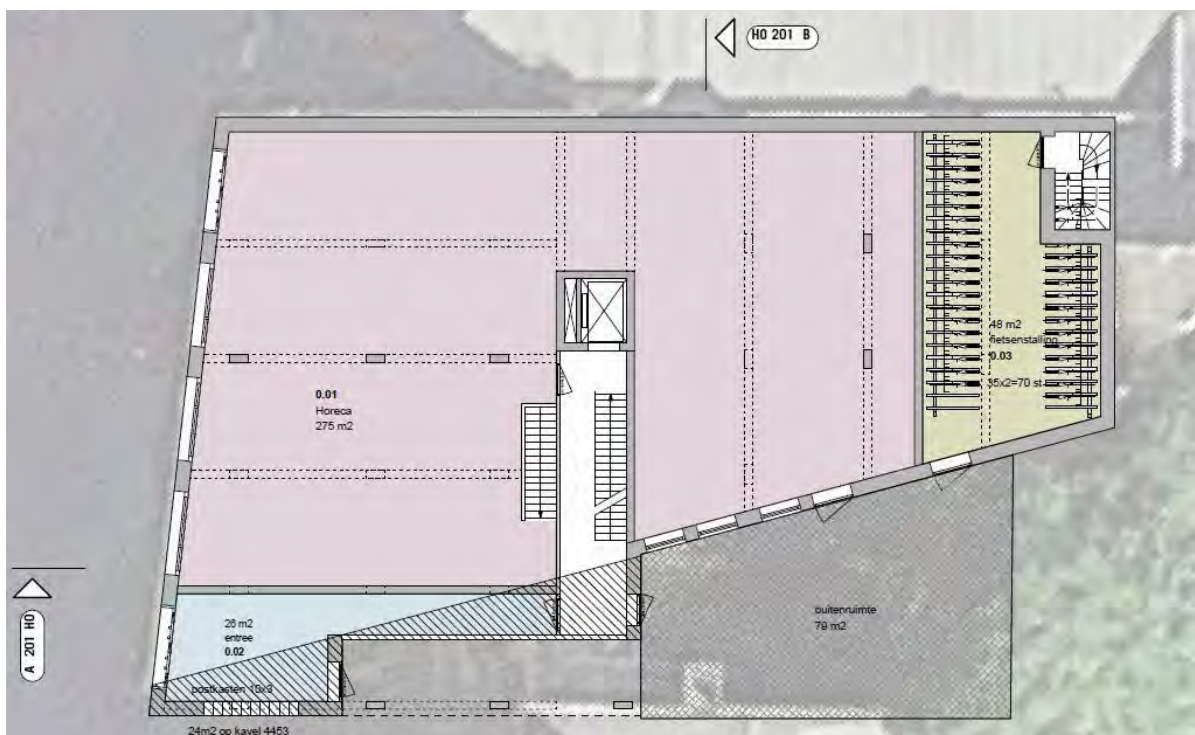
Op de verdiepingen van het gebouw worden 29 luxe afgewerkte appartementen voor eenpersoons huishoudens gerealiseerd. De locatie leent zich namelijk erg goed voor een doelgroep die zich veel buiten de woning bevindt. De nabijheid van veel horeca draagt in positieve zin bij aan het leefklimaat van de bewoners van dit gebouw. Woningen van 50 m² GBO of minder hoeven geen eigen buitenruimte te hebben maar er kan worden volstaan met een gezamenlijke buitenruimte, zoals dat hier grenzend aan de binnentuin van de naastgelegen woongebouwen op het maaiveld naast de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt gerealiseerd. De bovenste laag heeft een setback aan de straatzijde die niet wordt gebruikt als privéterras. De setback is uitsluitend betreedbaar voor onderhoud en om het glas te kunnen wassen. Op het dak van de achterbouw bevindt zich een enkel dakterras voor het hoekappartement dat groter is dan 50m² en daarom volgens het bouwbesluit een direct vanuit de gebruiksruimte te betreden dakterras moet hebben. De overige borstwering is noodzakelijk aangezien de tweede vluchtweg van de bovenste verdieping over het dak van de achterbouw loopt.



Afbeelding: 2^e bouwlaag met woningen

Niet-woonfuncties

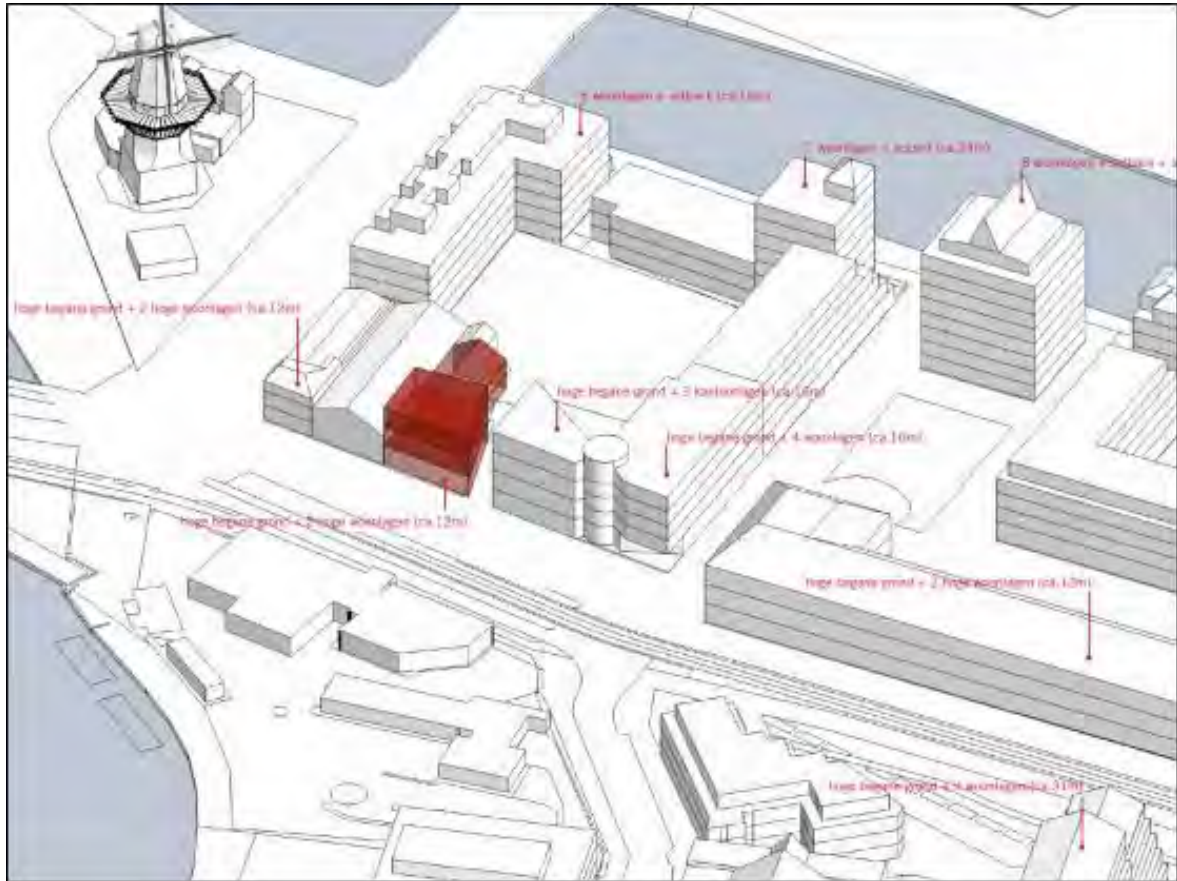
In de plint van het gebouw komt een bedrijfsruimte met een bruto vloeroppervlak van circa 300 m² (waarvan 25 m² t.b.v. wc's in de kelder) voor horeca van categorie 4 (restaurants, lunchrooms). Op de eerste verdieping wordt één zelfstandige kantoorruimte met een omvang van 49 m² gerealiseerd (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: begane grond met entree, horecaruimte en fietsenstalling

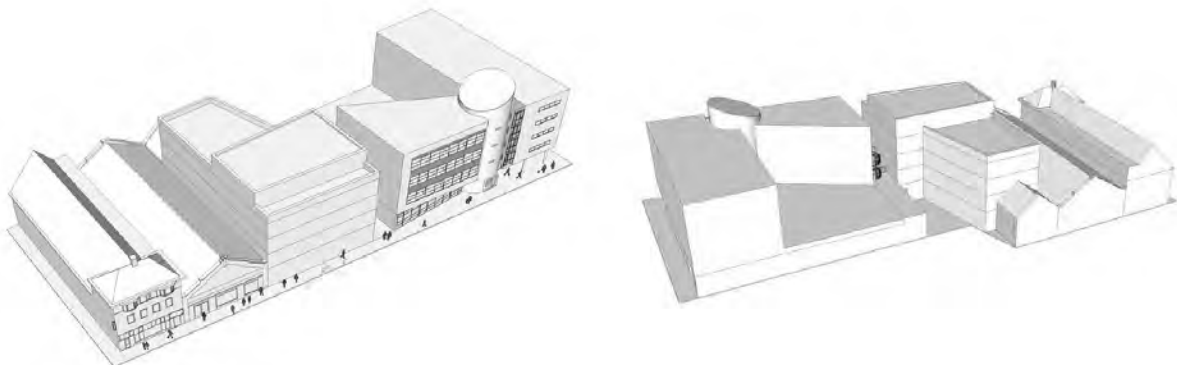
Bouwvolume

De nieuwbouw bestaat uit 5 bouwlagen en voegt zich hiermee goed in de omgeving, die gekenmerkt wordt door bebouwing in 3 tot 8 bouwlagen met bouwhoogtes van 12 tot 24 meter (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: huidige situatie en bouwhoogtes in de directe omgeving

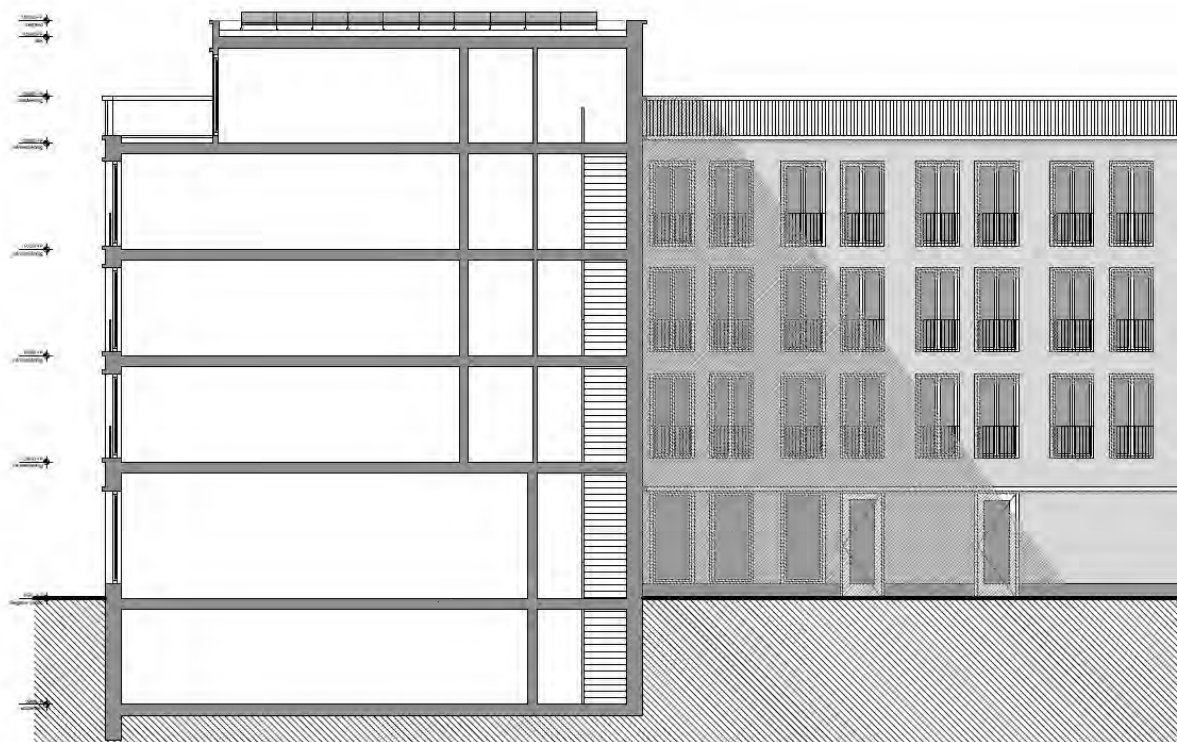
De nieuwe bebouwing sluit qua massa en bouwhoogte goed aan op het ernaast gelegen gebouw Titania (zie volgende afbeelding).



Afbeelding bouwvolume nieuwbouw vanuit het westen (links) en vanuit het oosten (rechts)



Afbeelding: gevelaanzicht nieuwbouw



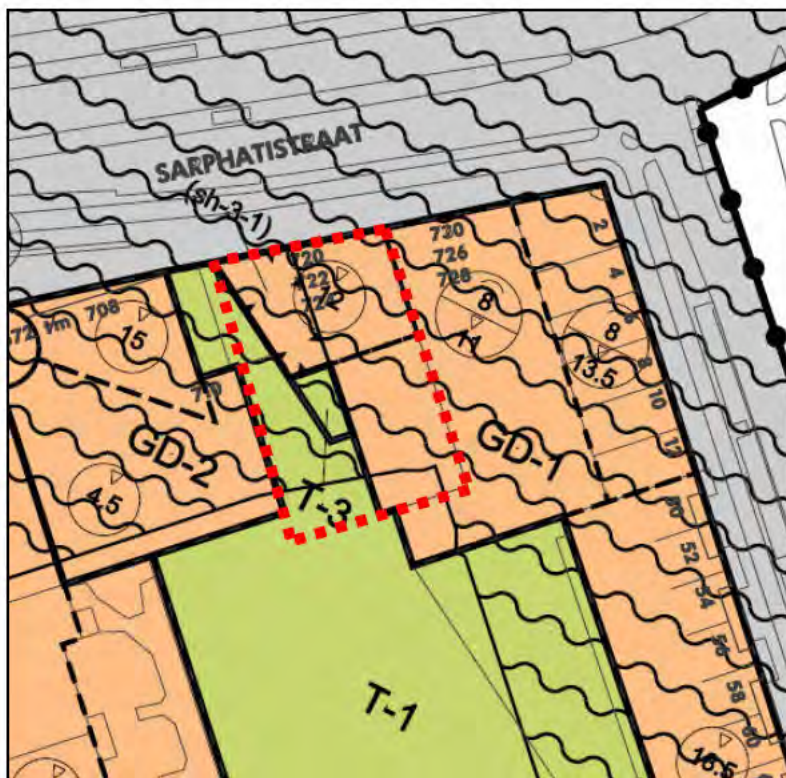
Afbeelding: doorsnede nieuwbouw

3. Planologisch kader

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad', het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' en diverse andere (paraplu)bestemmingsplannen die voor het onderhavige project niet relevant zijn en daarom hier verder buiten beschouwing zijn gelaten.

3.1. Bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'

Ter plaatse van het perceel Sarphatistraat 720-730 geldt het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'. Het bestemmingsplan is op 28 september 2010 vastgesteld door de stadsdeelraad. Het bestemmingsplan is op 4 juli 2012 onherroepelijk geworden door uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad', het projectgebied is indicatief aangegeven met een rode stippellijn

Het projectgebied is bestemd als 'Gemengd - 1', 'Tuin - 1' en 'Tuin -3' en dubbelbestemd als 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Cultuurhistorie.' De gronden die zijn bestemd als 'Gemengd - 1' zijn ook aangeduid als 'orde - 3' en een deel van het gebouw is aangeduid als

‘specifieke vorm van horeca - 3 toegestaan op de eerste bouwlaag’. Ook is een klein deel van het als ‘Tuin - 1’ bestemde perceel dubbelbestemd als ‘Waarde - archeologie - B’.

In het navolgende wordt nader ingegaan op het toegestane gebruik, de toegestane bebouwing en de binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Toegestaan gebruik

Binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ zijn ter plaatse van het projectgebied diverse functies toegestaan, zoals wonen, kantoren (met of zonder baliefunctie), openbare en bijzondere voorzieningen (o.a. onderwijs, gezondheidszorg, politie, brandweer, welzijnsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en culturele voorzieningen), detailhandel, bedrijven, (in pandige) en fietsenstallingen. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca - 3 toegestaan op de eerste bouwlaag’ is horeca 3 en 4 (o.a. cafés en restaurants) toegestaan. Voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen zijn deze bestemd als tuinen. Voor sommige functies gelden daarbij aanvullende voorwaarden. Zo mag detailhandel alleen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag van de bebouwing worden uitgeoefend (met een maximale vestigingsgrootte van 150 m²), zijn openbare en bijzondere voorzieningen toegestaan tot maximaal 500 m² en mag horeca 3 en 4 alleen in de eerste bouwlaag van Sarphatistraat 720 (ter plaatse van de aanduiding op de planverbeelding) tot een oppervlak van 150 m². De eventuele kelder of souterrain onder het aangeduide deel van Sarphatistraat 720 mag worden gebruikt als keuken, toilet en berging (opslag) van de daarboven gelegen horecavestiging, met inachtneming van het maximum bedrijfsvloeroppervlak van 150 m².

De gedeeltes die zijn bestemd als ‘Tuin - 1’ en ‘Tuin - 3’ mogen worden gebruikt voor tuinen en erven en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag. Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen is binnen het bestemmingsvlak ‘Tuin - 1’ niet toegestaan.

Toegestane bebouwing

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwde zijnde, gelden binnen de bestemmingen ‘Gemengd - 1’, ‘Tuin - 1’, ‘Tuin - 3’, ‘Waarde - archeologie B’, ‘Waarde - Cultuurhistorie’ en ‘Waterstaat/waterkering’ diverse bouwregels. Voor het project zijn de volgende regels relevant:

- a. Gebouwen mogen binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat deze regel niet geldt voor bebouwing op de binnenterreinen;
- b. Over een diepte van 5 meter vanaf de voorgevel dient de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,5 meter te bedragen, gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag;
- c. Voor gebouwen binnen de bestemming ‘Gemengd - 1’ geldt een minimale bouwhoogte van 9 meter, met uitzondering van aan- en uitbouwen en voor gebouwen waarvoor een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven;

- d. Voor gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' geldt ter plaatse van het projectgebied een maximum goot- en bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan¹;
- e. Ondergrondse bebouwing mag binnen de bestemming 'Gemengd - 1' ten hoogste twee bouwlagen bevatten;
- f. In geval van nieuwbouw dient de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van een gebouw minimaal 2 meter te bedragen, dan wel het gebouw dient vanaf de goot plat te worden afgedekt. Dakterrassen zijn niet toegestaan, dakkapellen onder voorwaarden;
- g. Met uitzondering van straten waarvan de gevelindeling van gebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan overwegend afwijkt, dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging, waarbij het accent wordt gelegd op verticale plaatsing van ramen en andere geveldoorbrekingen;
- h. Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.
- i. Het samenvoegen van percelen is ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan
- j. In de bestemming 'Tuin - 1' zijn alleen bestaande ondergeschikte delen van gebouwen toegestaan, zoals balkons, erkers galerijen en buitentrappen;
- k. In de bestemming 'Tuin - 3' zijn in geval van nieuwbouw in de aangrenzende bestemming 'Gemengd - 1' geen nieuwe gebouwen toegestaan;
- l. In verband met de hoge archeologische verwachting dient ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie B' voor bodemverstorende bouwwerkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld een archeologisch rapport² te worden overlegd;
- m. In verband met de ligging binnen beschermd stadsgezicht zijn door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' beschermende regels opgenomen om de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden te behouden, te herstellen en te versterken:
 - sloop van bouwwerken is pas toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Volgens artikel 27.3 van het bestemmingsplan is behoud uitgangspunt bij orde 3 panden; Bij sloop nieuwbouw van Orde 3 wordt door de gemeente een kwaliteitstoets opgesteld waaruit moet blijken in hoeverre sprake is van bijzondere kwaliteiten, architectuurhistorisch, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en bouwhistorisch. Zeldzaamheid en ouderdom spelen ook een rol; De conclusie van de kwaliteitstoets is dat het woongebouw en 1936 en de achterliggende voormalige stal geen bijzondere waarden vertegenwoordigen en gesloopt kunnen worden. De stedenbouwkundige structuur met de schuine lijn langs de rand van de huidige bebouwing tussen de bestemming Gemengd-1 en Tuin-1 die herinnert aan het hier in

¹ De hoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van het terrein ter plaatse van de (hoofd)toegang van het gebouw

² een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

het verleden gelegen spoortracé wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol geacht;

Binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan is door middel van diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden rekening gehouden met flexibiliteit.

Afwijkingsbevoegdheden

Voor het project zijn de volgende afwijkingsbevoegdheden relevant:

- a. De bouwhoogte binnen de bestemming 'Gemengd - 1' kan via de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid in artikel 8.4.4 met 4 meter worden overschreden voor liften, trappenhuisen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties en 5 meter voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes, mits deze bouwdelen om aantoonbare technische redenen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder voorwaarde dat:
 - deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
 - deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
 - rekening dient te worden gehouden met de bouwhoogte van de omringende bebouwing;
- b. Van de maximale goot- en bouwhoogte van de als orde 3 aangewezen bebouwing (zoals in het projectgebied) kan via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 8.4.5 worden afgeweken tot ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, mits het straatbeeld dit toelaat. Op de planverbeelding is voor het projectgebied een maximale bouwhoogte van 12 meter aangegeven voor het voorste gedeelte en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 11 meter voor het achterste gedeelte;
- c. In de algemene regels van het bestemmingsplan (artikel 33) zijn diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waaronder:
 - het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden;
 - het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met in achtneming van onder meer het volgende:
 - o buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
 - o luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 0,60 meter bedraagt. Deze omgevingsvergunning om af te wijken wordt alleen verleend voor een

openbare of bijzondere voorziening. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt geen afwijking verleend.

Toepassing om bij omgevingsvergunning af te wijken van algemene regels mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

In de bestemming 'Gemengd - 1' kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid nieuwvestiging of uitbreiding van een grotere horecavestiging uit categorie 3 en 4 tot 300 m² worden toegestaan, mits de uitbreiding van de horecagelegenheid het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast.

3.2. Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 oktober 2021 en is inmiddels onherroepelijk. Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Het doel van het paraplubestemmingsplan is om te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater.

Onderhavig project bevindt zich in de in het paraplubestemmingsplan als 'overige zone 2' aangewezen gebied. Binnen deze gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Hier zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 5.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraliteit.

Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd als hiervoor genoemd.

3.3. Afwijkingen van de (paraplu) bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'

1. Horeca 4 wordt deels buiten de hiervoor aangewezen gronden gerealiseerd;
2. De maximum vestigingsgrootte van een horeca 4 bedrijf wordt met circa 150 m² overschreden;
3. De maximum bouwhoogte (= huidige bebouwing), wordt met een nu voorziene bouwhoogten van circa 12,7, 14 en 16,1 meter overschreden, door de op het dak geplaatste vergunningvrije zonnepanelen ontstaat een bouwhoogte van circa 16,3 meter;
4. Een klein deel van de nieuwbouw (circa 24 m²) wordt buiten het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd 1' in de bestemmingen 'Tuin 1' en 'Tuin 3' gerealiseerd;
5. Bouwen op gronden bestemd voor waterstaat/waterkering is niet toegestaan;
6. Er wordt voorzien in een dakterras, dat is niet toegestaan;
7. De sloop van orde-3 panden is niet toegestaan.

Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

8. Er wordt een kelder gerealiseerd met een omvang van circa 430 m², geohydrologisch onderzoek is nodig.

4. Stedenbouwkundige inpassing

Zoals uit het voorafgaande naar voren is gekomen neemt de bouwhoogte door de nieuwbouw toe en wordt voorzien in bebouwing binnen de voor tuinen aangewezen gronden (zie ook paragrafen 3.2 en 3.3). In het kader van de eerder ingediende conceptaanvraag voor dit project is door de gemeente reeds de stedenbouwkundige inpassing positief beoordeeld. Ook is de toename van het aantal vierkante meters voor een horeca 4 gelegenheid (deels buiten de functieaanduiding) akkoord bevonden onder voorwaarde dat dat er geen horeca 3 meer mogelijk is. Horeca 4 veroorzaakt minder overlast (met name geluid), waardoor een groter oppervlak aanvaardbaar wordt geacht.

In de bestemming 'Gemengd - 1' kan met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid nieuwvestiging of uitbreiding van een grotere horecavestiging uit categorie 3 en 4 tot 300 m² worden toegestaan, mits de uitbreiding van de horecagelegenheid het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast.

Bouwhoogten

De bouw- en goothoogte van de orde 3 panden bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte. Het deel van het voorgestelde volume dat zich aan de straatzijde bevindt heeft een bouwhoogte van 16,1 meter (16,3 met zonnepanelen). Deze bouwhoogte is akkoord, omdat deze goed past in het bouwblok, waarin meerdere panden over een vergelijkbare bouwhoogte beschikken.

De bovenste bouwlaag is vormgegeven als setback en doordat de afstand van de setback tot de voorgevel 3 meter bedraagt ontstaat er een goede aansluiting met het lagere pand aan de noordzijde van het terrein. Het deel van het voorgestelde volume dat zich aan de achterzijde bevindt heeft een bouwhoogte van circa 14 meter en ontstaat uit de optelling van een ruime begane grond, drie bouwlagen en een borstwering/doorvalbeveiliging. Ook deze bouwhoogte is ruimtelijk akkoord. De borstwering wordt hierbij niet volledig gesloten uitgevoerd, zodat beperking van uitzicht en daglichttoetreding voor de woningen op de hoek van de Zeeburgerstraat/Sarphatistraat aanvaardbaar blijft.

Door het voornemen wordt de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aangetast en/of wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet in onevenredige mate afbreuk gedaan, zodat het voornemen voldoet aan deze voorwaarde uit het bestemmingsplan.

Bebouwing op de bestemmingen Tuin-1 en Tuin-3

Een deel van het voorgestelde volume aan de straatzijde bevindt zich op gronden met de bestemming Tuin-1. Een deel van de grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en behoort nu niet tot het perceel. Dit terrein wordt op dit moment deels als expeditie ruimte voor de naastgelegen supermarkt gebruikt. Bebouwing van dit deel is ruimtelijk akkoord onder voorwaarden, dat de nieuwbouw niet mag leiden tot een vermindering van het aanwezige groen.

Compensatie door toepassing van groene daken, zoals nu wordt voorzien, is hierbij toegestaan. Hieraan wordt voldaan.

Het nu voorliggende uitgewerkte plan is afgestemd met andere belanghebbenden, zoals grondeigenaar, supermarkt en gebruikers van de aangrenzende vluchtttrap. In overleg met de eigenaar van de de traforuimte zal de toegankelijkheid van het achterterrein en de trafo in het plan gewaarborgd blijven.

Een deel van het voorgestelde lagere volume aan de achterzijde bevindt zich op gronden met de bestemmingen Tuin-1 en Tuin-3. Ruimtelijk gezien is het bebouwen van deze bestemmingen akkoord omdat het niet leidt tot een vermindering van het aanwezige groen, het oppakken van de schuine lijn als zichtbare herinnering aan het voormalig spoortracé wordt zeer gewaardeerd. Een deel van deze gronden is in eigendom van de gemeente Amsterdam en een Vereniging van Eigenaren, afstemming met deze grondeigenaren heeft plaatsgevonden (zie paragraaf 7.2).

Horeca op begane grond en in kelder

Een deel van de beoogde horeca op de begane grond is in strijd met het bestemmingsplan omdat een aanduiding dat horeca-3 is toegestaan ontbreekt. De voorgestelde horeca op de begane grond met toiletten in de kelder is in overeenstemming met de voorwaarden die zijn gesteld aan het oppervlak (300 m²), met dien verstande dat het alleen een horeca 4 voorziening mag zijn (restaurant). Zoals eerder aangegeven veroorzaakt deze minder overlast (met name geluid), waardoor een groter oppervlak aanvaardbaar wordt geacht.

Uitbreiding kelder

Voorwaarde voor de boogde kelder met een omvang van 430 m² is het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek, dat aantoonst dat de kelder grondwaterneutraal aangelegd kan worden. Dat is gedaan (zie ook paragraaf 6.9).

Conclusie

Op grond van het voorafgaande kan geconcludeerd worden, dat het voornemen en de hiermee gepaard gaande afwijkingen van het bestemmingsplan stedenbouwkundig goed inpasbaar is.

5. Beleidskader

5.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen. Het gaat hierbij om voornamelijk het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO₂-arme energievoorziening, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving. Naast de instrumenten van de Omgevingswet worden een aantal nieuwe instrumenten en (nationale) programma's ingezet. Instrumenten zoals de Omgevingsagenda's, NOVI-gebieden en regionale verstedelijkingsstrategieën zorgen voor een doorvertaling van de NOVI naar een regionale aanpak. Voorbeelden van programma's zijn het Programma Energiehoofdstructuur, Programma Gezonde Leefomgeving en Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Het onderhavige project is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Op 30 december 2011 zijn het Barro en het bijbehorende Rarro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. Rijksvaarwegen, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project.

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

Luchthavenindelingsbesluit

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

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

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

De projectlocatie valt niet binnen een van de vijf genoemde zones zodat er geen beperking geldt voor wonen. De projectlocatie valt wel binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. De maatgevende toetshoogte die voor de locatie geldt op grond van artikel 2.2.2 LIB is 146 meter. De maatgevende toetshoogte voor radar betreft 68 meter voor de locatie. Met de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het LIB, de daarin gestelde maxima worden niet overschreden, zodat geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het gebruik of de bouwhoogte.

Behoefte

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

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Op basis van jurisprudentie is de lijn dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In dit geval maakt het bestemmingsplan woningbouw op het perceel reeds mogelijk. Het bouwvolume wordt wel groter, waardoor meer woningen gerealiseerd kunnen worden, maar de toename zal beperkt zijn. Voor een zorgvuldige afweging wordt er nu van uitgegaan dat er hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de behoefte moet worden aangetoond. In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op de behoefte aan de voorliggende ontwikkeling, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de woningbehoefte in Amsterdam en de regio.

5.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

Het onderhavige project past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Voor het onderhavige plangebied zijn vooral de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 6.3) en Klimaatadaptatie (artikel 6.62) relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe Stedelijke ontwikkeling

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

In paragraaf 5.11 van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt uiteengezet dat wordt voorzien in een behoefte aan woningen.

Artikel 6.62 Klimaatadaptatie

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. In de beschrijving wordt in ieder geval ingegaan op eventuele wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de hiervoor omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voldoen aan de voorwaarde van klimaatneutraal bouwen wordt in Amsterdam wat betreft wateroverlast, overstroming en droogte geborgd via de Hemelwaterverordening. Met het aspect hitte wordt in dit plan rekening gehouden door het toepassen van een groen dak. Verdere vergroening kan plaatsvinden in het kader van herinrichting van de openbare ruimte.

Het project voldoet aan de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en past binnen de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050. De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De woonagenda heeft 4 ruimtelijke uitgangspunten:

1. Wonen als onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik
3. versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. Invulling geven aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De speerpunten zijn:

1. Een woning voor iedereen
2. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
3. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie
4. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod

Hierbij worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.

4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningenzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking;
10. Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Deze (boven) regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking.

Met de realisatie van woningen levert het voornemen een bijdrage aan de woningbouwopgave en is dan ook in overeenstemming met de Woonagenda 2020 - 2025. Met de gemeente is afgesproken dat hier 100% kleine middensegment woningen (<40 m²) gemaakt kunnen worden. Deze afspraak baseert op het gewijzigde Stedelijk kader, waarmee het college op 2 juni 2020 heeft ingestemd. Zo kan bij projecten kleiner dan 30 woningen afgeweken worden van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties indien het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Dat is hier het geval.

Woonakkoord 2021-2025

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen en onderdeel van de "regionale afspraken" als bedoeld in artikel 6.3 van

de Omgevingsverordening NH2020. In de omgevingsverordening en –regeling is bepaald dat de regionale woonakkoorden de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid bevatten en in overeenstemming zijn met het provinciaal woonbeleid. In de Omgevingsverordening is tevens bepaald dat een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderdeel is van "regionale afspraken", ofwel de door de regio zelf vastgestelde woningbouwprogrammering en dit gezamenlijke woonakkoord. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van deze regels de status van zelfstandige 'regio'.

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken. Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw. Gezien de hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam).

Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 5.000 woningen per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen.

Het project levert een bijdrage aan de woningbouwaantallen, die nodig zijn om het tekort aan woningen te verkleinen en is hiermee in overeenstemming met het woonakkoord.

5.3. Regionaal beleid

Actieprogramma woningproductie MRA 2018 – 2025

De metropoolregio Amsterdam kampt met een groot woningtekort, het grootste van Nederland. Het actieprogramma woningproductie MRA zet daarom voornamelijk in op de bouw van extra woningen, elk jaar moeten er binnen de Metropoolregio Amsterdam 15.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op het versnellen van processen, het gebruik maken van financiering vanuit het rijk en het leggen van een verbinding tussen de woningbouwproductie en de opgaven in de vervoerregio en de MIRT.

Naast kwantiteit speelt ook de kwaliteit een rol binnen het actieprogramma. Het grootste tekort aan woningen bevindt zich in het sociale en middeldure segment. De MRA hecht er veel waarde aan om juist in deze segmenten veel bij te bouwen omdat de toegankelijkheid tot een woning voor mensen met een laag of middeninkomen nu in het gedrang komt. Ook andere kwalitatieve aspecten worden belangrijk geacht bij de bouw van nieuwe woningen, zoals het verduurzamen en vergroenen van de bebouwde leefomgeving en circulair bouwen.

Uit de 'Monitor woningbouw 2022' blijkt dat de actuele bevolkingsgroei bijzonder hoog is, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne. In de eerste 9 maanden van 2022 groeide de bevolking in Noord-Holland met bijna 39.000 inwoners. Een niveau van groei dat zich alleen vlak na de Tweede Wereldoorlog voordeed. De groei van de woningbehoefte is daarmee momenteel groter dan de groei van de woningvoorraad. Voor de nabije toekomst bestaan twee belangrijke onzekerheden: de oorlog in Oekraïne die kan leiden tot de komst van meer vluchtelingen en de ontwikkeling van de economie. Een economische recessie leidt doorgaans tot een lager buitenlands migratiesaldo. Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort van 2%, dat volgens het ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. Bij een tekort van 0% ontstaat namelijk leegstand in afwachting van die nieuwe huishoudens. Het is daarom niet realistisch om te stellen dat het volledige woningtekort dient te worden ingelopen. Op basis van het verleden lijkt een woningtekort van rond de 2% in de provincie en 4% in Amsterdam een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In Amsterdam was er in 2022 een woningtekort van 7,9 procent. Om op de 4% uit te komen zijn er circa 18.000 extra woningen nodig.

Gezien de grote vraag naar woningen in de regio past het initiatief binnen het regionale beleid.

5.4. Gemeentelijk beleid

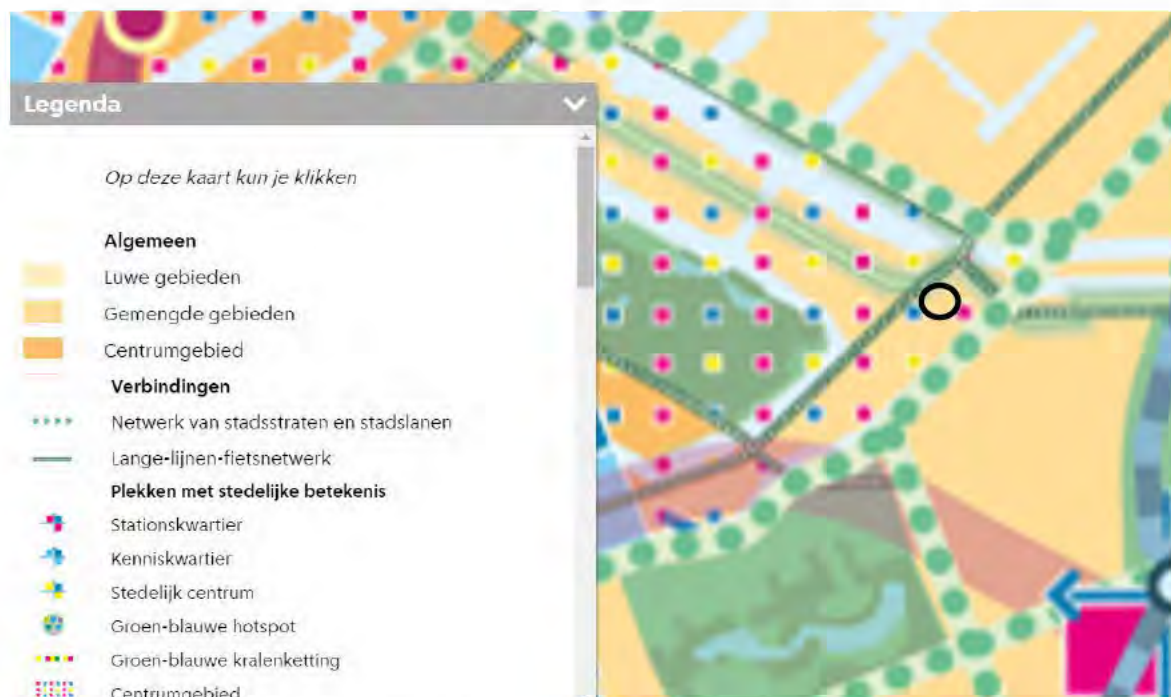
Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag de groei alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor

- groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
 4. Rigoureuze vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
 5. Samen stad maken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.



Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie ter hoogte van projectlocatie (zwarte cirkel)

De projectlocatie is aangewezen als een gemengd gebied en heeft een stedelijke betekenis als centrumgebied. Deze gemengde gebieden gaat het om stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betekent dat men de bouwdynamiek controleert en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten beschermt.

De binnenstad en de aangrenzende buurten in Oost, Zuid en West vervullen binnen de stad en ver daarbuiten een unieke en onvervangbare rol als centrumgebied. Hier ligt een grote opgave om de balans te bewaren tussen de stedelijke, nationale en internationale centrumfunctie en de lokale betekenis voor bewoners en mensen die er werken.

De Sarphatistraat is onderdeel van het Lange-lijnen-fietsnetwerk (logische en hoogwaardige fietsroutes over lange afstanden door de stad en de rest van de regio).

Er worden woningen gerealiseerd, in combinatie met horeca 4 (restaurant of lunchroom) in de plint. Het initiatief past hiermee goed in een gemengd gebied met betekenis als centrumgebied. Door de realisatie van woningen wordt het aanbod vergroot en een bijdrage geleverd aan het verminderen van het woningtekort. Er wordt ook duurzaamheidsmaatregelen genomen door toepassing van groene daken en zonnepanelen. Er zal voldaan worden aan de wettelijke eisen die gesteld worden bij het indienen van de fase II van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de activiteit bouwen. Het voornemen past hierdoor binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Amsterdamse woonagenda 2025

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

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

Het project voorziet in vergroting van de betaalbare woningvoorraad, daarmee wordt invulling gegeven aan de Woonagenda 2025. Er wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheid door toepassing van groene daken en zonnepanelen.

Routekaart Amsterdam klimaatneutraal 2050

De Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal is een ambitiesdocument met een lange termijn visie op de Amsterdamse energietransitie en acties voor de korte termijn. In de Routekaart worden de belangrijkste ingrediënten van de gemeentelijke strategie beschreven, om samen de overgang van fossiele naar duurzame energie in beweging te zetten en te houden. Hierbij worden de opgave en effecten van maatregelen in beeld gebracht, en wordt hierop gestuurd door middel van een Klimaatbegroting. Daarnaast wordt de aanpak beschreven, die loopt via vier transitiepaden: (1) Gebouwde Omgeving, (2) Mobiliteit, (3) Elektriciteit, en (4) Haven & Industrie. Elk transitiepad bestaat uit een aantal pijlers waarop de aanpak rust.

De Routekaart is de start van een wendbaar proces, waarbij intensief wordt samengewerkt in de stad, geëxperimenteerd, cijfers worden verzameld en geleerd zodat waar nodig kan worden bijgestuurd. De ontwikkelingen en voortgang staan in de jaarlijkse rapportage.

Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad 2024

De binnenstad van Amsterdam moet een plek zijn voor alle Amsterdammers. Een plek met een eigen identiteit, waar de culturele en historische waarde van wordt erkend. Een plek met ruimte voor eigenzinnigheid en waar creativiteit tot bloei kan komen. Een plek waar bewoners zich thuis voelen en er ruimte is voor ontmoeting. Een plek waar ondernemers bevlogen aan het werk zijn en een plek waar we bezoekers uit binnen- en buitenland met respect voor de stad verwelkomen. Op dit moment staat de leefbaarheid zwaar onder druk door de toenemende toeristische druk, overlast en het eenzijdige economisch aanbod. Daarom werkt de gemeente met de Aanpak Binnenstad toe naar een binnenstad waar de Amsterdammer zich weer thuis voelt.

Sinds 2020 wordt gewerkt met de Aanpak Binnenstad aan een duurzame transformatie naar een leefbare en aantrekkelijke binnenstad. Dit wordt gedaan met een integraal en gebiedsgericht programma bestaande uit maatregelen op verschillende thema's die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn:

1. functiemenging en een divers economisch/maatschappelijk aanbod,
2. beheer en handhaving,
3. een waardevolle bezoekerseconomie,
4. versterken van de culturele verscheidenheid en buurtidentiteiten,
5. bevorderen van meer en divers woningaanbod,
6. meer verblijfsruimte en groen in de openbare ruimte.

Toetsing van het project aan het Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad 2024

Het project heeft betrekking op de sloop en nieuwbouw van een aanwezige gebouw ten behoeve van nieuwe woningen op het plint met horeca. De voorziene functies zijn in principe al op deze locatie toegestaan. Hierdoor vindt een verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied plaats. De niet-woonfunctie in de plint zorgt voor een functiemenging en de nieuwe woningen op de verdiepingen zorgen voor een uitbreiding en een verbetering van het woningaanbod in de binnenstad van Amsterdam. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Aanpak Binnenstad (punten 1 en 5).

Horecabeleid

Het beleidskader bestaat uit de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 (28 januari 2014) met daarin verwerkt de notities Horeca in culturele instellingen en musea (13 januari 2010) en Additionele Horeca (20 juli 2010).

Voor het onderhavige project is vooral het beleid met betrekking tot zelfstandige horeca van belang. Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Dat is hier niet van toepassing.

Het bestemmingsplan maakt voor een deel van de locatie reeds horeca mogelijk. Het gaat dus hier om een uitbreiding van horeca. In de horecanotitie staat dat de Oostelijke binnenstad is gebaat bij meer levendigheid en bedrijvigheid. Uitbreiding van horeca kan hier aan bijdragen maar mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het wonen. In hoofdstuk 5 is aangetoond dat het project geen relevant negatief effect heeft op de omgeving. De combinatie van horeca met wonen is goed inpasbaar en past dan ook binnen het beleid.

Nota Parkeernormen Auto

Op 29 november 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A-, B- en C- gebieden.

De voorliggende projectlocatie is gelegen in een A-gebied. Deze gebieden kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Gebieden die dicht bij een intercitystation zijn als A-locatie aangemerkt. Ook de binnenstad van Amsterdam en de Wibautas zijn als A-locatie geclassificeerd. In deze gebieden schrijft de gemeente alleen een maximumparkeernorm voor. In paragraaf 6.1 wordt dit verder behandeld.

Nota Parkeernormen fiets en scooter

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

Welke norm er wordt toegepast, is mede afhankelijk van de locatie waar gebouwd wordt. Het voorliggende project bevindt zich in 'zone 1' (hoog fietsgebruik). Voor woningen is de norm gekoppeld aan het gebruiksvloeroppervlak (gbo) van de woning, conform de navolgende tabel:

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

In paragraaf 5.1 wordt dit nader toegelicht.

5.5. UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht

Voor toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad liggen de beleidsuitgangspunten nadrukkelijk op het behoud van de cultuurhistorische waarden van de binnenstad.

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de gehele Amsterdamse binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht, dit met uitzondering van de Planciusbuurt en delen van de westelijke en oostelijke eilanden. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Afbeelding: Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam, het projectgebied is met een rode cirkel aangegeven

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Tevens is dit een erkenning dat Amsterdam (gemeente en stadsdeel, maar ook eigenaren, ondernemers en bewoners) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'), het gebied dat op de werelderfgoedlijst is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de bufferzone. De bufferzone is aangewezen als een extra beschermingsgebied om de kernzone heen. De kern- en bufferzone liggen beide in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Amsterdam. De grenzen van de bufferzone komen overeen met

de grenzen van het beschermde stadsgezicht. Het projectgebied ligt in de bufferzone van het UNESCO gebied.

Als het Werelderfgoed Comité (World Heritage Committee) besluit een erfgoed toe te voegen aan de Lijst van het Werelderfgoed, stelt het Comité, hiertoe geadviseerd door Niet-Gouvernementele Organisaties (NGO's), een "Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde" vast. "Uitzonderlijke universele waarde" houdt in, dat de culturele of natuurlijke betekenis van wat als het erfgoed wordt gezien zo uitzonderlijk is, dat deze het nationale belang overstijgt en van algemeen belang is voor huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid. De verklaring bestaat uit een korte samenvattende beschouwing (synthesis), een beschrijving van de criteria waaraan het erfgoed voldoet, een beschrijving van de manier waarop het erfgoed voldoet aan de voorwaarden (wegingsfactoren) van integriteit (integrity) en echtheid (authenticity) en tenslotte een beoordeling van het systeem waarmee het erfgoed wordt beheerd en beschermd. De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de oostkant van de Singelgrachtzone, welke ter plaatse van het project in de bufferzone van het UNESCO gebied is gelegen. De negentiende-eeuwse bouwblokken in de Singelgrachtzone zijn weliswaar zeventiende-eeuws in structuur, maar de verkaveling is afgeleid van een eigentijdse ontwikkeling. Ter plaatse van het projectgebied is in de jaren '30 van de vorige eeuw bebouwing gerealiseerd, grotendeels ter vervanging van de 19e eeuwse bebouwing. Deze in de jaren '30 gerealiseerde bebouwing tast het 19e eeuwse karakter van de Sarphatistraat en de stedenbouwkundige samenhang tussen de Sarphatistraat en de Czaar Peterstraat aan.

Het bestaande gebouw op het perceel Sarphatistraat 720-730 is op de Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht Centrum grotendeels aangewezen als orde 3. Bouwwerken met een aanduiding als orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt daarom bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop-nieuwbouw. De kwaliteit van het bestaande gebouw op onderhavige locatie is zodanig, dat sloop-nieuwbouw hier mogelijk is.

Op 5 september 2022 heeft de gemeente aangegeven akkoord te zijn met de sloop van het orde 3 pand ten behoeve van nieuwbouw (brief met Kenmerk Z2020-C011897). Op grond van de kwaliteitstoets is geconcludeerd dat het woongebouw uit 1936 en de achterliggende voormalige stal geen bijzondere waarden vertegenwoordigen en gesloopt kunnen worden.

6. Omgevingsaspecten

6.1. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project voorziet in 29 kleine woningen en in een horeca 4-zaak (restaurant/lunchroom) met een omvang van circa 300 m². Zowel woningen als ook horeca is hier al toegestaan, wel wordt de omvang en hierdoor ook het programma beperkt groter. Het effect is echter zeer gering. Gezien de uitstekende ontsluiting van de locatie met het openbaar vervoer en de bereikbaarheid per fiets (locatie is gelegen aan een hoofdfietsroute van Amsterdam) zal het autobezit laag zijn en zal men vooral gebruik maken van fietsen en/of openbaar vervoer. Het verkeer van het project kan dan ook zonder problemen veilig op bestaande wegen in de omgeving afgewikkeld worden. Een verkeerskundig onderzoek is niet nodig.

Parkeren

Autoparkeren

Zoals in paragraaf 4.4 is aangegeven is de projectlocatie op basis van het beleid Nota Parkeernormen Auto een A-locatie. Hier gelden alleen maximum parkeernormen. Het project voorziet alleen in zeer kleine woningen. Bij de doelgroep gaat het om bewoners met een zeer laag autobezit. Uitgangspunt is dan ook om geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Ook komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Nieuwe bewoners kunnen een parkeerplek in een van de parkeergarages in de omgeving huren of kopen.

Ook voor de horecavoorziening worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Bezoekers zullen voor het grootste deel per fiets- of openbaar vervoer komen. Auto's kunnen tegen betaling op parkeerplaatsen in de omgeving geparkeerd worden.

Fiets- en scooterparkeren

Het beleid deelt Amsterdam, net als het beleid voor autoparkeren, in verschillende gebieden in. De projectlocatie valt in 'zone 1'. Hiervoor geldt een hoog fietsgebruik.

Voor woningen geldt de Bouwbrief, waarbij onder voorwaarden gezamenlijke fietsenstallingen worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarden wordt voldaan in het bouwplan door te voorzien in 70 fietsparkeerplekken. Voor horeca geldt dat hier onvoldoende ruimte op eigen terrein is om de fietsparkeerbehoefte op eigen terrein op te kunnen lossen. Het is ook niet wenselijk om horeca gasten op het binnenterrein van de woningen toe te laten. Fietsparkeren voor de horeca wordt in de openbare ruimte opgelost. Hiervoor wordt afgeweken van het fietsbeleid. Dat is hier mogelijk, omdat het redelijkerwijs onmogelijk is om parkeerplekken op eigen terrein te realiseren en de impact van de parkeerbehoefte op de openbare ruimte klein is. Samen met de ontwerpers openbare ruimte van de gemeente Amsterdam zal de fietsparkeerbehoefte in de omgeving van de

projectlocatie in de openbare ruimte gevonden worden (binnen straat van maximaal 100-200 meter, conform beleid).

6.2. Geluid

De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van industrieterreinen, wel binnen de geluidzone langs de Sarphatistraat inclusief trambaan en langs de spoorlijn Amsterdam Centraal – Amsterdam Muiderpoort. Om die reden is in oktober 2024 door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een onderzoek conform de Wet geluidhinder uitgevoerd (zie bijlage).

Rondom de projectlocatie zijn verschillende 30 km/u wegen gelegen, waaraan tevens aandacht is besteed in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse bedrijfs- en gemengde functies toegestaan. In het ten westen gelegen gebouw 'Titania' is in de plint een supermarkt gelegen. Tussen de projectlocatie en Titania is een steeg gelegen, waar de supermarkt bevoorrad wordt door een vrachtwagen. Het laden en lossen gebeurt inpandig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het bedrijfsgeluid nader beoordeeld.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Wegverkeerslawaai stedelijk: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale grenswaarde 63 dB.
- Spoorweglawaai: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale grenswaarde 68 dB.

Wegverkeerslawaai, gezoneerde wegen

Uit de berekeningen is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai wordt overschreden ten gevolge van het weg- en tramverkeer op de Sarphatistraat. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Geadviseerd wordt om met betrekking tot wegverkeerslawaai een hogere waarde aan te vragen van 59 dB Lden vanwege het weg- en tramverkeer op de Sarphatistraat.

Niet gezoneerde wegen

Vanwege het wegverkeer op de overige omliggende 30 km/u wegen is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting.

Spoorweglawaai

De voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai wordt niet overschreden.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelastingen L_{vl,cum} voldoen aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: 63+3 = 66 dB). Op basis van de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Geluidluwe zijde

De voorwaarde voor het verlenen van hogere waarden is dat woningen een geluidluwe zijde hebben. De woningen aan de binnenzijde hebben direct een geluidluwe gevel. De éénzijdig georiënteerde woningen aan de Sarphatistraat hebben niet direct een geluidluwe gevel. Voor deze woningen zijn aanvullende maatregelen nodig om een geluidluwe gevel te realiseren. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp dient het realiseren van een geluidluwe zijde bij iedere woning in acht genomen te worden. N.a.v. de opmerkingen van de Omgevingsdienst is verder uitgewerkt hoe een geluidluwe gevel (waar nodig) gecreëerd kan worden.

Tussenwoningen (studio's) 1e t/m 3e verdieping

De éénzijdig georiënteerde tussenwoningen op de 1e t/m 3e verdieping (studio's) hebben geen individuele buitenruimte. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de woningen aan de straatzijde bedraagt ten hoogste 10 dB. Voor deze woningen wordt voorgesteld om een dubbelraam principe toe te passen, het Harbour Fenster. In dit dubbelraam principe heeft het buitenraam aan de onderzijde een permanent open strook (300 mm hoog) en heeft het binnenraam ten minste aan de bovenzijde een klepraam (300 mm hoog). Tussen de ramen is een ruimte van circa 325 mm, de zijkanten en bovenzijde van deze spouwruimte zijn voorzien van geluidabsorptie (randabsorptie) van 25 tot 50 mm dik.

Het geluidwerend effect van het Harbour Fenster is afhankelijk van de hoogte van de open buitenstrook en de dikte van de randabsorptie, geluidreducties van 10 dB zijn mogelijk. Deze waarde geldt bij een Harbour Fenster met afmetingen ca. 1,1 m breed x 2,5 m hoog. In volgende afbeelding is het Harbour Fenster afgebeeld.



Afbeelding: dubbelraamprincipe Harbour Fenster

Tussenwoning 4e verdieping

Bij de tussenwoning op de 4e verdieping aan het dakterras, die niet direct een geluidluwe zijde heeft (éénzijdig georiënteerd aan de straatzijde), wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 tot 2 dB

overschreden. Voor deze woning wordt een geluidluwe zijde bereikt door het voorzien van een gesloten borstwering op de dakrand met een hoogte van tenminste 1,0 m. De gehele gevel wordt dan geluidluw (bron: Rekenmethode NPR 5272).

Bedrijfsgeluid

Ten aanzien van het bedrijfsgeluid wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bestaande functies. Het bedrijfsgeluid van de bestaande bedrijven zal niet leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe woningen.

Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat het nodig is om een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Ook zijn maatregelen nodig om aan de gemeentelijke eis van een geluidluwe zijde te voldoen. Dit dient in het vervolg verder uitgewerkt te worden. Dit aspect vormt echter geen onoplosbare belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

6.3. Milieuzonering

Het project wordt gerealiseerd in een gemengd stedelijk gebied. Woningen zijn op grond van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Bedrijven bevinden zich op zodanige afstand, dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven heeft. Bovendien bevinden zich nu ook al woningen in en rond de projectlocatie. Het project vormt hierdoor geen belemmering voor bedrijven en de situatie ter plaatse wordt vanwege de afstand tot deze bedrijven aanvaardbaar geacht.

6.4. Bodem

Het project heeft betrekking op sloop-nieuwbouw waarbij o.a. een kelder wordt gerealiseerd. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom noodzakelijk.

Met de gemeente Amsterdam is afgesproken om in een latere fase van het project een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Hiervoor zijn inmiddels offertes opgevraagd.

6.5. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

In dit geval betreft het 29 woningen, waarvan een groot deel al binnen het huidige bestemmingsplan is toe gestaan en een toename aan horeca met circa 150 m². Dit is ruim onder de hiervoor genoemde grens. Het project heeft derhalve geen significant effect op de luchtkwaliteit ter plaatse (NIBM). Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit en daarbij is de afstand tot rijks- en provinciale wegen groter dan beschreven. Er is zodoende geen strijd met de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

Richtlijn gevoelige bestemmingen Amsterdam

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

6.6. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. De locatie ligt ook op minimaal 400 meter van een route van gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar externe veiligheid is niet aan de orde.

6.7. Ecologie en stikstof

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

In juni 2024 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is het volgende gebleken:

Beschermde soorten

De kans op beschermde soorten binnen het perceel kan niet met absolute zekerheid worden uitgesloten. Er is een kans dat de vleermuizen via de ventilatiespleten in de spouw kunnen komen en dat kleine vogels (huismus, gierzwaluw) in de ventilatiespleten een nest hebben. Voor de ontwikkeling wordt een afdoend onderzoek geadviseerd. Dit onderzoek zal uitsluitsel geven of er daadwerkelijk beschermde dieren aanwezig zijn. Als dat het geval is, dan dienen voorafgaand aan de sloop maatregelen genomen te worden om een verstoring zoveel mogelijk te voorkomen. In dit kader dient dan ook een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden. Dit kan als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen worden.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand. Gezien de omvang van de ontwikkeling is de kans op een relevant negatief effect uit te sluiten. Dat geldt ook voor stikstofdepositie. In juni 2024 is door onderzoeksbureau Els & Linde een stikstofdepositieberekening (Aerius) uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken, dat er geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie tijdens de bouw- of de gebruiksfase. Er is op dit punt geen omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit nodig.

6.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het project heeft betrekking op bodemroerende werkzaamheden. Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat voor een klein deel van het projectgebied hoge archeologische verwachtingen gelden waardoor een archeologisch rapport nodig is indien er ter plaatse sprake is van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlak van minimaal 50 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. Omdat het oppervlak van de beoogde kelder ter plaatse van de gronden met een hoge archeologische verwachting minder dan 50 m² bedraagt is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het onderhavige pand is een orde 3 pand. Volgens artikel 27.3 van het bestemmingsplan is behoud uitgangspunt bij orde 3 panden. Bij sloop nieuwbouw van orde 3 panden wordt door de gemeente een kwaliteitstoets opgesteld waaruit moet blijken in hoeverre sprake is van bijzondere kwaliteiten, architectuurhistorisch, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en bouwhistorisch. Zeldzaamheid en ouderdom spelen ook een rol. Op grond van de kwaliteitstoets is geconcludeerd dat het woongebouw uit 1936 en de achterliggende voormalige stal geen bijzondere waarden vertegenwoordigen en gesloopt kunnen worden (zie ook paragraaf 5.5).

6.9. Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Waterschapsverordening vervangt Keur en Keurbesluit

Voorheen stonden alle regels van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door 1 nieuw document: de Waterschapschapsverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Programma Rainproof

Het hoofddoel van Amsterdam Rainproof is om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken. Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het

organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokken bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de omgevingswet. Het biedt ook voorbeeldteksten die in bepaalde instrumenten opgenomen kunnen worden.

Op gebouw-/perceelniveau kunnen maatregelen worden getroffen om te voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie. Een ander aspect is om ervoor te zorgen dat bouwwerken minder snel wateroverlast ondervinden, door bijvoorbeeld een minimaal bouw-/vloerpeil, een maximale diepte van ondergrondse constructies en de verhouding verhard/onverhard oppervlak.

Op de interactieve Regenwaterknelpuntenkaart Amsterdam is aangegeven waar in Amsterdam de kans op regenwateroverlast groot is. Ook is informatie te vinden over welke maatregelen te nemen zijn in welke gebieden en waar rekening mee dient te worden gehouden bij het bedenken van oplossingen. Zo heeft grondwater invloed op de mogelijkheid tot infiltratie van regenwater. Op de kaart is ook aangegeven hoe hoog het water komt te staan volgens het model bij een bui van 120 mm in 2 uur.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een gebied waar sprake is van een regenwaterknelpunt. Ook is er geen sprake van een hoge grondwaterstand.

Er zijn 5 soorten oplossingen om met hemelwater om te gaan:

1. hemelwater vasthouden en bergen;
2. hemelwater afvoeren;
3. hemelwater infiltreren;
4. hemelwater gebruiken;
5. waterrobuust bouwen.

De gemeente Amsterdam heeft sinds 10 mei 2021 een Hemelwaterverordening. In 2023 is deze aangepast door de norm voor de opvang van een regenbui van 60 naar 70 mm te verhogen. Bouwplannen dienen aan de Hemelwaterverordening te worden getoetst.

Het plan voorziet in retentiedaken. Het onderhavige bouwplan voor dit project zal bij indiening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan deze Hemelwaterverordening worden getoetst.

Omgevingsprogramma Riolerings (OPR) 2022-2023

In het OPR is het beleid voor de gemeentelijke taken voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater opgenomen. Het programma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Amsterdam

2050 en is tot stand gekomen door de samenwerking tussen gemeente, Waternet en Amsterdam Rainproof.

Het Omgevingsprogramma Riolering heeft als doel om de stad beter te laten omgaan met extreme neerslag. Tot 2021 was de norm dat we tenminste buien van 60 mm regenwater in een uur zonder schade kunnen verwerken. Omdat buien steeds extremer worden, is de norm nu verhoogd naar 70 mm in een uur. Voor vitale infrastructuur, zoals het elektriciteitsnetwerk en belangrijke toegangswegen bijvoorbeeld tot een ziekenhuis, wordt een hogere norm van buien van 90 mm in een uur gehanteerd. Om dit te bereiken moet de openbare ruimte zo worden ingericht dat deze bestand is tegen extreme buien, zowel boven als onder de grond.

Naast het verwerken van regenwater, moet bij nieuwbouwprojecten de afstand tussen de straat en het grondwater minimaal 90 cm zijn. Zo ontstaat er ruimte in de ondergrond om water tijdelijk vast te houden, wat een buffer kan vormen in drogere periodes en goed is voor groen.

Het onderhavige project zal voldoen aan het OPR. In het kader van de vergunningaanvraag voor het bouwen zal het ingediende bouwplan hieraan worden getoetst.

Waterberging

Het projectgebied is momenteel bijna geheel bebouwd. Het beoogde project leidt niet tot een relevante uitbreiding van het verharde oppervlak. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

Grondwater

Dit project voorziet in een nieuwe ondergrondse kelderlaag met een omvang van circa 430 m². Het is daarom nodig geweest om een geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in februari 2024 uitgevoerd door Loots Grondwatertechniek (zie bijlage).

Uit het geohydrologisch onderzoek volgt dat voldaan kan worden aan een grondwaterneutraal ontwerp. Er worden meerdere oplossingsmogelijkheden onderzocht. De conclusie is positief. Het project kan grondwaterneutraal worden uitgevoerd.

Voor dit project is gekozen voor (uitgaande dat de damwanden aan de straatzijde en tuinzijde verwijderd kan worden boven NAP – 1 m):

Oplossing 1: Grondverbetering traditioneel (conform specificatie Hoofdstuk 4.1 van het rapport), grondverbetering 0,3 meter dik.

Wanneer damwanden niet getrokken kunnen worden, dan kan gekozen worden voor:

Oplossing 2: Grondverbetering met gaten (conform specificatie Hoofdstuk 4.2 van het rapport); OF

Oplossing 3: Bypass (conform specificatie Hoofdstuk 4.3 van het rapport).

Waterkering

De locatie is gelegen nabij een verholen waterkering. De kernzone van de waterkering loopt exact tot de gevel van de bestaande bebouwing (dit is geen toeval maar een bewuste keuze van het waterschap). Het gebouw ligt dus buiten de kernzone (de rood gearceerde zone in de navolgende

afbeelding), maar vrijwel helemaal in de beschermingszone van de waterkering (de blauw gearceerde zone).



Afbeelding: zones waterkering

Voor bouwwerkzaamheden in of nabij de waterkering kunnen ge- en verbodsbepalingen gelden vanuit de Waterschapsverordening. Voor het maken van een kelder in de kern- of beschermingszone is in ieder geval een watervergunning nodig. Hierover is al in 2015 door Waternet geadviseerd en aangegeven dat het project hier in principe mogelijk wordt geacht.

6.10. Behoeft

In paragraaf 4.1 van de Ruimtelijke Onderbouwing is beschreven dat voor een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat er een behoefte bestaat aan die ontwikkeling. In de rest van hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke Onderbouwing is het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid beschreven waaruit blijkt dat er een behoefte bestaat aan de woningen in de sociale en middeldure sector die in voorliggend project worden gerealiseerd.

Woningen

In de beleidsstukken van de provincie en de MRA blijkt dat de woningbehoefte voor de regio groot is. Voor de gemeente Amsterdam is vanwege de trek naar de stad en op grond van demografische ontwikkelingen een opgave van 70.000 woningen geformuleerd. In de “Koers 2025” (2016) is voor Amsterdam een woningbouwopgave van 50.000 woningen aangehouden. In Amsterdam en omgeving zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en tevens te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. Vooral kleine woningen voor starters kennen een grote vraag. Het onderhavige project kan hier goed op inspelen en past binnen de regionale behoefte aan woningen.

Horeca

Horeca is op een deel van de locatie toegestaan met een maximum van 150 m². Het project voorziet nu in een toename van 150 m². Dit is zo kleinschalig dat regionale afstemming niet nodig is.

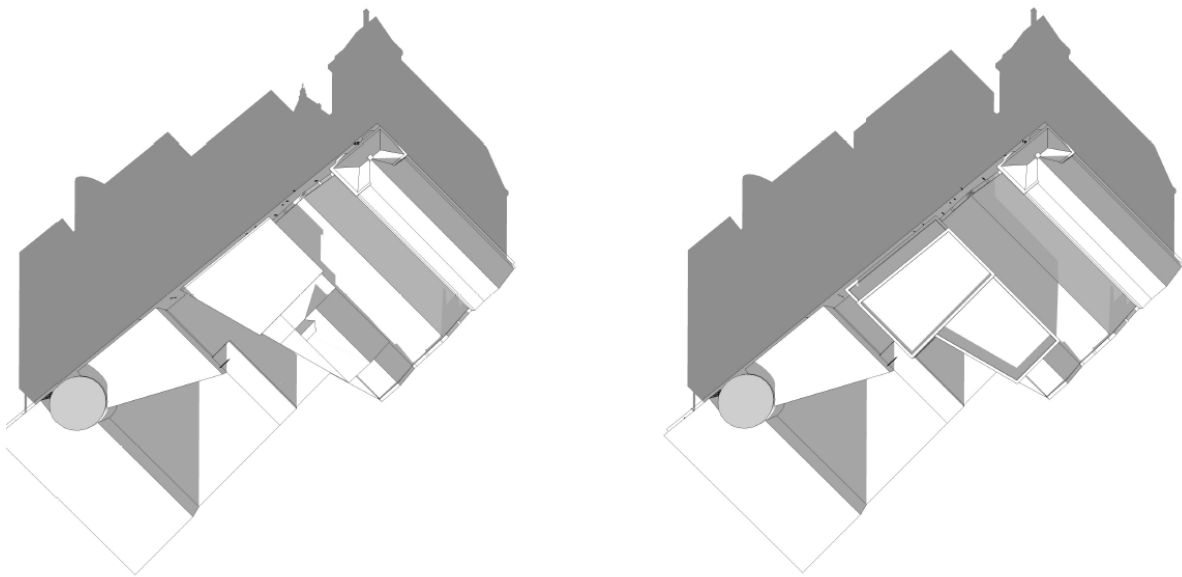
Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

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

6.11. **Bezinning**

Door [REDACTED] een schaduwstudie uitgevoerd (zie bijlage). Hierin is onderzocht wat het effect van de nieuwbouw op de bezinning van bestaande woningen aan de Zeeburgerstraat/hoek Sarphatiestraat zal hebben.

Gebleken is dat er geen negatief zal zijn. De schaduw valt uitsluitend op de bestaande daken, waar zich geen ramen bevinden.



Afbeeldingen: schaduwwerking bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) 21 december 12:00

6.12. **Windhinder**

De nieuwe bouwhoogte bedraagt circa 16,1 meter. Een windhinderonderzoek is niet nodig.

6.13. **Trillingen**

De afstand van de projectlocatie tot het spoor is met meer dan 400 meter zodanig groot dat een trillingseffect vanwege het spoor kan worden uitgesloten.

6.14. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject” als bedoeld in het besluit m.e.r.

Het huidige bestemmingsplan voorziet ter plaatse al in bebouwing met woningen en horeca in de plint. De toename van het bouwvolume is beperkt en kwalificeert niet als een “stedelijk ontwikkelingsproject” als bedoeld in het besluit m.e.r.

Het project vormt geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project worden gedragen door initiatiefnemer.

Het project is gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te beschouwen als een bouwplan waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De grond van de projectlocatie is grotendeels in eigendom van initiatiefnemer. Met de gemeente zal een overeenkomst gesloten worden waarin onder andere ook het kostenverhaal is geregeld. Er is daarom geen exploitatieplan nodig. Er zal een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin ook het planschadeverhaal is geregeld. Eventuele planschade zal ten koste zijn van initiatiefnemer.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In overeenstemming met artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5.1.1 Bro verplicht.

Ontwerp omgevingsvergunning

Het ontwerp van het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zal, samen met de onderliggende ruimtelijke onderbouwing, overeenkomstig de wettelijke bepalingen gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen.

Participatie

In april en mei 2025 is contact gelegd met de eigenaren en bewoners/gebruikers van de aanliggende percelen en is het plan gedeeld, met het verzoek om kennis te nemen en indien gewenst hierop te reageren. Op dit verzoek zijn de volgende reacties ontvangen:

1. [REDACTED]: eigenaar en verhuurder van deze panden heeft op 1 april 2025 telefonisch aangegeven, dat er geen vragen zijn over het voornemen, behalve dat men zich afvroeg of er niet een gedeelde bouwmuur is met de winkel [REDACTED] en hoe dat dan met de sloop/nieuwbouw zou gaan.
2. [REDACTED]: Er is contact gelegd met de VvE beheerder van [REDACTED]. De beheerder heeft initiatiefnemer op 7 april 2025 de mailadressen van het bestuur doorgegeven, waarna deze per mail op de hoogte van het plan werden gebracht. Tot op heden is er geen reactie ontvangen. Vervolgens is de

vertegenwoordiger van de grootste bezitter in de VvE per mail over het plan geïnformeerd. Op 10 april werd aangegeven dat er geen vragen of opmerkingen waren.

3. [REDACTED]
[REDACTED] het plan geïnformeerd. [REDACTED] is op 8 april gereageerd, dat men het jammer vond dat de [REDACTED] niet in dit plan is meegenomen.

4. Trafohuis: Het was eerst onduidelijk wie beheerder van he Trafohuis is. Uiteindelijk is gebleken dat het trafohuis niet van [REDACTED] is, maar van [REDACTED], eigenaar van het gebouw, waarin ook de [REDACTED] is gevestigd. Het beheer van de trafo zelf zit bij [REDACTED]. Afspraken en de bereikbaarheid hiervan zal met ook [REDACTED] moeten worden afgestemd.

8. Samenvatting en conclusie

8.1. Het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgenomen sloop en nieuwbouw van 29 woningen op de verdiepingen en horeca met een omvang van circa 300 m² in de plint. Boven de horeca komt op de eerste etage tevens nog een zelfstandige kantoorruimte met een omvang van 49 m².

De aanvraag omgevingsvergunning is op 16 november 2023, dus voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ingediend. Hierdoor valt de aanvraag onder het overgangsrecht en is de wet- en regelgeving van voor 1 januari 2024 van toepassing.

8.2. Bestemmingsplantoets

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de (paraplu)bestemmingsplannen 'Oostelijke binnenstad' en 'Grondwaterneutrale kelders'. Het voornemen wijkt op de volgende punten af hiervan:

Bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'

1. Horeca 4 wordt deels buiten de hiervoor aangewezen gronden gerealiseerd;
2. De maximum vestigingsgrootte van een horeca 4 bedrijf wordt met circa 150 m² overschreden;
3. De maximum bouwhoogte (= huidige bebouwing), wordt met een nu voorziene bouwhoogten van circa 12,7, 14 en 16,1 meter overschreden, door de op het dak geplaatste vergunningvrije zonnepanelen ontstaat een bouwhoogte van circa 16,3 meter;
4. Een klein deel van de nieuwbouw (circa 24 m²) wordt buiten het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd 1' in de bestemmingen 'Tuin 1' en 'Tuin 3' gerealiseerd;
5. Bouwen op gronden bestemd voor waterstaat/waterkering is niet toegestaan;
6. Er wordt voorzien in een dakterras, dat is niet toegestaan;
7. De sloop van orde-3 panden is niet toegestaan.

Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

8. Er wordt een kelder gerealiseerd met een omvang van circa 430 m², geohydrologisch onderzoek is nodig.

8.3. Beleidstoets

In hoofdstuk 4 is het voornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van alle overheden. De conclusie is dat het project past binnen het beleid.

8.4. Toets aan omgevingsaspecten

In hoofdstuk 5 is het project getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en het relevante beleid ten aanzien van de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat deze omgevingsaspecten de realisatie van het project niet in de weg staan.

8.5. Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.