



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Het Werk, Amsterdam Zuidoost

Gemeente Amsterdam

Datum: 29 november 2024

Projectnummer: 230411

ID: **NL.IMRO.**

INHOUD

Bijlagen	4
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1 Milieueffectrapportage	26
4.2 Klimaatadaptatie	28
4.3 Trillingshinder	29
4.4 Bodem	30
4.5 Bedrijven en milieuzonering	32
4.6 Geluid	33
4.7 Parkeren en verkeer	35
4.8 Externe veiligheid	37
4.9 Water	40
4.10 Flora en Fauna	45
4.11 Archeologie	48
4.12 Luchtkwaliteit	49
4.13 Cultuurhistorie	51
4.14 Windhinder	51
4.15 Bezonning	52
4.16 Kabels en leidingen	53
5 Uitvoerbaarheid	54
5.1 Economische uitvoerbaarheid	54
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

Bijlage 1:	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 3:	Trillingsonderzoek
Bijlage 4:	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 5:	Memo geluid
Bijlage 6:	Geluidsonderzoek
Bijlage 7:	Bouwfysica onderzoek binnenwaarden
Bijlage 8:	Parkeerbalans Reigersbos
Bijlage 9:	Verkeers- en parkeeradvisering
Bijlage 10:	Rapportage parkeerdruk- en motieven Reigersbos
Bijlage 11:	Grondwatertoets
Bijlage 12:	Quick scan natuur
Bijlage 13:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 14:	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 15:	Ecologisch werk protocol
Bijlage 16:	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 17:	Bezonningstudie
Bijlage 18:	Social return
Bijlage 19:	BLVC plan Ravenstein
Bijlage 20:	Reactie aandachtspunten CRK

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stichting Woonzorg Nederland heeft het voornemen om het nieuwbouwcomplex Het Werk te realiseren aan het Ravensteinplein in Amsterdam Zuidoost. Het nieuwe gebouw is beoogd op de parkeerplaats van Het Ravenstein, een bestaand woongebouw voor senioren. De parkeerplaats wordt in de huidige situatie slechts beperkt gebruikt. Het Werk zal ruimte bieden aan 64 seniorenwoningen voor 55-plussers, verdeeld over zeven verdiepingen. Onderdeel van het project zijn ook een buurtkamer en een gemeenschappelijke tuin. Het openbare gebied wordt heringericht met een plein, groen, parkeerplaatsen en fietsparkeren voor bezoekers. Het op het terrein aanwezige nutstracé wordt verlegd naar de strook tussen de Reigersbosdreef en de nieuwbouw. Binnen Woonzorg Nederland zijn seniorenwoningen bedoeld voor 55-plussers. In het vigerende bestemmingsplan “Gaasperdam” kent de locatie de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Het voorgenomen initiatief om woningbouw te realiseren op deze plek is daarom niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders.

Om die reden bestaat het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Het bevindt zich in de wijk Reigersbos, in de buurt Reigersbos III, direct ten zuiden van het gelijknamige metrostation. Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt ter plaatse van het besluitgebied het bestemmingsplan “Gaassterdam”. Dit plan is onherroepelijk geworden op 28 april 2010. Op grond van dit bestemmingsplan is het besluitgebied aangeduid met de enkelbestemmingen ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Verkeersareaal’. Ook is een ‘Lokale kabel en- en leidingenstrook’ binnen het besluitgebied gelegen.



Uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met het besluitgebied aangeduid door middel van een rood kader.

Groenvoorzieningen

De randen van het besluitgebied kennen een groenbestemming. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen, water en oevervoorzieningen, voet- en fietspaden en afval inzamelingsystemen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 2%.

Verkeersareaal

Een groot deel van het besluitgebied kent deze verkeersbestemming. Gronden met deze enkelbestemming zijn aangewezen voor rijwegen en bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 2%.

Nadere aanduiding 'lokale kabel- en leidingstrook'

In het besluitgebied loop een strook met de nadere aanduiding "kabel- en leidingstrook". Ter plaatse van deze aanduiding is een aanlegvergunning nodig ivoor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Naast het bestemmingsplan "Gaasperdam" gelden ter plaatse ook de thematische parapluplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Darkstores'. Deze parapluplannen leggen de regels omtrent kelderbouw en darkstores juridisch vast.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van een woongebouw is op grond van het bestemmingsplan "Gaasperdam" niet toegestaan. Binnen de groen- en verkeersbestemmingen is wonen niet toegestaan. Deze strijdigheden maken het noodzakelijk om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen om voorliggende ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich in het zuiden van stadsdeel Zuidoost te Amsterdam. Het ligt in de wijk Reigersbos, in de buurt Reigersbos III. Het besluitgebied ligt centraal in de wijk, aan de Reigersbosdreef en direct naast het metrostation Reigersbos en het bijbehorende winkelcentrum. Het besluitgebied grenst aan de noordzijde aan de metrolijn, aan de oostzijde aan de Reigersbosdreef, aan de zuidzijde aan de Ravensteinstraat en aan de westzijde aan het 'Het Ravenstein', een complex van seniorenwoningen.

In de omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen, maar er zijn ook een aantal andere functies aanwezig. In de iets ruimere omgeving, op 400 meter afstand van het besluitgebied, ligt achter het winkelcentrum een sporthallencomplex, een middelbare school en een jeugdzorginstelling. Op ongeveer 300 meter ten zuidoosten van het besluitgebied bevindt zich een tweetal basisscholen met daarbij een verloskundigenpraktijk, een peuterspeelzaal en een ambulante kindzorginstelling.



De projectlocatie (1) in zijn directe omgeving, met onder andere wooncomplex Ravenstein (2), metro Reigersbos (3) en winkelcentrum Reigersbos (4) (bron: PDOK Viewer).

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is nu een parkeerterrein met een groenstrook gelegen. De locatie is grotendeels verhard en wordt aan de oostzijde van de Reigersbosdreef afgescheiden door een houtwal. Ook aan de noordzijde van het besluitgebied is een groenstrook gelegen. De kavel is gemeenteground. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het besluitgebied.



Het besluitgebied vanuit het noorden, achter de bosschage links ligt de Reigersbosdreef, achter de fotograaf ligt de metrolijn (bron: Google Street View).

2.2 Toekomstige situatie

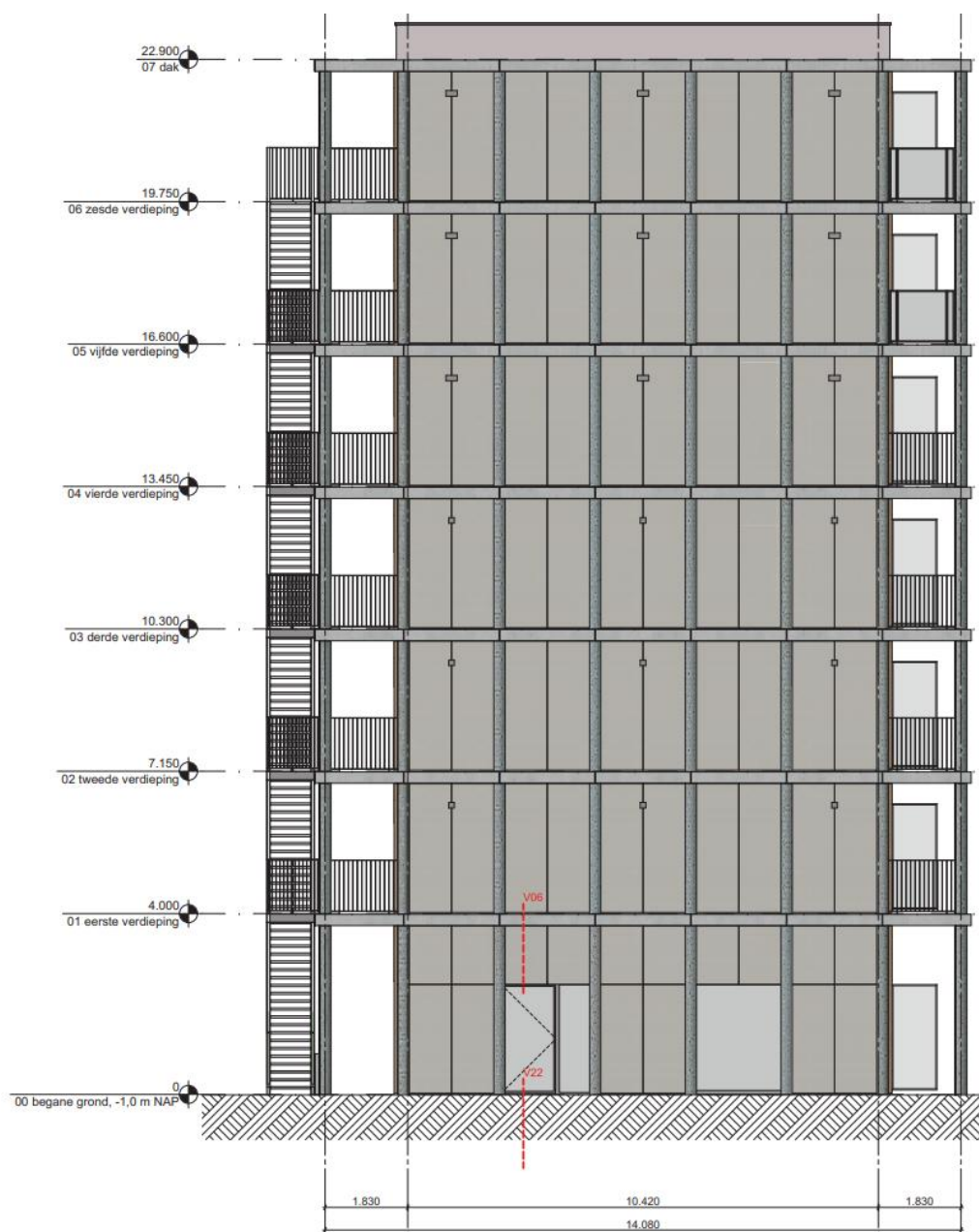
Woonzorg Nederland is voornemens het nieuwe woongebouw 'Het Werk' te realiseren en het omliggende terrein herin te richten. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling.



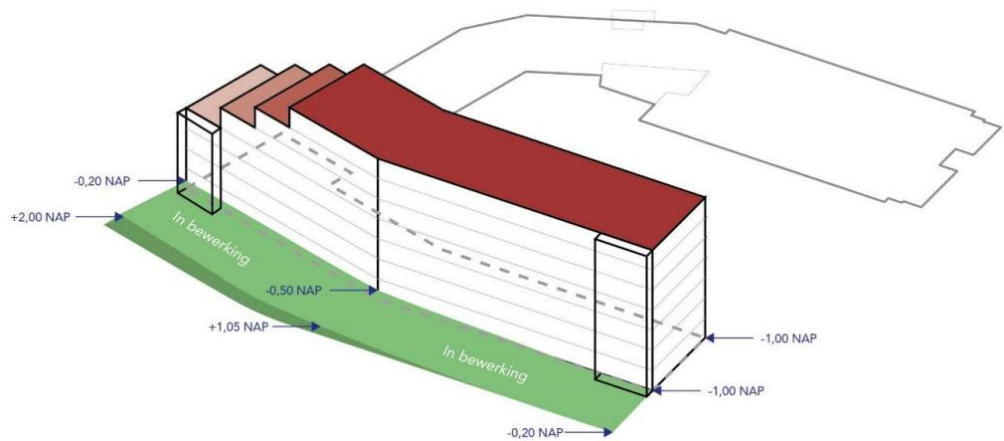
Het woongebouw gezien vanaf westen. Het bestaande gebouw is rechts op de tekening te zien. (bron: Woonzorg Nederland).

Nieuw woongebouw

Het nieuwe woongebouw heeft een grondoppervlakte van circa 900 m². Het gebouw zal op het hoogste punt zeven bouwlagen tellen en een maximale hoogte hebben van 23,7 meter. De hoogte van het gebouw loopt van het noorden naar het zuiden getrappt af. Aan de zuidzijde telt het gebouw 4 bouwlagen. Hiermee sluit het qua bouwhoogte aan op het bestaande Ravenstein. De getrapte afloop biedt ruimte aan terrassen. Navolgende afbeeldingen geven een doorsnede van de nieuwbouw en een impressie van de bouwmassa.



Doorsnede van het gebouw (bron: Kettinghuls)



Bouwmassa beoogde nieuwbouw

Het gebouw zal worden vormgegeven als een langwerpige galerijflat met een lichte knik. De galerij zal zich aan de oostzijde (Reigersbosdreef) bevinden en de balkons aan de westzijde (hof/parkeerplaats).

Het gebouw komt op ongeveer 15 meter van de weg te liggen en krijgt rondom een hoogwerkerpad voor onderhoudswerkzaamheden aan de groene gevel. Dit leidt ertoe dat ten behoeve van het gebouw het talud enigszins zal moeten worden afgegraven. Onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk. De grond die hierbij vrijkomt zal gebruikt worden voor het ophogen van het nu verzakte binnenterrein.



Doorsnede van het gebouw met hoogwerkerpad, keerwand en talud van de Reigersbosdreef.

Programma

Het gebouw zal ruimte bieden aan 64 appartementen van circa 65m², waarvan 52 sociale huur en 12 middenhuur. Alle woningen zijn zogeheten 'nultredenwoningen',

waardoor ze levensloopbestendig en zorggeschikt zijn. Dit houdt in dat de woningen geen drempels hebben en er in de plattegronden rekening is gehouden met draaicirkels voor tilliften, rolstoelen of rollators en matjes van Woonkeur. Daarmee zijn de woningen uitermate geschikt voor senioren. Ook zal in het nieuwe gebouw ruimte zijn voor een buurtkamer, een transformatorruimte voor Liander en een scootmobiel- en fietsenstalling. De buurtkamer meet 150 m² en zal worden verkocht aan de gemeente, die deze buurtkamer zal exploiteren.

Terreininrichting

Ten behoeve van de nieuwbouw wordt het terrein opnieuw ingericht. Een groot deel van het bestaande parkeerterrein wordt in de huidige situatie vrijwel niet gebruikt. Daarom wordt het huidige aantal parkeerplaatsen gereduceerd van 83 tot 53. De vrijgekomen ruimte wordt gebruikt ten behoeve van de plaatsing van het gebouw en de aanleg van groen op het binnenterrein. De binnentuin is aangenaam en te gebruiken door de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers van de buurtkamer. De tuin wordt uitgegeven aan Woonzorg en wordt ingericht met weelderig groen. Indien daartoe noodzaak is vanwege sociale veiligheid kunnen de poorten in de toekomst afgesloten worden, waarbij bewoners de sleutel krijgen. De binnentuin wordt klimaatbestendig ingericht, met bomen en een wadi. In de binnentuin (wadi) en langs de westzijde van het nieuwe gebouw worden diverse mengsels voor bloemrijk grasland voorgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de terreininrichting weer.



Inrichtingsschets (bron: Gemeente Amsterdam).

Parkeren

Auto

In totaal zijn er 53 parkeerplaatsen voorzien in het besluitgebied. De 53 parkeerplaatsen worden als volgt onderverdeeld:

- 33 parkeerplaatsen voor de bewoners van het bestaande gebouw en de bezoekers van het bestaande gebouw én de nieuwbouw;
- 11 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw (niet openbaar);
- 7 parkeerplaatsen voor minder validen;
- 2 parkeerplaatsen voor bezoekers van de nieuwe buurtkamer.

De parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van het bestaande gebouw en de bezoekers van de buurtkamer zijn gelegen in het noorden van het besluitgebied (rood vlak op bovenstaande afbeelding). Op het binnenterrein zijn de parkeerplaatsen toebedeeld aan de bewoners van het nieuwe gebouw en de mindervaliden. Minimaal 10% van de 11 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw krijgt een laadpaal en 50-70% wordt voorbereid op een toekomstige laadvoorziening.

Bewoners van het bestaande complex behouden voor het parkeren ontheffing voor de blauwe zone en als in Amsterdam Zuidoost betaald parkeren wordt ingevoerd kunnen deze bewoners een parkeervergunning aanvragen. De bewoners van de nieuwbouw kunnen parkeerplaatsen huren, maar zij maken geen aanspraak op een ontheffing voor de blauwe zone. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 4.7 is nader toegelicht wat de exacte parkeerbehoefte van het project is.

Fietsen en scootmobielen

In de inpandige fietsenstalling komen 128 fiets parkeerplaatsen en 13 scootmobielplekken. Daarnaast zijn 15 fietsparkeerplekken voor bezoekers voorzien op het maaiveld.

De woningen voor senioren krijgen in de fietsenstalling twee fietsparkeerplekken in een laag rek. De eis voor een derde fiets parkeerplek (eventueel op hoogte) verdwijnt. Totaal komt dit neer op 128 plekken voor fietsen in de grote fietsenstalling op de begane grond. De fietsenstalling wordt zo ingericht dat bij ander gebruik woningen dubbellaags fietsenrekken geïnstalleerd kunnen worden. Hier is rekening mee gehouden in het ontwerp (hoogte maar ook minimale breedte van het middenpad). Voor bezoekers is uit gegaan van circa 0,25 fiets per woning. Deze worden idealiter in het maaiveld ontwerp van de openbare ruimte meegenomen. De 15 nietjes voor bezoekers zijn voorzien op het openbare terrein naast de entree. Bij de buurtkamer zijn in het openbare terrein nietjes voor 10 fietsen voorzien.

Voor iedere woning wordt een norm van 0,2 plek voor scootmobielen gehanteerd. Deze zouden in de toekomst bij een ander gebruik van de woningen gebruikt kunnen worden door bakfietsen/groot formaat fietsen. Er zijn 13 scootmobiel plekken voorzien.

Nieuwe inrit

De terreininrichting van het gehele Ravensteinplein wordt veranderd. In het midden van het plein worden parkeerplaatsen vervangen door groen, in het oosten moeten veel parkeerplaatsen wijken voor het nieuwe gebouw en in het noorden worden parkeerplaatsen toegevoegd. Ten gevolge van deze herinrichting wordt de inrit naar het

plein vanaf de Reigerbosdreef enigszins naar het noorden verplaatst. Het pad en de parkeerplaatsen aan de noordkant van het terrein verschuiven inclusief de inrit enkele meters richting het metrospoor. De herinrichting en de wijziging van de inrit zijn goedgekeurd door zowel het gemeentelijk expertiseteam openbare ruimte & mobiliteit en de Centrale verkeerscommissie.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bij het planvormingstraject van bouwplannen in de gemeente Amsterdam speelt duurzaamheid een rol. Het ontwerp van het gebouw gaat uit van modulair bouwen en er wordt gebruik gemaakt van hout voor de dragende constructie. Hieronder staat weergegeven op welke wijze duurzaamheid en klimaatadaptatie verder een plek hebben gekregen in voorliggend project.

Energie

Bij voorliggend project is rekening gehouden met verschillende duurzaamheidsaspecten. Het gebouw is zeer energiezuinig, alle appartementen hebben een A++ of A+++ energielabel. De verschillen in labelling zijn afhankelijk van factoren zoals het aantal buitenmuren, bezonning en grootte. Op het dak komen zonnepanelen te liggen. Het project wordt gasloos uitgevoerd. De woningen zullen worden uitgerust met een lucht-warmtepomp en een boiler waarmee in de zomer ook kan worden gekoeld. De installatie zal vanaf de galerij bereikbaar zijn voor onderhoud. Op die manier is er voor monteurs geen afhankelijkheid van de aanwezigheid van bewoners voor het doen van onderhoud. Tevens heeft deze inrichting als voordeel is dat er minder installaties op het dak komen te staan. Daarmee is het klimaatsysteem duurzaam, zuinig, praktisch en esthetisch verantwoord.

Passief Huis

De woningen in complex Ravenstein worden volgens de passiefhuis-methodiek gebouwd. Dat is een wetenschappelijke methodiek voor zeer energie-efficiënt bouwen, waarbij het gebouw- en installatieconcept goed op elkaar aansluiten. De gevels, vloeren, daken en gevelopeningen zijn zodanig geïsoleerd dat er nauwelijks warmte benodigd is voor verwarmen en koelen. Hierdoor hebben de woningen zeer lage energielasten, een gezond binnenklimaat en optimaal comfort.

Duurzame mobiliteit

Minimaal 10% van de parkeerplaatsen krijgt een laadpaal en 50-70% wordt voorbereid op een toekomstige laadvoorziening. In de fietsenstalling zullen voorzieningen aanwezig zijn voor het opladen van elektrische fietsen, scooters en scootmobielen.

Groen

Het binnenterrein krijgt een groene invulling, met onder andere een wadi voor hemelwateropvang. Er wordt in de tuin een strook gemaakt met een glooiende haagstructuur. Deze heeft een strekkende lengte van meer dan 20 meter. De haag bestaat uit een combinatie van drie soorten: meidoorn, veldesdoorn en wilde liguster. Tevens worden hoogwaardige groene gevels gerealiseerd. Er wordt een gevelbegroeiing van minstens 25% nagestreefd. Daarvoor is 475 m² aan groene gevel nodig. Aan de zijde van de Reigersbosdreef komt een metalen gaaswerk waarvan ongeveer 900m² te begroeien is door klimplanten. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het minimaal te begroeien oppervlak van gevelgroen.

Hemelwateropvang

In het besluitgebied krijgt hemelwateropvang een centrale rol. Voor het bebouwde oppervlak wordt hemelwater opgevangen in een waterretentiedak, een wadi op het binnenterrein en een waterberging voor hergebruik (besproeiing).

Natuurinclusiviteit

In het kader van natuurinclusiviteit is de minimale drempelwaarde vanuit de gemeente 30 punten uit het puntensysteem Natuurinclusief bouwen. Voorliggend project scoort met 49 punten erg goed op dit puntensysteem. De hoge score is onder andere te danken aan de realisatie van groene gevels, een 20 meter lange haag met inheemse planten, een waterdak, een wadi, nestkasten op de noordgevel voor de huismus/gierzaluw en het gebruik van een inheems kruidenmengsel voor de bloemen in de binnentuin.

BLVC

Projecten die zich op- of aan hoofdnetten afspelen zijn verplicht om in een BLVC-plan te laten zien op welke wijze de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid worden gewaarborgd in de tijdelijke situatie en hoe de Communicatie naar de omgeving tot stand komt. Tevens is afstemming met andere projecten, maatschappelijke belangen, hinder voor omwonenden en bedrijven een belangrijk aandachtspunt. In het kader van voorliggend project is een dergelijk BLVC-plan¹ uitgevoerd.

¹ Vink Bouw (2023) BLVC-plan Het Ravenstein, 20 december 2023.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls in Amsterdam Zuidoost. Met onderhavig project wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het besluitgebied, een weinig gebruikt parkeerterrein wordt immers getransformeerd tot een wooncomplex met een buurtkamer. Hierdoor wordt een woonfunctie gecombineerd met een maatschappelijke functie, wat aansluit bij het eerste afwegingsprincipe. De ontwikkeling is functioneel en ruimtelijk passend op deze locatie (afwegingsprincipe 2). Er komt een buurtkamer en ook de buitenruimte zal een nieuwe invulling krijgen, geschikt als ontmoetingsplek voor huidige en toekomstige bewoners, bezoekers en buurtgenoten. Hierdoor zal het straatbeeld opknappen en het project resulteren in een verbeterde leefomgeving. Bij het ontwerp van het woongebouw en de terreininrichting is nadrukkelijk rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie (zie paragraaf 2.2). Het project sluit derhalve aan bij de ambities van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuur Netwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,

Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende project mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van nieuwe stedelijke functies of de uitbreiding van bestaande stedelijk functies met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m² sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw is daarmee te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is voor voorliggende

ontwikkeling een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld². In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend project is in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Noord-Holland

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 door de Provinciale Staten vastgesteld. Met deze omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities waarbij de kwaliteiten, die de provincie langjarig wil koesteren, worden vastgelegd en waarbij de provincie inspeelt op veranderingen en transitie die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Hierbij tracht de provincie uit te gaan van de sturingsfilosofie, waarbij sprake is van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, met als reden om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

De visie bestaat uit een Waarom-aspect en een Wat-aspect. De hoofdambitie, een balans tussen economische groei en leefbaarheid, is geformuleerd door middel van aan elkaar gerelateerde ambities. Het gaat om de volgende ambities:

- Gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen
- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland
- Klimaatadaptatie
- Energietransitie
- Ontwikkeling van stad en land
- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden
- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit

In het visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- dynamisch schiereiland: benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling: vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's: ontwikkeling van centrumgemeenten waarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio vitaal wordt gehouden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden;
- nieuwe energie: economische kansen benutten van energietransitie en circulaire economie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

² SAB (2023) Ladder voor duurzame verstedelijking Het Werk, Amsterdam Zuidoost, 28 november 2023.

Toetsing

Met voorliggende ontwikkeling wordt voornamelijk gehoor gegeven aan de ambitie 'ontwikkeling van stad en land'. Uitgangspunt hierbij is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de omgevingsvisie aan dat de metropool 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 gedacht. Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Conform landelijk en provinciaal beleid wordt voorliggende ontwikkeling binnenstedelijk gebouwd c.q. getransformeerd. In het project wordt de bebouwing energiezuinig en krijgt de buitenruimte een groene, klimaatadaptatieve inrichting. Hierdoor zijn de nieuwe bewoners beter beschermd tegen wateroverlast en/of hittestress. Tenslotte draagt het project bij aan de energietransitie omdat in de plint van het nieuwe pand een wijktransformatorstation van Liander is voorzien. Gelet op het voorgaande, is het voorgenomen project in lijn met de inhoud van de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Noord Holland

Op 10 juli 2023 is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd) vastgesteld. Hierin zijn de ambities van de Omgevingsvisie verankert. De nieuwe, geconsolideerde verordening omvat in hoofdzaak een technische wijziging, alle voorgaande wijzigingen zijn thans in één nieuw overkoepelend document gevangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke omgevingsverordening en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de opnieuw vastgestelde verordening nauwelijks. Deze bevat geen nieuw beleid.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale omgevingsvisie vastgelegde beleid. De provinciale omgevingsverordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale omgevingsverordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd) wijst uit dat binnen het besluitgebied een aantal specifieke provinciale belangen spelen.

Kaart 7: Datacenters

Bij voorliggend project is geen sprake van de realisatie van datacenters, dus is deze regeling niet van toepassing op de ontwikkeling.

Kaart 29: Ontgrondingen

Bij voorliggend project is ook geen sprake van ontgronding, dus is deze regeling niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Kaart 31: Peilbesluit

In deze regeling is opgenomen dat het waterschapsbestuur één of meer peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit. Binnen het besluitgebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen, dus deze regeling heeft geen betrekking op voorliggend project.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Actiepunten zijn:

- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- Bieden van kennis, meedenkkraft en hulp;
- Versnellen woningbouwproductie;
- Samenwerking stimuleren;
- Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- Stimuleren circulair bouwen;
- Leveren van informatie en monitoring.

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Eventuele grootschalige buitenstedelijke plannen van de regio worden wel onderdeel van de woonakkoorden. Dit deel van het woonakkoord wordt jaarlijks, of zoveel vaker als wenselijk, geactualiseerd.

Toetsing

De vraag naar woningen in Noord-Holland is en blijft groot. Voorliggend project voorziet in een toevoeging van 64 woningen op een binnenstedelijke locatie. De geplande verdichting op deze locatie is - getoetst aan de woonagenda - gewenst en zorgt ervoor dat de druk om buitenstedelijk te gaan bouwen wordt verlicht.

Tevens streeft de provincie Noord-Holland naar een gevarieerd woningaanbod in alle gemeenten, dat zoveel mogelijk aansluit op de woningbehoefte (prijs/type woning/woonmilieu). Voorliggend project voorziet voor 80% in sociale huurwoningen en de overige 20% in middenhuur. Hierdoor zijn de woningen in voorliggend project ook toegankelijk voor mensen met een laag of middeninkomen.

Tot slot wordt in het project veel aandacht besteed aan duurzaamheid en circulair bouwen, waardoor het ook op die manier past binnen de Woonagenda.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend project is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en provincies in de noordvleugel van de Randstad. De MRA werkt ook samen met Schiphol. Op deze manier nastreeft ze concurrerend te zijn met grootstedelijke gebieden als Parijs en Londen. De samenwerkingsstrategie is uitgewerkt in een convenant dat de onderlinge relaties regelt en waarin reeds lopende trajecten worden meegenomen. De gezamenlijke ambitie richt zich op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven

Toetsing

Voorgenomen project realiseert woningen binnen een bestaand stedelijk gebied. Binnenstedelijke verdichting zorgt ervoor dat voorzieningen bereikbaar zijn, steden compact blijven en het buitengebied niet wordt aangetast. De kwaliteit van het project draagt bij aan een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu in Amsterdam Zuidoost en specifiek Reigersbos. Hiermee draagt het project op lokale schaal bij aan de ambities die voor de metropoolregio van toepassing zijn.

3.3.2 Woondeal MRA

Op 23 april 2023 heeft de MRA haar uitgewerkte woonbeleid gepresenteerd in de Woondeal MRA, waarin ambities zijn opgenomen voor de periode tot en met 2030. De woondeal MRA is de uitwerking van nationaal en provinciaal woonbeleid. Met de woondeal wil de MRA uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Regionale doelstellingen en afspraken moeten ervoor zorgen meer en passender wordt gebouwd. In de regio

Amsterdam zijn de woningtekorten nog groter dan in de rest van het land. De ambities die de MRA stelt zijn dan ook hoog. In de woondeal worden afspraken gemaakt met gemeenten over bouwlocaties, woningbouwaantallen, aantallen ouderenwoningen, aantallen sociale woningen, stedelijke vernieuwing, het woningbouwproces en duurzaamheidsaspecten. Er ligt een nadruk op de realisatie van betaalbare woningen.

Toetsing

Het onderhavige project betreft de realisatie van betaalbare woningen voor ouderen. De realisatie van ouderenwoningen, het stimuleren van doorstroming en de noodzaak voor betaalbare woningen worden expliciet benoemd als ambities in de Woondeal. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan verschillende doelstellingen uit de Woondeal MRA.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Voorliggend project is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. In deze toekomstvisie voor Amsterdam staan vijf strategische keuzes centraal:

- Meerkernige ontwikkeling;
- Groeien binnen grenzen;
- Duurzaam en gezond bewegen;
- Rigoreus vergroenen;
- Samen stadmaken.

Tevens worden in de toekomstvisie vijf kernopgaven benoemd:

- Inclusief en betaalbaar;
- Klimaatbestendig en klimaatneutraal;
- Leefbaar en bereikbaar;
- Economisch vitaal en circulair;
- Gezond en veilig.

Volgens deze visie is onder andere de betaalbaarheid van woningen een groeiend aandachtspunt in Amsterdam. Hier is de afgelopen jaren sprake van een neerwaartse trend. Hoewel met een bepaald percentage sociale huurwoningen de woningdiversiteit in Amsterdam groot is, is deze met name binnen de Ring A10 verslechterd. Dit kan mogelijk leiden tot een bepaalde mate van segregatie.

De gevolgen van vergrijzing worden specifiek benoemd in deze omgevingsvisie, waarbij met name de behoefte aan woningen waar ouderen met een ondersteunings- en/of zorgbehoefte centraal staat. De visie erkent dat het belangrijk is voor ouderen om een veilig woonomgeving te hebben, waarin eenvoudige toegang tot zorg en ondersteuning is. Een omgeving waar bovendien makkelijk sociale contacten kunnen worden aangegaan.

Stadsdeel Zuidoost wordt specifiek beschreven in de visie, waarbij wordt aangegeven dat er een sterke scheiding is tussen de bedrijven- en kantorenterreinen aan de westkant van het spoor en de woongebieden in het oosten. Gaasperdam wordt benoemd als een wijk waar opgaven liggen ten aanzien van leefbaarheid en veiligheid. Een slimme verdichting van de buurten door toevoeging van woningen wordt expliciet genoemd als een middel voor verbetering. Door het versterken van dreven kan de sociale veiligheid worden verbeterd, zonder de kwaliteit van de groene structuur aan te tasten.

Toetsing

De bouw van een nieuw woonblok voor ouderen is passend binnen de kaders van de gemeentelijke omgevingsvisie, doordat 64 ouderenwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Amsterdam. De initiatiefnemer en gemeente hebben afgesproken dat 25% van de woningen met voorrang worden toegewezen aan bewoners en huiszoekenden uit stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Daarnaast wordt gekeken of de woningen kunnen worden ingezet om doorstroming in Amsterdam Zuidoost te stimuleren. Senioren die momenteel nog in grote woning wonen kunnen met voorrang verhuizen naar de nieuwbouw.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de veiligheid. De nieuwbouw is voorzien op een binnenstedelijke locatie, waardoor de ontwikkeling zorgt voor verdichting. Die verdichting is wenselijk in Gaasperdam, aangezien het zorgt voor sociale controle en veiligheid. Op het parkeerterrein is in de bestaande situatie met regelmaat overlast van sociale onveiligheid ten gevolge van de aanwezigheid van mensen die om het pand rondhangen, waaronder vermoedelijke druggebruikers en dealers. Het parkeerterrein biedt nu anonimiteit en daarmee ruimte aan criminaliteit. Door het bestaande gebouw op de nieuwbouw aan te sluiten ontstaat een hof dat de sociale controle en veiligheid verbetert en het gebied beter te beheren maakt. De realisatie van de buurtkamer is in dit kader ook zeer welkom. Gelet op het voorgaande, draagt het zeer positief bij aan de doelstellingen uit de gemeentelijke visie.

3.4.2 Woonagenda 2025 Gemeente Amsterdam

De Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en heeft als doel in kaart te brengen waar de huidige woningmarkt in te kort schiet, wat daar nu al aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. De agenda heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De constatering uit de prognose zijn hierbij leidend. Als de woningvoorraad beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

De acties voor 'betaalbare woningen' zijn gericht op de herziening van de woonruimteverdeling, waardoor de woningen passen bij het inkomen en de grootte van het huishouden. Een te dure huurwoning, een te goedkope huurwoning, een te kleine huurwoning of juist veel te groot: het streven is dat dit in 2025 veel minder voorkomt dan nu.

Het derde uitgangspunt van de Woonagenda is 'goede woningen'. Woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning staan hierbij centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners worden ondersteund bij problemen met hun woning. Woonzorg Nederland heeft op ieder complex minimaal 1 dagdeel per week een bewonersconsulent. Deze onderhoudt sociaal contact met bewoners en ondersteunt hen onder meer bij vragen over hun woning en ondersteuning voor zorg.

Gekeken naar de woningbehoefte in 2025, lijkt het grootste tekort in de woningvoorraad te zitten in de gereguleerde huur. In dit document wordt gesproken over gereguleerde huur in plaats van sociale huur. Ondanks nieuwbouw daalt het aantal gereguleerde huurwoningen als gevolg van liberalisatie, verkoop en sloop. Vooral door de liberalisatie van de huurmarkt stijgen de huurprijzen bij particuliere verhuurders en verdwijnt een deel van de gereguleerde huur. De corporaties bouwen gereguleerde huurwoningen en verkopen en liberaliseren minder dan enkele jaren geleden, maar toch neemt het aantal gereguleerde huurwoningen van de corporaties af. De verwachting is dat het percentage huishoudens met een laag inkomen de komende jaren stabiel blijft, maar in aantallen wel groeit. Hierdoor ontstaat er een tekort aan gereguleerde huur. Door de sterke krimp van de gereguleerde huur van particuliere verhuurders, zijn de lage inkomens in 2025, meer dan nu, aangewezen op de gereguleerde huurwoningen van de corporaties.

Toetsing

Het toekomstige project voldoet aan alle drie de benoemde uitgangspunten. Ten eerste is er met het project sprake van een vergroting van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er wordt voldaan aan de ambitie 'voldoende woningen'. Ten tweede richt het project zich ook op het uitgangspunt 'betaalbare woningen', doordat er sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Ten derde voldoet de nieuwbouw aan alle nieuwste kwaliteitseisen, waarmee het project voorziet in 'goede woningen'. Gelet op voorgaande, is onderhavig project in lijn met de Woonagenda gemeente Amsterdam 2025.

3.4.3 Programmaplan Ouderenhuisvesting 2019-2022

De positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om extra aandacht, aangezien het aantal 65-plussers in Amsterdam in 2030 toeneemt van 12% naar 16%. Om deze reden heeft de gemeenteraad van Amsterdam - in nauwe samenwerking met onder andere ouderen zelf, woningcorporaties en zorgaanbieders - besloten een programma ouderenhuisvesting in te stellen, wat zich sterk maakt voor een goede woonpositie van de Amsterdamse ouderen. Het programma bespeurt een aantal knelpunten:

- Er zijn te weinig geschikte woningen voor ouderen in de wijken van de 'oude stad';
- Ouderen zijn zich onvoldoende bewust over keuzes die gemaakt moeten worden in het laatste deel van hun wooncarrière;
- Veel ouderen zijn eenzaam doordat zij alleen wonen;
- Er is een toename van ouderen met (beginnende) dementie;
- De huidige 62 Amsterdamse verzorgings- en verpleeghuizen moeten vernieuwd worden en beschikbaar blijven voor ouderenhuisvesting;

- Er moeten nieuwe geschikte woonvormen voor ouderen komen, waarbij de zorg- en woonvraag integraal wordt bekeken.

Aanpak van deze knelpunten vindt plaats door de condities voor ouderenhuisvesting in verschillende woonvormen te verbeteren:

- 1 Individueel zelfstandig wonen in de 'normale' voorraad
- 2 Wonen in zorghuisvesting (getransformeerd naar zelfstandig wonen in nieuwe woonzorgcombinaties)
- 3 Geclusterd zelfstandig wonen

Er wordt gericht onderzoek verricht, als het nodig is om beter inzicht te krijgen in de positie van ouderen op de Amsterdamse woningmarkt. Nieuw woonbeleid houdt rekening met ouderenhuisvesting en wonen met zorg.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig wooncluster voor ouderen. Het project als geheel voegt 64 woningen voor deze specifieke doelgroep toe aan de woningvoorraad van Amsterdam. De woningen hebben geen drempels en er is in de plattegronden rekening gehouden met draaircirkels voor tilliften, rolstoelen of rollators en matjes van Woonkeur. Daarmee zijn de woningen levensloopbestendig en zorggeschikt. Hiermee sluit het project aan op de wensen uit het programmaplan.

3.4.4 Investeringsnota Centrum Reigersbos

Het centrum van Reigersbos is 40 jaar oud. De openbare ruimte, de bebouwing en de ruimtelijke opzet zijn verouderd en voldoen niet (altijd en overal) meer aan de eisen van een hedendaagse wijk. Reigersbos is een Ontwikkelbuurt, onderdeel van Masterplan Zuidoost en een zoeklocatie woningbouw in Koers 2025. De gemeente Amsterdam vernieuwt daarom het centrum van Reigersbos en de directe omgeving ervan. Dit moet zorgen voor een wijk die er prettiger uit ziet en veiliger voelt, en die bewoners, ondernemers en bezoekers meer mogelijkheden biedt om zich thuis te voelen en te ontplooiën. Tijdens een groot participatietraject in 2012/2013 in Gaasperdam is gebleken dat er een aantal zaken ontbreekt in de wijk, waaronder woningen voor jongeren en ouderen en een aantal voorzieningen. Reigersbos is daarnaast ook opgenomen als kansrijke locatie voor extra woningbouw in Koers 2025 en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Er zijn ruimtelijke en sociale ambities voor Reigersbos. De ambities hangen nauw met elkaar samen.

Stadsdeel Zuidoost kent een aantal unieke en bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. De gemeente toont de ambitie om de bestaande kwaliteiten te behouden en versterken. Veranderingen die in de investeringsnota worden genoemd zijn de stimulering van functiemenging, het realiseren van een meer gevarieerd woningaanbod, meer maatschappelijke voorzieningen en meer commerciële voorzieningen en werkgelegenheid. De functiemenging, de commerciële voorzieningen en de vermenging van woningaanbod in verschillende prijsklassen dient voor de verbetering van de sociale veiligheid op straat. Het voor Zuidoost kenmerkende gescheiden verkeerssysteem, waarbij snel en langzaam verkeer zeer strikt gescheiden is en parkeren op speciaal daarvoor aangelegde pleinen geschiedt, is goed voor de verkeersveiligheid, maar heeft grote nadelen

voor de sociale veiligheid. Hoewel de wijk belangrijke kwaliteiten heeft die in de investeringsnota geroemd worden, is er ook een ambitie voor meer menging en meer veiligheid in de wijk. De gemeente wenst dit alles te realiseren op een duurzame en klimaatadaptieve manier, iets wat juist belangrijk is in een wijk met hoge grondwaterstanden.

Toetsing

De bouw van seniorenwoningen draagt bij aan allerlei ambities uit de investeringsnota. Het project draagt in ieder geval bij aan de ambitie om meer woningen te bouwen in de wijk en draagt bij aan de diversificatie van het woningaanbod. Omdat het complex gebouwd wordt op een parkeerplaats, draagt het ook bij aan de sociale controle in het gebied en daarmee ook aan de verbetering van de sociale veiligheid. Tenslotte draagt het project bij aan de verduurzaming van de wijk door de klimaatadaptieve terreininrichting en de energiezuinige woningen.

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend project is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten.

Een project kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het project kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het project een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een project ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Toetsing

Onderhavig project betreft de nieuwbouw van woningbouw. Het project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ opgesteld. In het rapport is beoordeeld of, naar aanleiding van de realisatie van 64 nieuwe woningen, nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

³ SAB (2023) Vormvrije m.e.r.-beoordeling Het Werk, Amsterdam Zuidoost, 29 november 2023.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op 4,4 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Botshol. Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied als gevolg van onder andere de stikstofuitstoot niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.
Natuur (soortenbescherming)	De quick scan natuur toont aan dat er aanwijzingen zijn voor nadere onderzoeken naar vleermuizen. Het nadere onderzoek heeft aangetoond dat de nieuwbouw niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming leidt voor wat vliegroueten van vleermuizen betreft.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. De projectbijdrage is echter niet zodanig hoog dat er verkeersopstopping zal ontstaan. Wat betreft verkeer wordt derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Uit de Wet geluidhinder (Wgh) is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer). De toename bedraagt circa 3% over de Reigersbosdreef. Wat betreft geluid wordt derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Lucht	Middels een NIBM-toetsing blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.
Water	Het nieuwbouwinitiatief leidt tot meer verhard oppervlak. Er wordt echter rekening gehouden met watercompensatie middels de aanleg van een wadi op eigen terrein. Het aspect 'water' zorgt derhalve niet voor negatieve milieueffecten.

Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Klimaatadaptatie

Algemeen

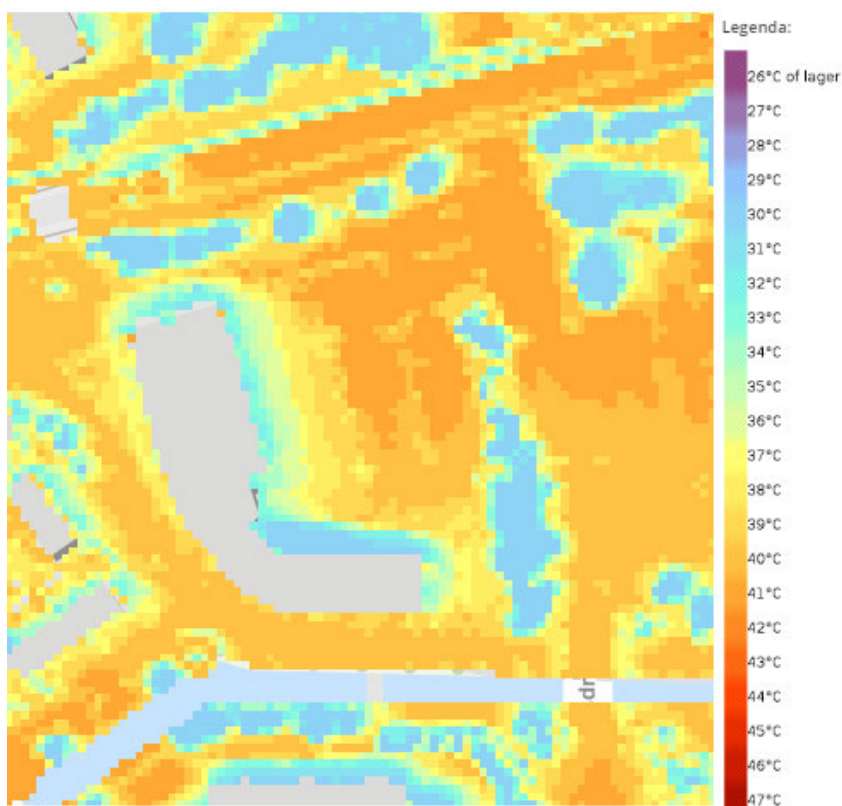
Bij het planvormingstraject van bouwplannen in de gemeente Amsterdam speelt klimaatadaptatie een rol. In paragraaf 2.2 is beschreven welke duurzaamheids- en klimaatadaptatieve maatregelen een plek hebben gekregen in voorliggend project. In deze paragraaf wordt getoetst wat het effect is van voorliggend project op het klimaat ter plaatse.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn de kaarten van de Klimateffectatlas geraadpleegd. De bevindingen worden hieronder uiteengezet.

Hittestress

Onderstaande afbeelding laat de huidige gevoelstemperatuur in het besluitgebied zien. Die is vanzelfsprekend lager aan de noord- en oostzijde, waar de groenstroken gesitueerd zijn. In het centrale deel is de temperatuur het hoogste. Door voorliggende ontwikkeling wordt de verharde parkeerplaats getransformeerd tot groene binnentuin. Hiermee zal de hittestress aanzienlijk dalen.



Hittekaart gevoelstemperatuur (bron: Klimateffectatlas).

Waterberging

Bij een hevige bui (70 mm / 2 uur) is de wateroverlast in het besluitgebied in de huidige situatie aanzienlijk. Dit is te zien op onderstaande afbeelding. Bij de inrichting van het binnenterrein is de oppervlakte verharding zo veel mogelijk gereduceerd. Tevens is een wadi opgenomen met een waterbergingscapaciteit van 60 m²/32 m³. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het verminderen van de wateroverlast ter plaatse.



Waterdiepte bij hevige bui (70 mm / 2 uur) (bron: Klimateffectatlas).

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande draagt voorliggend project aan het aspect klimaatadaptatie.

4.3 Trillingshinder

Algemeen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden

boven de streefwaarde van $V_{\max}$ van 0.1 komen. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een trillingsonderzoek⁴ uitgevoerd. Om de trillingsbelasting te onderzoeken zijn metingen gedaan op het terrein en aan het reeds bestaande woongebouw Het Ravenstein. Tijdens de uitgevoerde trillingsmetingen op de kavel van de nieuwbouw "Het Ravenstein" zijn geen hoge trilniveaus ten gevolge van de metro's gemeten. Trillingssterkten V_{eff} in de bodem op 25 meter afstand van het spoor zijn doorgaans niet hoger dan 0,07 en op de fundatie van de bestaande flat meestal niet hoger dan 0,03. Het nieuw te bouwen complex komt echter op 37 meter afstand van het spoor te staan. Hoewel de gebouwmassa van dit zeven verdiepingen tellende gebouw (houtbouw) mogelijk iets lager zal zijn dan de bestaande flat (beton), zullen de trillingssterkten nauwelijks hoger zijn. Verwacht wordt dat op de woningvloeren geen trillingssterkten V_{eff} optreden hoger dan 0,1. Trillingen als gevolg van metro's zijn daarmee niet voelbaar en er wordt ook ruim voldaan aan de trillingseisen (SBR-B). Op grond hiervan zijn er geen specifieke maatregelen te treffen ter beheersing van trillingen van metro's.

Conclusie

Het aspect trillinghinder vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Het projectgebied betreft gemeentegrond. De gemeente geeft de grond in erfpacht uit aan de opdrachtgever. De afspraak daarbij is dat de gemeente de grond bouwrijp oplevert. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Het peil van het gebouw en het terrein ligt hoger dan het huidige peil. Er hoeft geen grond te worden afgevoerd. Navolgende afbeelding geeft de hoogtekkaart weer die door de gemeente is opgesteld met peilmaten ter plaatse van het besluitgebied.

⁴ DGMR (2023) Trillingsonderzoek metro Nieuwbouw Ravensteinplein. Rapportnummer: B.2023.0122.18.R001, 25 september 2023.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen). De projectlocatie ligt direct langs een metrolijn met in de nabijheid, naast woningen, verschillende voorzieningen. Daarom kan de omgeving van het besluitgebied aangeduid worden als een 'gemengd gebied'.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen hinderveroorzakende functie. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies (woningen) is daarmee voldoende gewaarborgd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de nabije omgeving van de ontwikkellocatie zijn twee maatschappelijke bestemmingen toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Op circa 85 meter ten noordoosten van het besluitgebied (Reewijkplein 12) is de Deeper Life Bible Church gesitueerd. De richtsafstand voor 'kerkgebouwen e.d.' is 10 meter (geluid één stap terug). Aan deze richtsafstand wordt voldaan. Op circa 75 meter ten zuidoosten van het

besluitgebied ligt een cluster met scholen, kinderopvang en een gezondheidscentrum. Voor deze functies geldt in een gemengd gebied ook een richtafstand van 10 meter (geluid één stap terug). Ook aan deze richtafstand wordt voldaan. De nieuwbouw zal niet binnen deze afstand gerealiseerd worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Hinder van industrielawaai ligt niet in de lijn der verwachting. Geluidshinder in de vorm van verkeerslawaaï wél. De regelgeving voor geluid vanwege wegverkeer, het spoor en industrie is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen moet aan de grenswaarden uit deze wet worden getoetst. Voor de genoemde geluidsbronnen zijn er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij een geluidsbelasting tot en met de voorkeursgrenswaarde voldoet de situatie. Bij een overschrijding daarvan is een hogere waarde nodig, die verleend kan worden tot en met de maximale waarde. Bij geluidsbelastingen hoger dan de maximale ontheffingswaarde kunnen alleen met speciale maatregelen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Grenswaarden Wet Geluidhinder (voor woningen binnen de bebouwde kom)

bron	voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffingswaarde
lokaal wegverkeer	48 dB (Lden)	63 dB (Lden)

Toetsing

In Amsterdam Zuidoost is de laatste jaren op grote schaal nieuwbouw gepland. Onder meer rondom het centrum Reigersbos. In het kader van de overweging om een afscherming langs het metrospoor toe te passen is onderzoek⁶ uitgevoerd om inzicht te krijgen in de maximale geluidsbelastingen als gevolg van het weg- en railverkeer in de omgeving. Het onderzoeksgebied betrof een groot gebied, waar voorliggend besluitgebied onderdeel van uitmaakt (blok F). In het onderzoek is per bouwblok beschouwd wat (groveweg) de gevolgen zijn voor de woningbouwontwikkeling met betrekking tot de

⁶ M+P (2021) Memo onderzoek geluidsbelasting, ontwikkeling Centrum Reigersbos te Amsterdam. Kenmerk: M+P.GAGO.19.03A.1, 30 september 2021.

Wet geluidhinder en het beleid van de Gemeente Amsterdam inzake hogere grenswaarden. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De Reigersbosdreef veroorzaakt een geluidsbelasting van maximaal 60 dB op de oostgevel. Op de noordgevel is de geluidsbelasting maximaal 55 dB. Ook op de zuidgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hier bedraagt de geluidsbelasting maximaal 56 dB. Op de westgevel is er geen relevante geluidsbelasting (onbelast) vanwege de Reigersbosdreef. Uit onderzoek van Movares⁷ blijkt dat vanuit de metrolijn de grenswaarde niet worden overschreden.

De geluidsbelasting bedraagt aan de noordgevel maximaal 59 dB. Aan de oostzijde is de geluidsbelasting maximaal 53 dB. Aan de westgevel wordt ook de grenswaarde niet overschreden. De geluidsbelasting bedraagt hier maximaal 48 dB. Het bouwblok is aan drie gevels geluidsbelast door het wegverkeer. Ook bij dit bouwblok verdient het de voorkeur om de aan de Reigersbosdreef gelegen woningen tweezijdig te oriënteren, aangezien aan de westzijde geen geluidsbelasting aanwezig is en daarmee aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel wordt voldaan.

De metrolijn veroorzaakt een hogere geluidsbelasting in het onderzoeksgebied, vooral bij de meest dichtbijgelegen bouwblokken (zoals voorliggend besluitgebied). Om woningbouw met name bij de blokken D t/m H minder complex te maken en zodoende het geluidsklimaat en de gezondheid te verbeteren, wordt geadviseerd om bronmaatregelen te treffen.

De meest effectieve maatregel betreft hier geluidschermen. Vervolgens is een aanvullend onderzoek van Movares naar de geluidsbelasting voor voorliggende ontwikkeling uitgevoerd. Hierin is uitgegaan van schermen van 1 meter hoog als bronmaatregel op verschillende posities. Uit dit onderzoek blijkt dat voor blok F de geluidsbelasting van de metro voldoet aan de voorkeurswaarde en dat daarom een geluidscherm niet nodig wordt geacht. Aangezien voorliggende ontwikkeling in procedure wordt gebracht voor de invoering van de Omgevingswet, wordt het spoor van de Wet geluidhinder gevolgd.

Toetsing aan de Wet geluidshinder

Aangezien niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden op de oost, zuid en noordgevel, dienen voor voorliggend project hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het project verkregen te zijn. Bij het toetsen van de omgevingsvergunning bouwen zal getoetst moeten worden of aan de binnenwaarde voldaan wordt. Ten behoeve hiervan is een bouwakoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de in het bouwakoestisch onderzoek aangehouden uitgangspunten en aangegeven voorzieningen kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het gaat onder andere om geïsoleerd glas, kierdichting en geluidswerend isolatiemateriaal in de gevels.

Vanwege de metrolijn wordt ook de grenswaarde overschreden. De geluidsbelasting

⁷ Movares (2024) Geluidsonderzoek Reigersbos. Kenmerk: C60-SVO-HS-MEMO-24003009, 18 april 2024.

⁸ DGMR bouw (2023) VO Bouwfysica Ravenstein Amsterdam. Rapport:B.2023.0122.20.R001, 15 november 2024.

Conclusie

Voor de nieuwbouw is een hogere geluidsbelasting vastgesteld. Voor deze woningen zal wel voldaan moeten worden aan de binnenwaarden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt daaraan getoetst. Om daaraan te voldoen zijn de gevels zodanig ontworpen dat er lagere binnenwaarden zullen zijn. Rekening houdend met de hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Parkeren en verkeer

Algemeen

Voorliggend project resulteert in de toevoeging van 64 appartementen van circa 65m², waarvan 52 sociale huur en 12 middenhuur. Deze ontwikkeling leidt tot een toename in de vraag naar parkeerplekken en tot een groei van de verkeersgeneratie. In deze paragraaf wordt onderzocht hoe er in dit project met deze aspecten wordt omgegaan.

Toetsing

Parkeerbehoefte

Auto's

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de parkeerbehoefte in principe bepaald op basis van de "Nota Parkeernormen Auto" van de gemeente Amsterdam. De bewoners van het bestaande gebouw Ravenstein en het beoogde woongebouw Het Werk zijn senioren. De parkeerbehoefte van deze doelgroep is een stuk lager dan gemiddeld⁹. Om een goede inschatting te maken van de parkeerbehoefte voor deze specifieke ontwikkeling, heeft de opdrachtgever een verkeers- en parkeeradvisering¹⁰ laten uitvoeren. In dit onderzoek is het autobezit in de buurt en in het bestaande Ravenstein onderzocht aan de hand van parkeerdrukmetingen en autobezit. Op basis van de onderzoeken wordt uitgegaan van een waarde tussen de 0,15 en 0,25 parkeerplaats per woning voor de huidige bewoners¹¹. Hiermee kan immers aan de maximaal geconstateerde parkeervraag worden voldaan (33 parkeerplaatsen) en met de laagste van deze waarden ook aan het aantal aan bewoners afgegeven ontheffingen om op het Ravensteinplein te mogen/te kunnen parkeren (23). Nieuwe bewoners kunnen geen aanspraak maken op een ontheffing voor parkeren in de 'blauwe zone' maar kunnen in plaats daarvan een parkeerplek huren. Omdat nieuwe bewoners parkeerplaatsen moeten huren, zal de nieuwe parkeervraag zeer waarschijnlijk niet hoger zijn dan de hiervoor aangegeven ondergrens van het aantal parkeerplaatsen per woning van 0,15. Indien uitgegaan wordt van 0,25 parkeerplaats per woning voor de bestaande woningen en 0,15 parkeerplaats per woning voor de nieuwe woningen dan komt dit gewogen uit op 0,22 parkeerplaats per woning en in totaal 44 parkeerplaatsen. Voorliggende ontwikkeling voorziet in 53 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Parkeren voor bezoekers kan opgevangen worden op de openbare parkeergelegenheden in de directe omgeving. Parkeerdrukmetingen hebben laten

⁹ Movares: Parkeerbilans Reigersbos, 2 september 2021.

¹⁰ Goudappel (2023) Verkeers- en parkeeradvisering verdichting Ravensteinplein. Kenmerk: 012394.20220705.N01.02, 6 juli 2022.

¹¹ Trajan: Rapportage parkeerdruk- en motieven Amsterdam Reigersbos, 23 februari 2021.

zien dat hiervoor voldoende capaciteit beschikbaar is. Navolgende afbeelding geeft de terreininrichting met parkeervoorzieningen weer.



Overzichtskartaal terreininrichting

Fietsen en scootmobielen

Voor het parkeren van fietsen voor bewoners hanteert de gemeente een norm van 2 parkeerplekken per seniorenwoning. Dit betekent dat er 128 fietsparkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Hierin wordt voorzien in de inpandige fietsenstalling. Voor bezoekers wordt een fietsparkeernorm van 0,25 per woning gehanteerd. Dit betekent dat er in totaal 15 fietsparkeerplekken nodig zijn voor bezoekers. Deze worden in de openbare ruimte op het binnenplein gerealiseerd.

Omdat het ouderenhuisvesting betreft is er onder de bewoners een behoefte aan een voorzieningen voor scootmobielen. Deze norm is door Woonzorg Nederland gesteld op 0,2 per woning. Op basis van 64 woningen bestaat er dan een behoefte van voor 13 scootmobiel parkeerplekken. Deze plekken worden in de inpandige fietsenstalling gerealiseerd.

Voor de buurtkamer worden bovendien 10 parkeerplekken gerealiseerd in de buurt van de ingang van de buurtkamer.

Verkeersgeneratie

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt.

Gelet op de ligging van het besluitgebied worden de kencijfers voor het gebied 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Volgens het CBS geldt de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. Het voorgenomen project betreft de realisatie van 64 appartementen, waarvan 52 sociaal huur en 12 middenhuur. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven in de toekomstige situatie.

Woningtype	Kencijfer		aantal	Verkeersgeneratie (per etmaal)	
	min	max		min	max
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2	4,0	64	204,8	256,0

In totaal zal de verkeersgeneratie van deze ontwikkeling uit maximaal 256 nieuwe verkeersbewegingen bestaan. De verkeersgeneratie kan voldoende worden opgevangen op de bestaande wegen.

Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

¹² CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

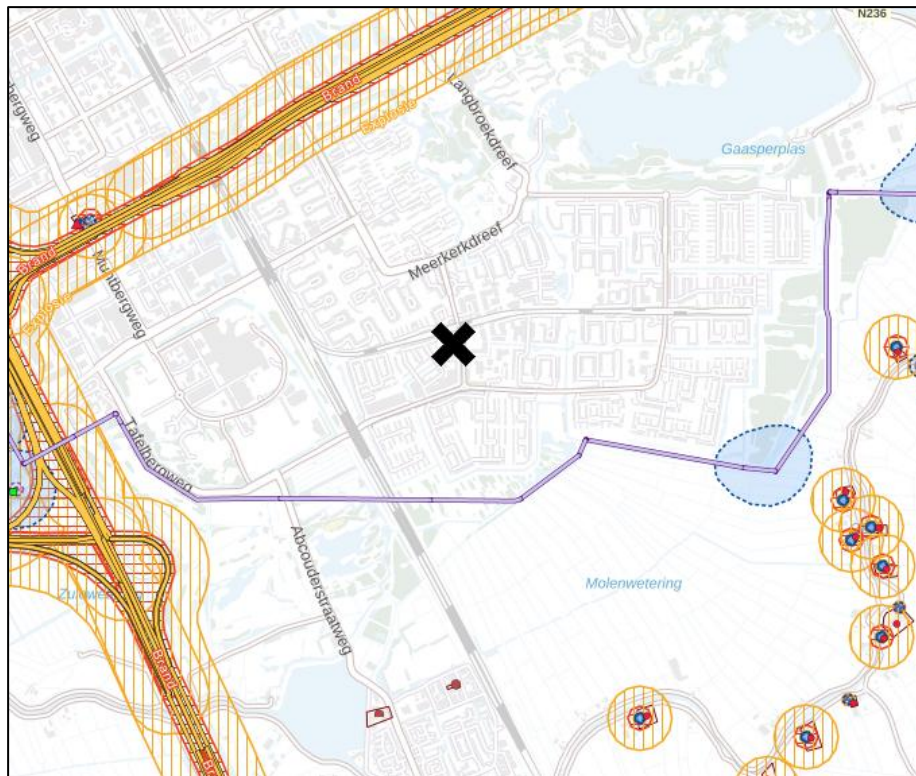
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het voorliggende project voorziet in de realisatie van 64 nieuwe woningen. Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het besluitgebied zijn gelegen, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In navolgende risico-inventarisatie is gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het besluitgebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving leert dat er in de omgeving van de ontwikkeling een aantal risicobronnen gelegen zijn. Een uitsnede uit de risicokaart is in onderstaande afbeelding te zien.



Uitsnede risicokaart, besluitgebied aangeduid met zwart kruis (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid (straal van 1,5 km afstand) van de ontwikkellocatie bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Geconcludeerd wordt dat risicovolle inrichtingen gezien de afstand tot de ontwikkellocatie geen belemmering vormen voor het project. Een nader onderzoek van de risicovolle inrichtingen is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op circa 730 meter afstand ten zuiden van het besluitgebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het invloedsgebied van de buisleiding valt. Een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De meest nabij gelegen transportroutes zijn de snelwegen A9 en A2. De A9 ligt op 1,3 kilometer afstand. Op deze plek ligt de snelweg ondergronds in een tunnel. De snelweg A2 ligt op circa 2,0 kilometer afstand. Op deze afstand vormen de snelwegen geen veiligheidsrisico, want de projectlocatie ligt buiten de risicocontour van deze weg. Een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op voorgaande blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, wegtrajecten, watertrajecten of spoortrajecten gelegen is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Water

Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie onderzocht en gewogen. Daarnaast wordt het plan getoetst aan relevant beleid.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwater;
- Grondwater;
- Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de Rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen.

In de Omgevingsvisie NH 2050 is het waterbeleid van de provincie opgenomen. In het Regionaal Waterprogramma wordt dit uitgewerkt voor verschillende onderdelen:

- Verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Nederland moet de kwaliteit van de regionale wateren op peil houden en waar nodig verbeteren, conform de eisen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Provincies spelen net als waterschappen en Rijkswaterstaat een belangrijke rol in de realisatie.
- Het op peil houden van de voorraad en de kwaliteit van het grondwater. De provincie helpt drinkwaterbedrijven bij het ontwikkelen van nieuwe waterwinlocaties en gemeenten bij het opstellen van bodemenergieplannen.
- Bescherming en beperken van gevolgen tegen mogelijk overstromingsrisico's, ook als gevolg van klimaatverandering

Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden. Het [Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027](#) is op 31 januari 2022 vastgesteld door Provinciale Staten.

Beleid Waterschap – Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Op 17 maart 2022 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap

nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vijf programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Voldoende water*: Het programma 'Voldoende water' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar.
- *Gezond water*: Het waterschap let op bij de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Het bevorderen van biodiversiteit is ook aan de orde.
- *Gezuiverd Water*: In het programma 'Gezuiverd Water' speelt het zuiveren van afvalwater en een circulaire economie een centrale rol.
- *Genieten van water*: Het watererfgoed en het vaarwegennet zijn onderhouden, toegankelijk en veilig. Natuur en waterrecreatie zijn in balans met elkaar.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Hemelwaterverordening Amsterdam

De ambities ten aanzien van het verwerken van hemelwater zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GPRA) 2016-2021. In dat beleid is specifiek stilgestaan bij de extra inspanning die nodig is in een verdichtende stad om schade als gevolg van een extremer wordend klimaat te voorkomen en de stad hemelwaterbestendig in te richten. Het GPRA bevat de ambitie om in 2020 een bui van 60 mm per uur te verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Om dit te bereiken moet er zowel in de openbare ruimte als op particulier terrein voldoende mogelijkheden zijn om hemelwater op te vangen en te bergen.

In beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die op 26 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwinitiatieven de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de Legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen oppervlaktewateren of waterkeringen in het besluitgebied gelegen zijn.

Watercompensatie

Bij nieuwbouw of bij verharding van de openbare ruimte blijft minder grondoppervlak over voor het opnemen van regenwater. Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 1000 m² wordt uitgebreid, zal 10% van de extra verhardingsoppervlakte zal als extra oppervlaktewater moeten worden aangelegd in hetzelfde

waterpeilgebied, overeenkomstig de Keur van het Waterschap (AGV). Voor de nieuwbouw ontwikkeling op het Ravenstein wordt 227 m² extra verhard. Voor deze ontwikkeling is geen watercompensatie vereist. Wel zal 10% (23 m²) worden meegenomen in de totale watercompensatie opgave van de ontwikkeling in het projectgebied Centrum Reigersbos. In voorliggende ontwikkeling is voorzien in een wadi met een capaciteit van 28,2 m³, retentiekragen op het dak met een capaciteit van bijna 37,9 m³ en waterberging voor middel van hergebruik (besproeiing) met een capaciteit van 9,0 m³. In verband met hergebruik systeem wordt deze voor twee-derde meegerekend en wijkt de totale capaciteit die wordt geborgen iets af en wordt voldaan aan de norm die de gemeente stelt.

Daarnaast is voor een gebied in Reigersbos, waar voorliggend besluitgebied binnen valt, een Grondwatertoets¹³ uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek worden navolgend uiteengezet.

Peil van het gebouw

- Het bestaande gebouw ligt de bovenkant vloer op -1,09 t.o.v. NAP.
- Het terrein en de tuin komen op -1,25 t.o.v. NAP te leggen en worden uitgevuld naar het bestaande gebouw en de nieuwbouw, zodat er geen drempels of steile hellingen ontstaan.
- De nieuwbouw komt de bovenkant vloer op -1,00 t.o.v. NAP .

Uit het rapport blijkt dat ter plaatse van Het Ravenstein de grondwaterstand van -2,25m ten opzichte van het NAP als meest veilige aanname voor het hele gebied geldt. Van Dijk Geo- en Milieutechniek heeft -2,65m t.o.v. NAP gemeten, hetgeen met onderstaande figuur uit het Rapport “Grondwatertoets Reigerbos” overeenkomt.

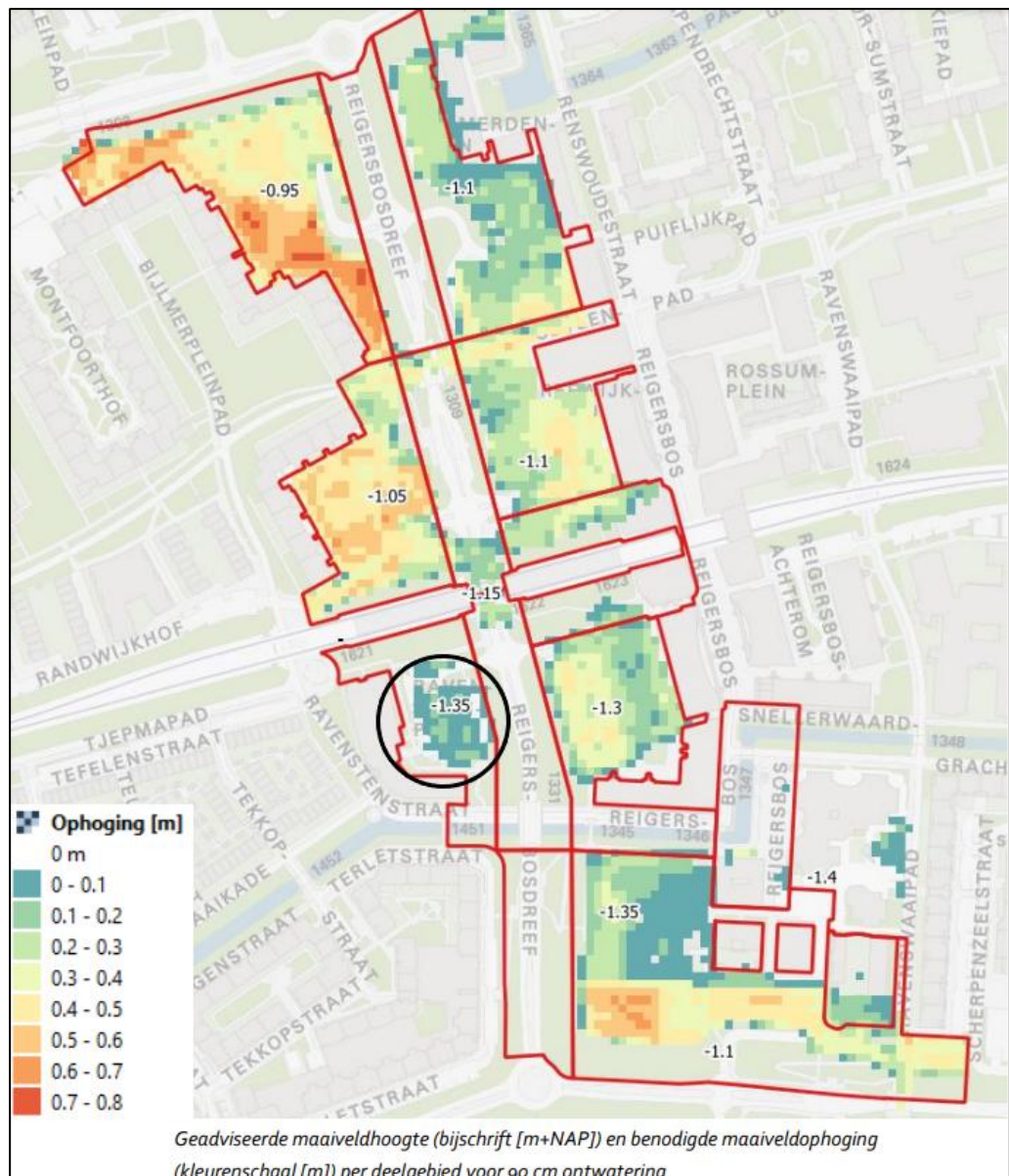
¹³ Gemeente Amsterdam (2023) “Grondwatertoets Reigersbos”. Kenmerk 2023-1000504, 27 oktober 2023.



Freatische peilbuizen Waternet met gemiddelde grondwaterstand en GHG (m + NAP) en ontwatering (bron: Grondwatertoets Reigersbos).

Voor het project wordt een gemiddelde grondwaterstand van -2,45m ten opzichte van NAP met een HGWS van -2,15m t.o.v. NAP en een LGWS van -2,75m t.o.v. NAP aangehouden. De kruipruimte komt onder een deel van de nieuwbouw. Onder de fietstalling komt geen kruipruimte. Dit houdt in dat de kruipruimte gemiddeld genomen droog is. Tevens geldt dat er geen bemaling noodzakelijk is voor de aanleg van de fundering, met uitzondering van de trafoput en liftput. Op basis van de huidige gegevens wordt de ontwateringsdiepte van 90 cm gehaald.

Bovendien is in het onderzoeksrapport de toekomstige benodigde maaiveldhoogte bepaald, om te voldoen aan de 90 cm ontwateringsnorm uit het Omgevingsprogramma Riolerings (OPR). Hoewel de 90 cm ontwatering niet als resultaatverplichting geldt voor het besluitgebied, geldt er wel een inspanningsverplichting om aan dit beleid te voldoen. Met name voor groeiplaatsverbetering voor bomen wordt een ontwatering van 90 cm sterk aangeraden. In het rapport wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het Ravensteinplein slechts een geringe ophoging tot 10 cm nodig is om de 90 cm ontwatering te halen (zie navolgende afbeelding). Dit is omdat het maaiveld hier al relatief hoog ligt, en de GHG relatief laag.



Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.10 Flora en Fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Met een quick scan natuur¹⁴ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het gebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt buiten de Natura 2000 gebieden en op ruime afstand tot deze gebieden. Van een externe werking zal voor de meeste effecten (bijv. geluid, optische verstoring etc.) geen sprake zijn. Deze effecten worden door de omringende stad geabsorbeerd. De afstand tot het Natura 2000 gebied Botshol is met 4,4 kilometer relatief groot, maar eventuele effecten van stikstof zijn op voorhand niet volledig uit te sluiten. Een Aerius berekening is noodzakelijk voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. Dit onderzoek is uitgevoerd door DGMR¹⁵. Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de gebruiks- als de bouwphase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Voor de bouwphase geldt deze grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar op voorwaarde van de maximaal berekende emissie. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege dit project op voorhand uit te sluiten.

Daarnaast ligt het onderzoeksgebied buiten de NNN of BPL gebieden van de provincie Noord-Holland. De kernkwaliteiten zijn niet van toepassing op dit gebied.

Houtopstanden

De te vellen bomen op het perceel vallen onder de gemeentelijke kapverordening en niet onder de regels van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Het terrein is systematisch nagezocht op soorten. Alle soorten zijn genoteerd. Vervolgens zijn verspreidingsatlassen en openbare bronnen nagezocht op eventueel waarnemingen van beschermde soorten die voor de plannen van belang kunnen zijn. Hieruit volgt onderstaande tabel.

¹⁴ Forreest Groen Consult B.V. (2022) Quick Scan natuuronderzoek Ravensteinstraat 1 Amsterdam, 19 november 2022.

¹⁵ DGMR (2023) Onderzoek stikstofdepositie Woonzorg Ravenstein Amsterdam. Rapportnummer: B.2023.0122.15.R001, 5 december 2023.

Onderdeel	Overtreding Wet natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee	Nee		
Zoogdieren	Nee	Nee		
Amfibieën	Nee	Nee		
Reptielen	Nee	Nee		
Ongewervelden	Nee	Nee		
Broedvogels	Nee	Nee		
Vissen	N.V.T.			
Vleermuizen	Mogelijk	Ja, naar vliegrouen als de plannen de potentiële vliegroue aantasten. Ja, indien de werkzaamheden gevolgen hebben voor de functionaliteit van potentiële verblijfplaatsen in het bestaande gebouw is nader onderzoek naar verblijfplaatsen noodzakelijk.	Conform vleermuisprotocol 2021 15 april - 15 oktober	Huidige gebouw en bomenrijen functioneel en intact laten

In het onderzoek zijn verschillende planten en ongewervelde dieren waargenomen. Geen van de gevonden soorten is beschermd. Daarnaast zijn er potentiële verblijfplaatsen en foerageergebieden voor vleermuizen gevonden. Omdat vleermuizen beschermd zijn, gaf dit aanleiding tot het doen van een nader onderzoek¹⁶. Navolgende tabel geeft een samenvatting van de bevindingen uit het nader soortenonderzoek.

Soort	Functie	Overtreding Wet natuurbescherming	Mitigatie
Gewone dwergvleermuis	Vliegroue	Nee	
	Foerageergebied	Nee	
Rosse vleermuis	Vliegroue	Nee	
	Foerageergebied	Nee	
Egel	Leefgebied	Nee (vrijstelling)	Voor verwijderen beplanting controleren op aanwezigheid egel
Gewone pad	Leefgebied	Nee (vrijstelling)	

Uit het onderzoek blijkt dat er inderdaad vleermuizen door het gebied vliegen. De aanwezige beplantingen zijn echter geen essentieel onderdeel van vliegroues van vleermuizen. Er zijn ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Hoewel er dus wel vleermuizen door het gebied vliegen, zijn er geen belangrijke vliegroues aanwezig en zijn er geen essentiële foerageergebieden vastgesteld.

Ook is de egel en de gewone pad waargenomen in het projectgebied. Hoewel het leefgebied van egels niet beschermd is, zijn egels wel beschermd vanuit hun intrinsieke waarde. Daarom dienen dichte bosjes in het projectgebied met de hand verwijderd te worden (bij voorkeur tussen 1 september en 1 november), om zodoende de abusievelijke dood van egels te voorkomen. Gewone padden zijn vrijgesteld in de provincie Noord-Holland bij ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwbouw leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de overige soorten.

Om de verstoring van mogelijke verblijfplaatsen door de aanleg van het gebouw en tijdens de gebruiksfase uit te sluiten is bovendien een ecologisch werkprotocol¹⁷ opgesteld. In dit protocol staan algemene en specifieke zaken waar rekening gehouden

¹⁶ Foreest Groen Consult B.V. (2023) Nader onderzoek Ravensteinstraat 1 Amsterdam Soortengroep vleermuizen, 5 september 2023.

¹⁷ Foreest Groen Consult B.V. Ecologisch werk protocol Ravensteinstraat 1 Amsterdam.

mee dient te worden om nadelige effecten op eventuele verblijfplaatsen in het bestaande gebouw te voorkomen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project. Wel dient het ecologisch werk protocol in acht te worden genomen bij de werkzaamheden en is het wenselijk om rekening te houden met egels bij de verwijdering van bosjes.

4.11 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het ondergrondse cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente heeft een archeologisch bureauonderzoek¹⁸ laten uitvoeren voor een groot deel van stadsdeel Amsterdam Zuidoost. Dit onderzoek is bedoeld om een beeld te krijgen van de ondergrondse cultuurhistorische waarden die in de verschillende deelgebieden aanwezig kunnen zijn. Op basis van de archeologische verwachtingskaart kent Reigersbos een lage verwachtingswaarde. Dit komt omdat het Reigersbos pas vanaf de veertiende eeuw werd ontgonnen. Vanaf die periode zijn over het landschap verspreide huisplaatsen niet meer te verwachten. De verwachting is daarom beperkt tot sporen van landgebruik en losse vondsten.

Op basis van archeologische beleidskaart is Reigersbos aangeduid als een 'gebied met een lage verwachting en/of verstoord gebied' (beleidsvariant 11). Hiervoor geldt dat geen archeologisch veldonderzoek vereist is en er, indien toch archeologische overblijfselen ouder dan vijftig jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij Bureau Monumenten en Archeologie gemeld worden, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Ook op basis van de archeologische verwachtingskaart van de provincie Noord-Holland is de verwachtingswaarde voor archeologie in het gebied laag. De lage verwachting voor archeologische waarden wordt verklaard door de ontstaansgeschiedenis van de wijk. Reigersbos en de gehele wijk Gaasperdam zijn aangelegd in de jaren '80 van de vorige eeuw. Destijds is het hele gebied opgehoogd met zand. De oorspronkelijke (veen)bodem ligt hieronder.

¹⁸ Monumenten en Archeologie (2015) "Archeologisch bureauonderzoek bestemmingsplangebieden Gein/Reigersbos, Holendrecht, Gaasperplas e.o., De Kameleon e.o., Lage K-buurt oost". BO15-037.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.12 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

Om aannemelijk te maken dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Bij het opstellen van deze NIBM-tool is uitgegaan van de verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.7.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	256
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,40
	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bron: Infomil/RIVM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen na-der onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor 2021. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2021 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2021	15,4 µg/m ³	17,3 µg/m ³	9,8 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2021 onder de grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties, zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

4.13 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk project.

Toetsing

Binnen het projectgebied en de directe omgeving bevinden zich geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Tevens zijn er geen cultuurhistorische waardevolle elementen waar in dit project rekening mee dient te worden gehouden, zoals vermeld in onder meer de “Cultuurhistorische waardenkaart Amsterdam” en de informatiekaart “Landschap en Cultuurhistorie” van de provincie Noord-en maakt de ontwikkellocatie geen onderdeel uit van een stads- en/of dorpsgezicht.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.14 Windhinder

Algemeen

Rondom hoge gebouwen kan windhinder optreden. Er kan sprake zijn van verhoogde windsnelheden die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam maken. Ter voorkoming van windhinder kunnen maatregelen worden getroffen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf.

Toetsing

Voor windhinder wordt in principe de NEN8100 gehanteerd, daarin staat het volgende:

- Voor beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 m is geen nader onderzoek noodzakelijk,
- Voor beschut liggende gebouwen met een hoogte tussen de 15 m en 30 m en voor onbeschut liggende
- gebouwen tot een hoogte van 30 m is de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen
- of er wel of niet windtunnel- CFD-onderzoek noodzakelijk is.
- Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 m is nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie noodzakelijk.

De nieuwbouw heeft een hoogte van minder dan 30 m. Bovendien ligt deze beschut aan de oostelijke zijde van de bestaande bouw. Volgens de windhindernorm NEN

8100 moet dan de noodzaak van CFD-onderzoek onderzocht worden. Voor de nieuwbouw van Ravensteijn wordt door DGMR, gezien de vorm en de ligging, geen windgevaar en een goed windklimaat op maaiveldniveau verwacht. Een verder windhinderonderzoek met de windtunnel of CFD-simulatie is dan ook niet nodig.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat windhinder geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van het project.

4.15 Bezonnning

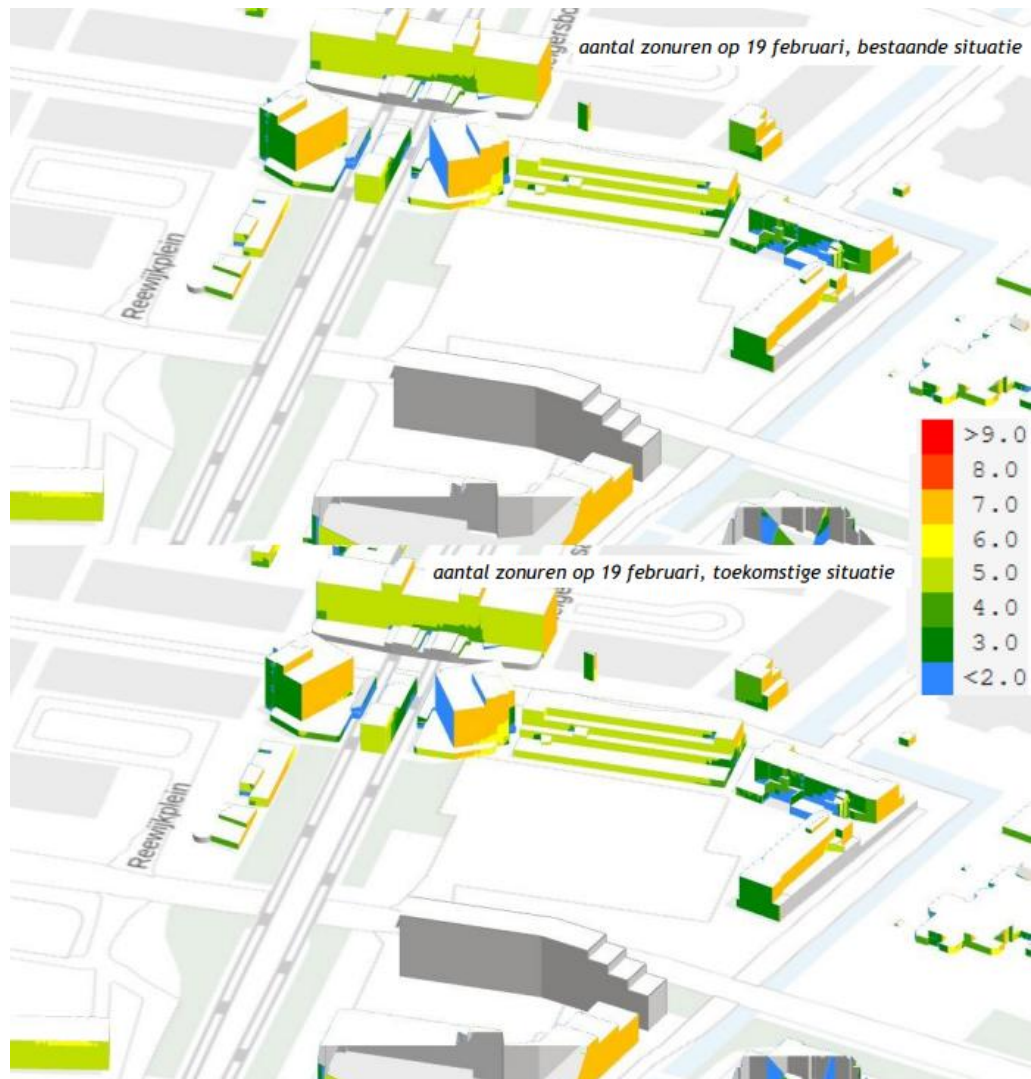
Algemeen

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving met betrekking tot minimale bezonningsduur of beschaduwing. Wel bestaat de TNO norm met daarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur. Er is een lichte en strenge TNO norm. De TNO 'lichte' norm stelt dat moet worden voldaan aan tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 19 februari tot 21 oktober. De TNO 'strenge' norm stelt dat moet worden voldaan aan drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 21 januari tot en met 22 november. De TNO norm wordt getoetst op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer.

Toetsing

DGMR heeft een bezonningsstudie¹⁹ uitgevoerd voor nieuwbouw van Het Ravenstein in Amsterdam. In het eerste deel van het onderzoek is getoetst volgens de 'strenge' TNO-norm. Hieruit volgt dat de slagschaduw van Het Ravenstein niet op de omliggende woningen valt. Uit de bezonningsanalyse van de toetsing volgens de 'lichte' TNO-norm, blijkt dat het aantal zonuren op de gevels van de omliggende woongebouwen niet afneemt als gevolg van de nieuwbouw van Het Ravenstein (zie navolgende afbeeldingen). Daarmee wordt er zowel in de bestaande als nieuwe situatie voldaan aan de 'lichte' TNO-norm.

¹⁹ DGMR (2024) Bezonningsonderzoek Ravenstein Amsterdam. Rapport: B.2023.0122.25.R001, 31 januari 2024.



Bron: DGMR, Bezonningsstudie, 31 januari 2024

Conclusie

Het aspect bezonning vormt volgens de TNO-norm geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

4.16 Kabels en leidingen

Er zijn op de locatie kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van de locatie. Deze liggen in een lokale kabel en leidingstrook. De gemeente draagt zorg voor het verplaatsen van deze kabels en leidingen. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) gedaan bij de uitvoering van grondtechnisch onderzoek. In het kader van de bouwwerkzaamheden zal dit wederom worden gedaan. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het project is een initiatief van een particulier. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het project betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Bij overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. In dat geval behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Social return*

Amsterdam wil meer kansen creëren voor kwetsbare inwoners. Ontwikkelaars van de bouwkvavels worden gestimuleerd om iets terug te doen voor de stad. Denk bijvoorbeeld aan het verkleinen van de afstand tot de arbeidsmarkt, armoedebestrijding, gezondheidsbevordering of onderwijs. Vink bouw voorziet op verschillende manieren in social return²⁰.

Vink Bouw voorziet bijvoorbeeld in social return door te investeren in het opleiden van mensen en heeft diverse samenwerkingsverbanden met opleidingsinstituten. Vink Bouw is een erkend leerbedrijf en heeft verschillende samenwerkingsverbanden zoals Bouwacademie Groene Hart, SPB Gouwe en Rijnstreek en Bouwmensen Midden-Holland. Op de bouwplaats brengen hun vaklieden de fijne kneepjes van het bouwambacht over aan leerling-timmerlieden, die hierna bij hen of bij andere bouwers aan de slag gaan. Zo dragen ze hun steentje bij aan een goed opgeleide bouwbranche.

Ook is Vink Bouw vooruitstrevend in het zoeken naar slimme oplossingen die bijdragen aan een beter leefklimaat of een betere manier van bouwen. Ze hebben de missie om in 2030 hun bouwprojecten Co2-neutraal te realiseren én Co2-neutraal op te leveren.

5.2.2 *Participatie*

Er hebben vanaf medio 2021 een aantal participatiebijeenkomsten en ronde tafel gesprekken plaats gevonden waarbij bewoners van het bestaande Ravenstein zijn uitgenodigd. Waar mogelijk is feed back van de bewoners meegenomen in de verdere

²⁰ Vink Bouw (2023) Social Return Inzet Vink Bouw, 15 december 2023

uitwerking. Er heeft afstemming plaats gevonden met de bewonerscommissie en naar aanleiding van de voortgang zijn een aantal nieuwsbrieven aan de bewoners van het bestaande Ravenstein verstuurd.

5.2.3 Overleg en inspraak

Op 18 augustus 2023 is het plan gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In een reactie op het plan²¹ zijn een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven. In bijlage XXX is aangegeven hoe om is gegaan met de aandachtspunten van CRK.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

5.2.4 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.



²¹ Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (2023) Reactie aandachtspunten CRK. Aanvraagnummer: 7579347, 20 december 2023.