

Ruimtelijke onderbouwing

Zuidelijke Wandelweg 39, Amsterdam Zuid



Versie: definitief 0.2
Datum: 26 september 2024

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied.....	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Projectbeschrijving	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Nieuwe situatie	5
3.	Geldend bestemmingsplannen.....	10
3.1.	Bestemmingsplan Rivierenbuurt	10
3.2.	Bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale Kelders’	12
3.3.	Paraplubestemmingsplan ‘Drijvende bouwwerken’	12
3.4.	Paraplubestemmingsplan ‘Darkstores’	12
3.5.	Afwijking bestemmingsplan en procedure	13
4.	Beleidskaders.....	14
4.1.	Rijksbeleid.....	14
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	14
4.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	15
4.2.	Provinciaal beleid.....	15
4.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	15
4.2.2.	Omgevingsverordening NH2020.....	16
4.3.	Regionaal beleid.....	17
4.3.1.	Metropoolregio Amsterdam (MRA).....	17
4.4.	Gemeentelijk beleid.....	18
4.4.1.	Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen.....	18
4.4.2.	Nota ‘Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning’	19
4.4.3.	Amsterdamse woonagenda 2025	19
4.4.4.	Agenda Duurzaamheid	20
4.4.5.	Nota Parkeernormen Auto	22
4.4.6.	Nota Parkeernormen fiets en scooter	22
4.5.	Conclusie.....	23
5.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	24
5.1.	Geluid.....	24

5.2.	Verkeer en parkeren	24
5.3.	Externe veiligheid	26
5.4.	Water	28
5.5.	Bodem.....	30
5.6.	Ecologie.....	30
5.7.	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.8.	Luchtkwaliteit	32
5.9.	Milieuzonering.....	33
5.10.	Besluit milieueffectrapportage	33
5.11.	Conclusie.....	33
6.	Uitvoerbaarheid.....	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.	Conclusie.....	35

Bijlagen

1. Externe Veiligheid
2. Onderzoek flora en fauna
3. Akoestisch onderzoek
4. Stikstofdepositie
5. Participatieverslag

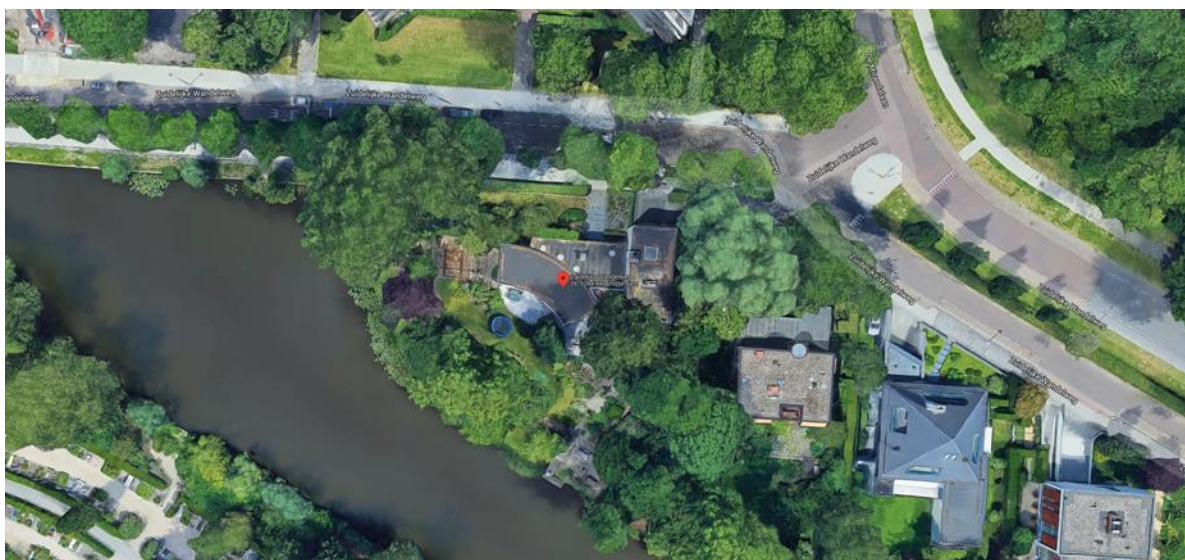


1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer en eigenaar van Zuidelijke Wandelweg 39 is voornemens om de bestaande woning gedeeltelijk te slopen, om vervolgens de kavel op te splitsen en op het vrijgekomen deel een nieuwe, vrijstaande woning met eigen oprit te realiseren. Het bestaande deel dat behouden blijft, zal worden verbouwd.

Het voornemen past deels niet binnen het geldende bestemmingplan Rivierenbuurt uit 2013. Om de plannen uit te kunnen voeren, is een planologische procedure noodzakelijk. Het voorliggende document is de hierbij horende goede ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding: bovenaanzicht Zuidelijke Wandelweg 39 te Amsterdam (bron: Google earth)

Omdat de omgevingsvergunning¹ is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt in de voorliggende onderbouwing uitgegaan van de oude wet- en regelgeving en hierbij horende terminologie. Inmiddels is de Omgevingswet van kracht. Dit is echter voor een inhoudelijke afweging van voorliggende aanvraag niet relevant en wordt daarom ook in dit kader buiten beschouwing gelaten.

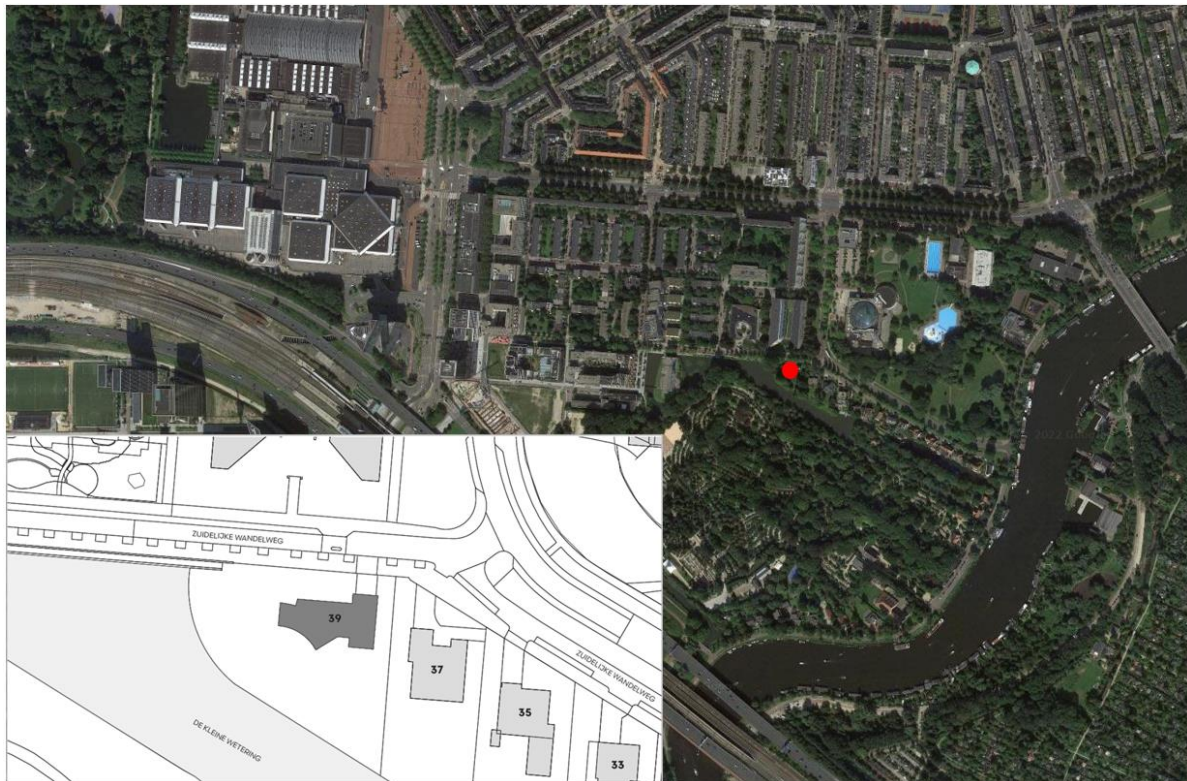
1.2. Ligging en begrenzing projectgebied.

De Zuidelijke Wandelweg is gelegen in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid en loopt vanaf de Amsteldijk tot aan de Mirandalaan, waar hij afbuigt en doorloopt tot de achterkant van de bebouwing aan de Europaboulevard.

¹ Aanvraag omgevingsvergunning: 22 december 2023

Het perceel ligt ingeklemd tussen de Kleine Wetering, de Zuidelijke Wandelweg en het perceel Zuidelijke Wandelweg 37. Aan de overzijde van de Kleine Wetering (aan de zuidkant van het perceel) ligt begraafplaats Zorgvlied.

De ligging/ begrenzing is in de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing Zuidelijke Wandelweg 39 (bron: google maps & BNLA Architecten)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het perceel en wordt het voorgenomen plan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De Zuidelijke Wandelweg is gelegen in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid aan de zuidkant van de President Kennedylaan, voorheen Rivierenlaan. In 1939 werd voor dit deel van de stad het deelplan 'Rivierenlaan' vastgesteld, als uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor Amsterdam.



Afbeelding: Uitbreidingsplan Rivierenlaan (bron: Cultuurhistorische verkenning en advies Rivierenbuurt e.o., BMA, 2012)

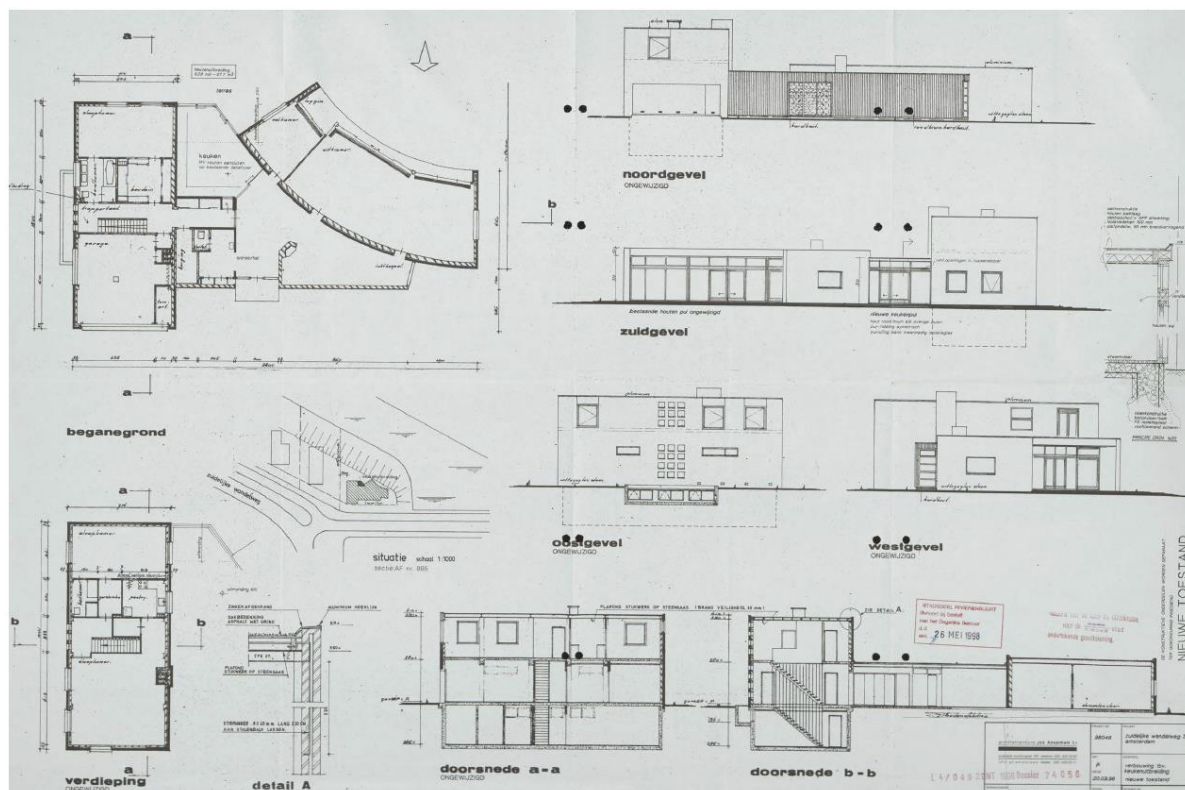
Het plangebied werd begrensd door de President Kennedylaan in het noorden, een aftakking van de Boerenwetering in het zuiden, de huidige Europaboulevard in het westen en de De Mirandalaan in het oosten. In de eerste versie van dit uitbreidingsplan werden in het gebied ten zuiden van de President Kennedylaan 240 eengezinswoningen voorzien. Na de Tweede Wereldoorlog werd het plan in 1951 vanwege veranderde inzichten en behoeften herzien. Er was na de oorlog minder vraag naar luxueuze woningen en meer vraag naar grootschalige betaalbare woningbouw. De visuele functie van de eengezinswoningen uit het oorspronkelijke AUP, namelijk het verlagen van de bouwhoogte in de richting van de stadsrand, werd gehandhaafd door hogere bouwvolumes aan de noordrand van het plangebied te plaatsen, gevolgd door laagbouw in het zuiden.

Ook de eerste vier villa's aan de Zuidelijke Wandelweg ten oosten van de hoek met de De Mirandalaan behoorden tot het uitbreidingsplan. Deze huizen zijn met de jaren ofwel ingrijpend gerenoveerd, ofwel gesloopt voor nieuwbouw.

Achter de bebouwing loopt 'de kleine Wetering', een aftakking van de Amstel, die de Zuidelijke Wandelweg afscheidt van de begraafplaats 'Zorgvlied'.

Langs de Zuidelijke Wandelweg zijn diverse gebouwen te vinden in verschillende architectuurstijlen. Er zijn moderne woningen met platte daken en jaren '30 woningen met kap in diverse vormen, waaronder zadeldak, mansardekap en schilddak.

De bestaande woning Zuidelijke Wandelweg 39 is ontworpen door de architect Henk Nicolaas van Wijk (1926-1984) en gebouwd in 1966. In 1975 is vervolgens het linker, rechthoekige deel uitgebreid door middel van een opbouw en daarna is in 1998 de keuken aan de achterzijde nog verder uitgebreid. De huidige bouwkundige staat is matig en de woning voldoet momenteel niet aan de huidige eisen en wensen van de (toekomstige) bewoners.

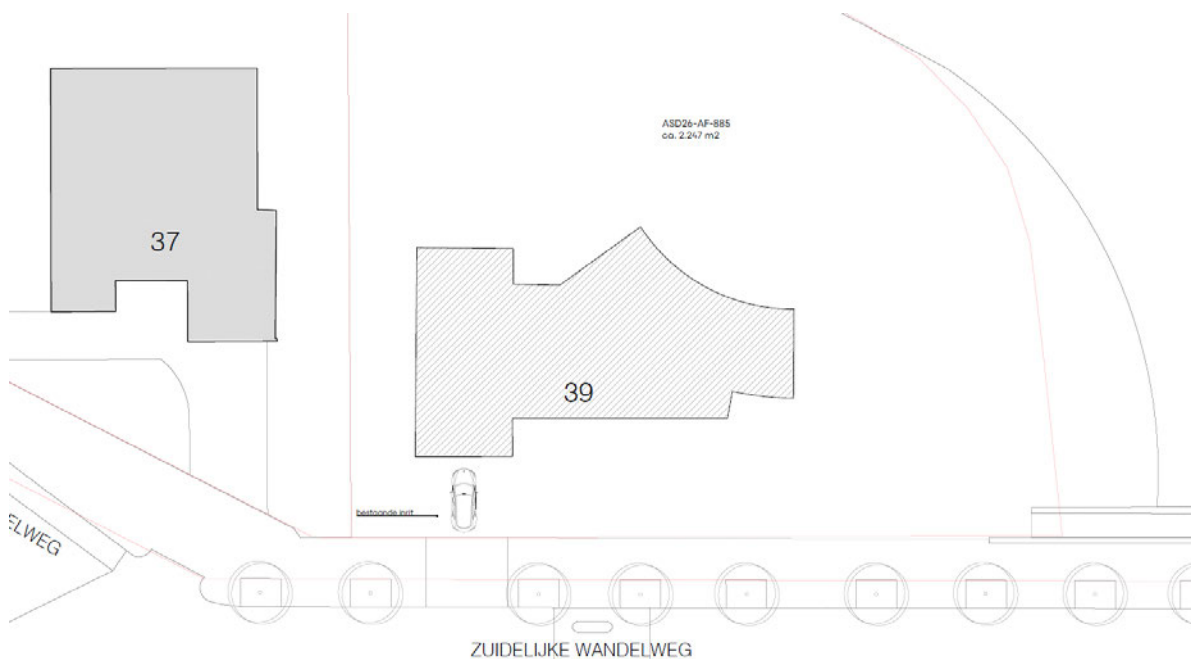


Afbeelding: bestaande toestand 1998, na 2^e verbouwing (bron: BNLA architecten, 16-06-2022)

Het vrijstaande pand heeft een oppervlakte van circa 480 m² en een perceeloppervlakte van ruim 2.200 m². Onder het hoofdgebouw is een kelderverdieping aanwezig.

Aan de straatzijde is de bebouwing vrijwel geheel gesloten, waardoor het slechts beperkt herkenbaar is als woning. Het pand is verder minimaal geïsoleerd. Voor het isoleren van de buitenzijde is inmiddels vergunning verleend².

² Vergunning is verleend op 7 augustus 2023

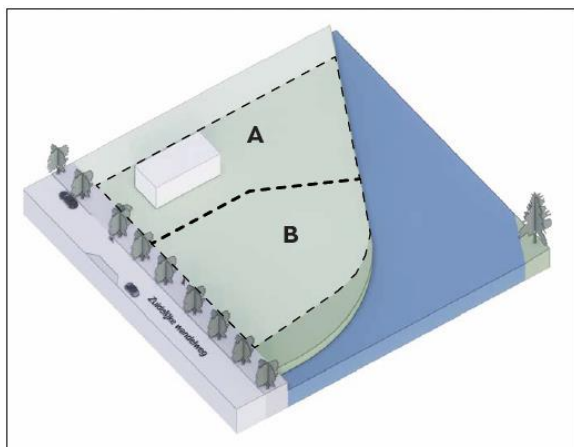


Afbeelding: bestaande situatie (BNLA, 24-04-2024)

2.2. Nieuwe situatie

De eigenaren van de woning zijn gepensioneerd en verblijven vaak in het buitenland. De kinderen zijn juist op zoek naar geschikte woonruimte in Amsterdam. Met dit in het achterhoofd is het idee ontstaan om van Zuidelijke Wandelweg 39 een familie-campus te maken.

De wens is om de bestaande woning deels te slopen en te verbouwen, zodat de mogelijkheid ontstaat om het kavel te splitsen. De omvang van de 2 kavels na splitsing bedraagt ruim 1.000 m² per kavel.

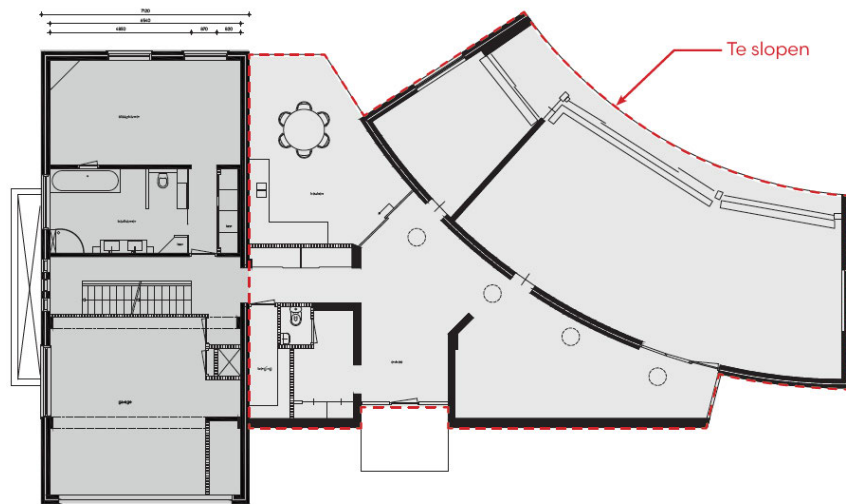


Afbeelding: splitsen perceel na gedeeltelijke sloop bestaande woning

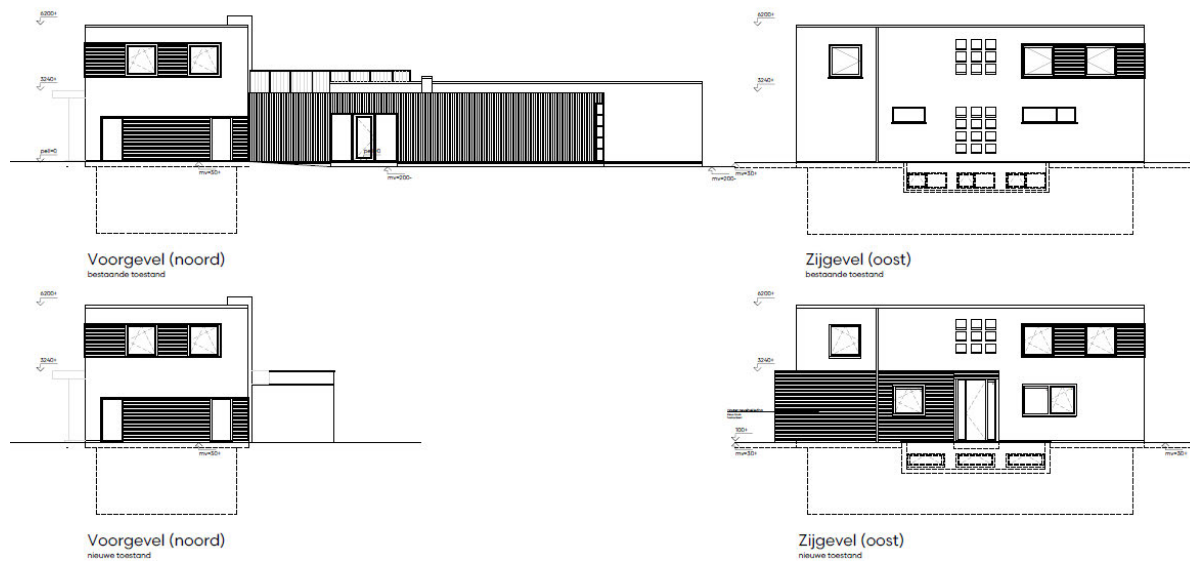
Op het rechter perceel zal nieuwbouw gerealiseerd worden en op het linker perceel zal het overgebleven deel van de bestaande woning verbouwd worden. Om de woningen toekomstbestendig te maken worden deze verduurzaamd door toepassing van o.a. hoogwaardige isolatie, zonwering en duurzame installaties.

Verbouw bestaande woning

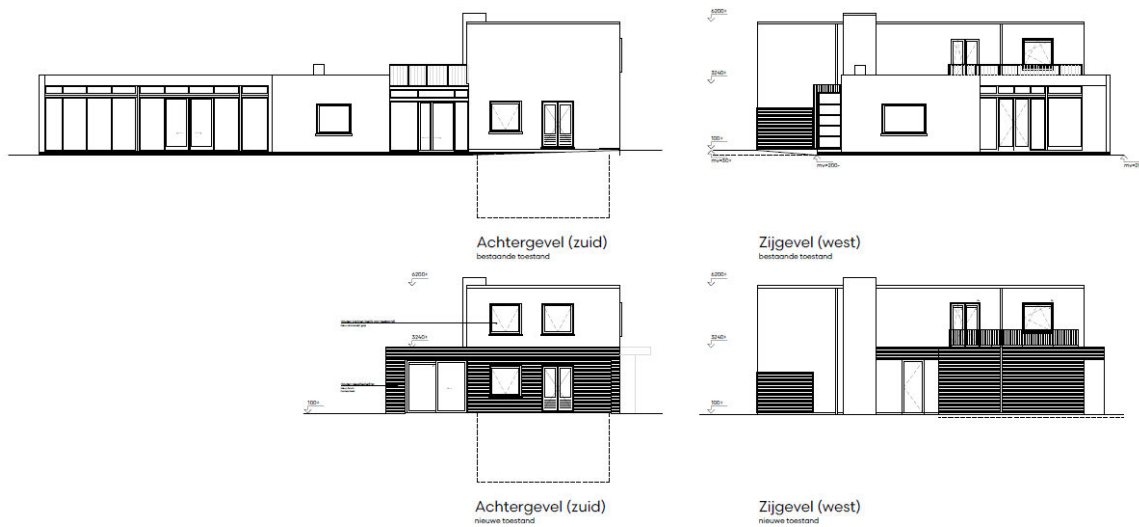
Het lage deel van de woning zal worden gesloopt. Het resterende, rechthoekige deel zal door middel van beperkte ingrepen in de gevels een eigen identiteit en uitstraling krijgen. Parkeren vindt plaats aan de voorzijde van de woning op eigen terrein, overeenkomstig bestaande situatie. De maximum toegestane bouwhoogte van 7,5 meter wordt nergens overschreden.



Afbeelding: bestaande situatie met te slopen deel rood omlind



Afbeelding: voor- en zij gevel bestaande & nieuwe toestand sloop – verbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)



Afbeelding: achter- en zijgevel bestaande & nieuwe toestand sloop – verbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)

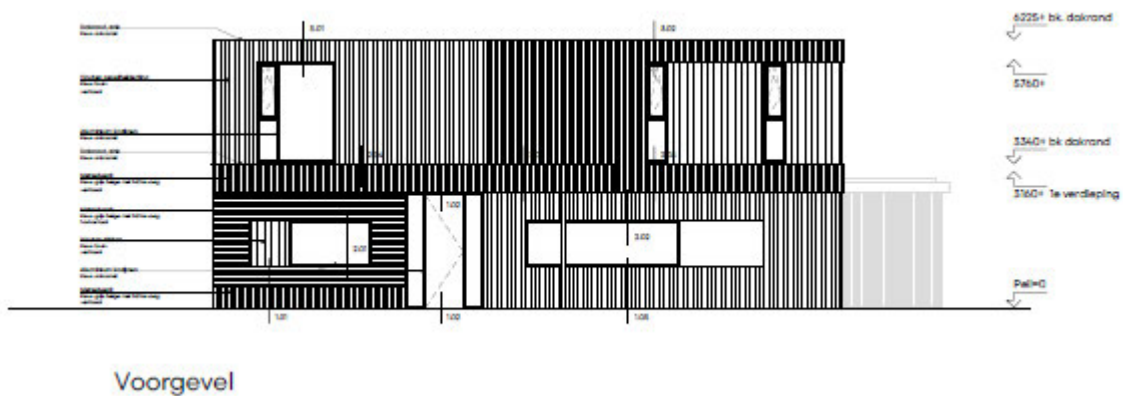


Afbeelding: sfeerimpressie na sloop en verbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)

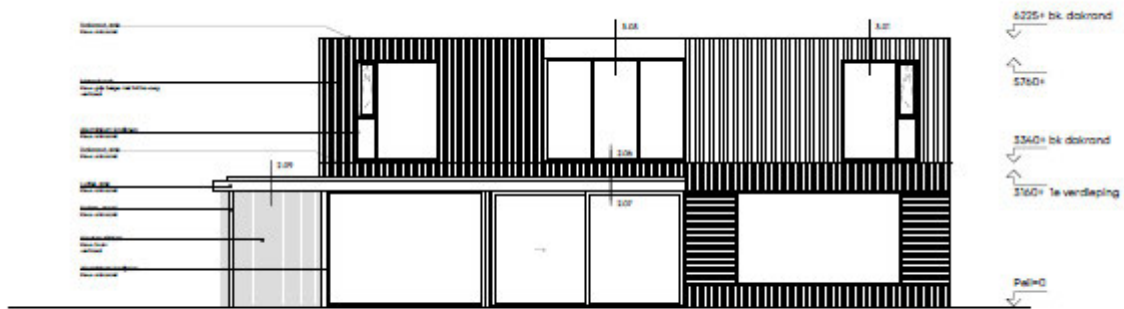
Nieuwbouw

Het programma van de nieuw te bouwen woning bedraagt in totaal ca. 250 m², verdeeld over 2 bouwlagen. De begane grond krijgt een oppervlak van ca. 150 m². De eerste verdieping komt iets terug te liggen van de dakrand met een omvang van ca. 100 m².

De maximum bouwhoogte bedraagt ca. 6,2 meter. Aan de rechterzijde van de woning (gezien vanaf de straatzijde) is ruimte voor parkeren.

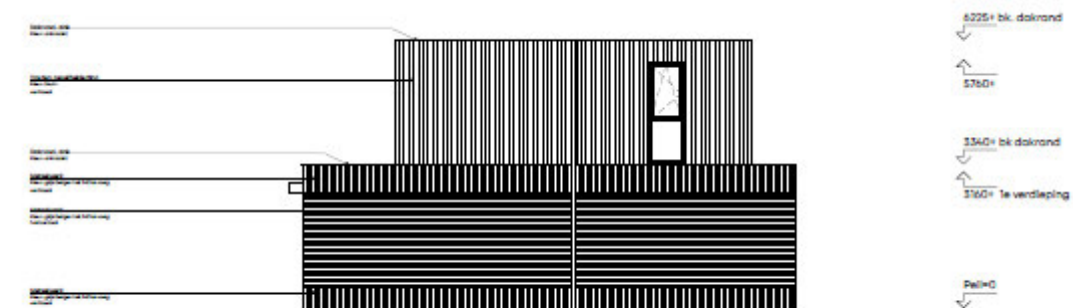


Afbeelding: Voorgevel nieuwe situatie nieuwbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)



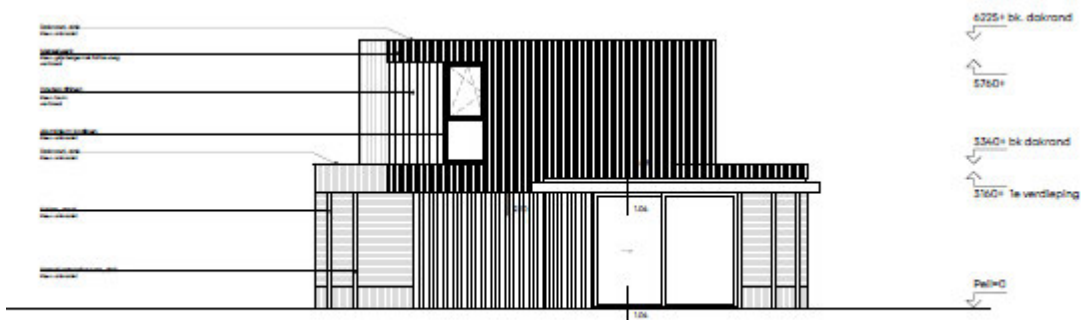
Achtergevel

Afbeelding: Achtergevel nieuwe situatie nieuwbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)



Zijgevel links

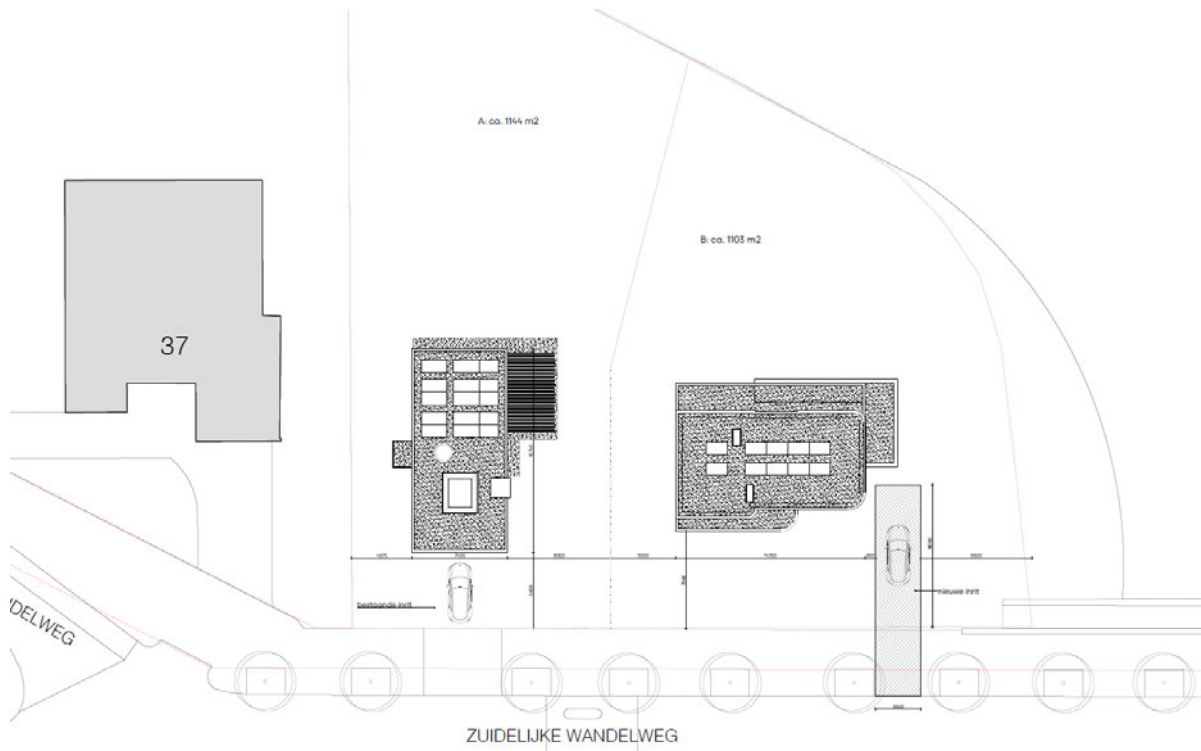
Afbeelding: Zijgevel links situatie nieuwbouw (BNLA architecten, 24-04-2024)



Zijgevel rechts

Afbeelding: Zijgevel rechts situatie nieuwbouw (BNLA architecten, 24-02-2024)

Een afstand van 13 meter tussen beide woningen zorgt voor een evenwichtige ligging op de kavel.

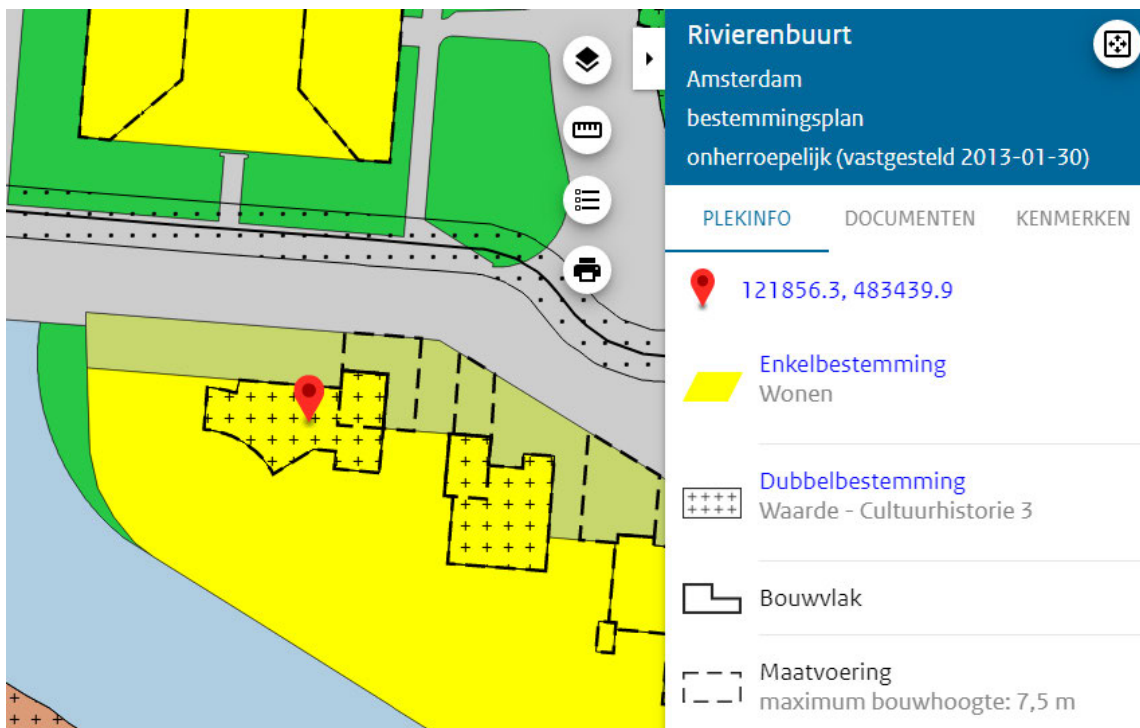


Afbeelding: nieuwe situatie (BNLA, 24-04-2024)

3. Geldend bestemmingsplannen

3.1. Bestemmingsplan Rivierenbuurt

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Rivierenbuurt, vastgesteld door de voormalige stadsdeelraad van Zuid op 30 januari 2013. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bebouwde gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 3

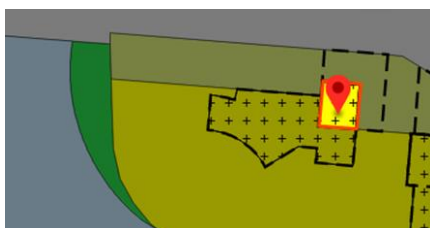


Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemming Wonen (artikel 20)

Gebruik

Betreffende gronden zijn bestemd voor (zorg)woningen met aan huis gebonden beroepen of bedrijven, short-stay en bed en breakfast. Parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' op maaiveld en in de eerste bouwlaag.



Afbeelding: functieaanduiding 'parkeerterrein' ter plaatse van projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook nutsvoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en verkeersareaal toegestaan.

Bebouwing

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter.

Ter plaatse zijn uitsluitend bestaande kelders en souterrains toegestaan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- De maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, danwel achtererfgebied grenzend aan de openbare weg bedraagt 1 meter;
- Gebouwde terrassen zijn toegestaan in het achtererfgebied met een maximum bouwhoogte van 0,3 meter en hekwerken van maximaal 1,1 meter ten opzichte van de bovenzijde van het terras;
- Een onoverdekte zwembad is toegestaan van maximaal 30% van het achtererfgebied tot maximaal 50 m²;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

Bestemming Tuin (artikel 16)

Gebruik

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, voetpaden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Bebouwing

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande kelders en souterrains.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- De maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, danwel achtererfgebied grenzend aan de openbare weg bedraagt 1 meter;
- De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

Overige bestemmingen

Vanwege de dubbelbestemmingen 'Waarde – cultuurhistorie 3' (artikel 26) zijn de betreffende gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Zo dient de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, gehandhaafd blijven.

Een dakuitbouw is onder voorwaarden toegestaan. Daarnaast kan onder voorwaarden bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van een dakopbouw of daklaag.

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing geldt een vergunningsplicht.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan slechts worden verleend, indien:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en advies is verkregen van het Bureau Monumenten en Archeologie;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. er een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw of als aannemelijk kan worden gemaakt dat deze omgevingsvergunning zal worden verleend.

3.2. Bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale Kelders’

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone 2’. Binnen de gebiedsaanduidingen is het in eerste instantie verboden kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten.

Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan alsnog een omgevingsvergunning verleend worden voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Bij grotere of diepere kelders dient een geohydrologisch onderzoek aan te tonen dat het bouwplan niet strijdig is met grondwaterbelangen.

3.3. Paraplubestemmingsplan ‘Drijvende bouwwerken’

Het op 18 september 2019 vastgestelde paraplubestemmingsplan ‘Drijvende bouwwerken’ is niet relevant voor dit project en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

3.4. Paraplubestemmingsplan ‘Darkstores’

Op 10 mei 2023 is het paraplubestemmingsplan Darkstores vastgesteld. Door het paraplubestemmingsplan is de vrije vestiging van darkstores niet mogelijk. Hiervoor is een (binnenplanse) afwijking nodig van het bestemmingsplan.

Het paraplubestemmingsplan ‘Darkstores’ is voor dit project niet relevant en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

3.5. Afwijking bestemmingsplan en procedure

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Rivierenbuurt. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn als volgt:

1. Bouwvlak: De plannen zijn gebaseerd op verbouw van de bestaande woning en het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. Het huidige bouwvlak is daarvoor niet toereikend, aangezien er een bepaalde, minimale afstand tussen de woningen gewenst is. De nieuwe woning zal dichterbij de straat komen te liggen dan de laagbouw van de bestaande woning.
2. In de bestemming tuin wordt voor de nieuwe woning parkeergelegenheid toegevoegd buiten de gronden aangeduid met de functieaanduiding 'parkeerterrein'

De gewenste ontwikkeling kan alleen worden gerealiseerd als een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4. Beleidskaders

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet die volgens de huidige planning in werking zal treden op 1 juli 2023 bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Het gaat hierbij om:

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

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

In de NOVI zijn 21 nationale belangen opgenomen voor onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland, een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, een betrouwbare, betaalbare en veilige CO₂-arme energievoorziening, het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid. Samen met de NOVI is ook de Uitvoeringsagenda opgeleverd. De Uitvoeringsagenda beschrijft hoe er concreet uitwerking gegeven gaat worden aan de NOVI als één overheid, samen met de samenleving.

Het onderhavige project heeft geen direct raakvlak met nationale belangen en is niet in strijd met de NOVI.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro, dat voor het laatst is gewijzigd op 1 januari 2017, zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Schiphol, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Geen van deze onderwerpen zijn van invloed op het onderhavige ontwikkeling.

4.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik. Het project voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een toets aan de ladder niet aan de orde is.

4.2. **Provinciaal beleid**

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050

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

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

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

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

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

4.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk besluit of plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak ABRS 20 april 2016, Amersfoort). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak ABRS 1 juni 2016, Zundert). Het onderhavige project voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling: een verdubbeling van het aantal woningen van 1 naar 2 is reeds planologisch mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, het bebouwd oppervlak blijft in de nieuwe situatie vrijwel gelijk en qua aard en uitstraling blijven de gevolgen beperkt.

De Omgevingsverordening NH2022 is tegelijk in werking treden met de Omgevingswet op 1 juli 2022. Voor dit project blijft de huidige verordening het toetsingskader. Het project past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De MRA is een samenwerkingsverband van 31 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio Amsterdam. Met de MRA Agenda als basis wordt samengewerkt op het gebied van Ruimte, Economie en Mobiliteit, en ook op het gebied van Wonen.

De Metropoolregio Amsterdam is een gewilde plek om te wonen en te werken. Het aantal inwoners en banen groeit sterker dan het landelijk gemiddelde. De vraag naar woningen is en blijft dan ook groot. In de periode 2017-2040 is een vraag voorzien naar nog circa 230.000 woningen. In potentie zijn er voldoende woningen in de plancapaciteit opgenomen om aan deze behoefte te voldoen. Dat vraagt wel om het maken van goede afwegingen.

Het bouwen van alleen woningen is niet genoeg. Het is belangrijk dat de grote vraag naar woningen goed wordt ingevuld. Dit betekent het bouwen van de juiste typen en aantallen woningen op de juiste plekken, met oog voor demografische ontwikkelingen, de aanwezigheid van voorzieningen, de leefkwaliteit, de bereikbaarheid en het landschap. Want meer woningen betekent ook een grotere behoefte aan voorzieningen op het gebied van onder meer mobiliteit, onderwijs, sport en recreatie. De woningbouwopgave vraagt daarom zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve afstemming. Deze afstemming vindt plaats in de MRA Agenda.

MRA Agenda 2020-2024

De MRA Agenda is opgesteld in opdracht van de Agendacommissie van de MRA. De samenwerking richt zich op het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met hoge leefkwaliteit.

Hierbij zijn twee leidende principes:

- I. toekomstbestendige metropool, die gericht is om binnen 30 jaar klimaatneutraal, volledig circulair en klimaatbestendig te zijn;
- II. evenwichtige metropool zonder grote sociaaleconomische verschillen tussen gebieden, waar sprake is van kansengelijkheid en hoge leefkwaliteit.

Deze overkoepelende ambities komen tot uiting in vier bestuurlijke opdrachten:

1. samenwerking verder versterken;
2. werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone economie;
3. bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit versterken;
4. vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Met name de derde opdracht is relevant voor het projectgebied. De regionale bouwopgave is groot. Volgens de laatste prognoses groeit de woningbehoefte tot 2040 met minimaal 250.000 woningen. Met het Rijk heeft de regio afgesproken tot 2025 gemiddeld 15.000 woningen per jaar te bouwen. Een forse opgave die grotendeels via complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen moet worden ingevuld. Bovendien moet de bouw van nieuwe woningen ook bijdragen aan een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad.

Onderhavig project past binnen de kaders van Metropoolregio Amsterdam.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofdoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag de groei alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureuze vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.

Door een extra woning te realiseren, wordt voorzien in een behoefte en wordt een (kleine) bijdrage geleverd aan de woningopgave van de stad. Daarnaast zullen de woningen verduurzaamd worden door toepassing van o.a. hoogwaardige isolatie, zonwering en duurzame installaties. Onderhavig project is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Amsterdam.

4.4.2. Nota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'

Op 23 maart 2021 is de aanpassing van de nota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning' vastgesteld (ook wel Afwijkingenbeleid genoemd). Het gaat om een 'technisch-juridische' aanpassing van de nota die met de vaststelling op 2 juli 2019 nog integraal en inhoudelijk is aangepast. Die nota werd toen vastgesteld in het kader van de zorgen van bewoners over de gevolgen van de 'bouwdynamiek' in de stad, waarbij onder meer werd gesteld dat deze beleidsregels te ruim waren.

De beleidsregels zijn bedoeld voor veel voorkomende aanvragen met een beperkte, ruimtelijke impact die niet passen in het geldende bestemmingsplan. Wanneer aanvragen voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregels, kunnen aanvragers er – normaal gesproken – op vertrouwen dat de gevraagde vergunning zal worden verleend. Mochten aanvragen niet passen in de beleidsregels dan moet per aanvraag ad-hoc worden beoordeeld of het verzorgen van maatwerk, als uitzondering op de beleidsregels, wenselijk is.

De beleidsregels afwijken omgevingsvergunning zijn bedoeld voor zogenaamde 'kruimelafwijkingen' van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo), waarop een reguliere procedure van toepassing is. De categorieën waarvoor dit geldt staan in artikel 4 bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De onderhavige aanvraag betreft geen veelvoorkomende aanvraag waarvoor de beleidsregels zijn geschreven. Een uitgebreide procedure is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de strijdigheden die aan de orde zijn. Daarnaast zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan door middel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldoende met maatwerk gemotiveerd. De Nota "beleidsregels afwijken omgevingsvergunning" vormt gelet hierop geen belemmering voor het verlenen van medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan.

4.4.3. Amsterdamse woonagenda 2025

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

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

Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop op gebiedsniveau.

Het project is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling en voorziet in een toename van één woning in de vrije sector. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar wat op de betreffende locatie passend is. Passend in ruimtelijke zin ('wat past er?'), maar ook passend in maatschappelijke zijn ('Wat past hier in deze buurt'). De realisatie van een extra woning in de vrije sector sluit aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Door het toepassen van o.a. hoogwaardige isolatie, zonwering en duurzame installaties worden de woningen toekomstbestendig gemaakt en verduurzaamd. Dit is in overeenstemming met het beleid.

4.4.4. Agenda Duurzaamheid

De op 11 maart 2015 door de gemeenteraad vastgestelde [agenda duurzaamheid](#) beschrijft doelstellingen die bij moeten dragen aan de versnelling van de verduurzaming van de stad. Zo wordt gestreefd naar een vermindering van de CO₂-uitstoot in Amsterdam met 55% in 2030, en 95% in 2050. Vóór 2040 is de stad aardgasvrij en over 10 jaar is er alleen nog uitstootvrij vervoer over de weg en over het water.

In 2050 is Amsterdam een circulaire stad, alles wat geproduceerd en geconsumeerd wordt is herbruikbaar. Amsterdam wil een stad zijn die goed omgaat met de [effecten van klimaatverandering](#), zoals wateroverlast, toenemende periodes van droogte en hitte, en verandering van biodiversiteit.

Doelstellingen gemeente Amsterdam

2030

- Streven naar volledig uitstootvrije stad
- Duurzame eigen organisatie
- 80% van de elektriciteit die huishoudens gebruiken wordt opgewekt uit zonne- en windenergie
- Er wordt 50% minder nieuwe grondstoffen gebruikt
- Er wordt 55% minder CO₂ uitgestoot in vergelijking met 1990

2040

- Aardgasvrij

2050

- Klimaatadaptief
- Alle geschikte daken zijn ingezet voor de opwek van zonne-energie
- Klimaatneutraal
- Circulair

Via de website <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/duurzaamheid/> is het duurzaamheidsbeleid te volgen.

Klimaatneutraal

Om de gemiddelde temperatuurstijging op aarde te beperken moet de CO₂-uitstoot omlaag. Amsterdam wil de CO₂-uitstoot met 5% terugdringen in 2025, 55% terugdringen in 2030 en tot 95%

in 2050 ten opzichte van het peiljaar 1990. Amsterdam gaat over op 100% duurzaam opgewekte energie.

Amsterdam is aardgasvrij in 2040 en we streven ernaar dat het verkeer al uitstootvrij is in 2030. Ook is de gemeentelijke organisatie klimaatneutraal in 2030. De aanpak om dit allemaal te bereiken is beschreven in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

Duurzame energie

Amsterdam gaat voor 100% duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, en neemt afscheid van fossiele energie. Elektriciteit wordt nu nog vooral opgewekt met fossiele brandstoffen. Er moet daarom meer duurzame elektriciteit worden opgewekt uit zonne-energie en windenergie.

Het elektriciteitsnetwerk moet worden aangepast om vraag en aanbod van (duurzame) elektriciteit op elkaar aan te sluiten. Amsterdam werkt nu aan

- a. Het maximaal opwekken van zonne-energie op daken.
- b. Het optimaal benutten van de potentie voor windenergie.
- c. Een elektriciteitsinfrastructuur voor de toekomst.

Van het aardgas af

Op 30 september 2020 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vastgesteld.

Energieleveranciers mogen woningen niet meer aansluiten op aardgas sinds 1 juli 2018. Amsterdam sluit nieuwbouwingebieden al veel langer niet meer op aardgas aan. In 2020 maken 102.000

Amsterdamse woningen gebruik van stadswarmte, is de verwachting.

Dit gebeurt via warmtenetten die warm water vervoeren naar woningen, kantoren en andere gebouwen. Het water gaat via een stelsel van pijpen en leidingen naar de gebruikers.

Circulaire economie

In de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 is de aanpak beschreven om te komen tot een Circulaire economie. De strategie moet zorgen voor een aanzienlijke vermindering van het gebruik van nieuwe grondstoffen en materialen en zo bijdragen aan een duurzame stad. De komende jaren gaat de gemeente diverse materiaalstromen in kaart brengen, van binnenkomst tot verwerking, om zo kostbare grondstoffen te behouden. Het doel is om in 2030 een halvering van het gebruik van nieuwe grondstoffen te bereiken, en in 2050 een volledig circulaire stad.

Schone lucht

In het Actieplan Schone Lucht zijn maatregelen opgenomen om op korte termijn te voldoen aan de Europese grensnorm voor luchtkwaliteit. Maar de ambitie van het stadsbestuur is groter. In 2030 moet de stad voldoen aan de 2 keer zo strenge advieswaarden van de World Health Organization (WHO). Dit leidt tot een stillere, beter leefbare stad en een mogelijke CO₂-vermindering van 9%.

De kern van de aanpak om dit te bereiken laat zich samenvatten in 4 punten:

- bij de bron beginnen: uitstoot van vieze stoffen voorkomen is beter en uiteindelijk goedkoper dan bestrijden
- aanpakken wat haalbaar is: tegengaan van de uitstoot van verkeer, houtstook en mobiele werktuigen als aggregaten en bouwwerktuigen
- meest vieze punten eerst: het centrum heeft de meeste knelpunten in luchtkwaliteit en is het drukste deel van de stad

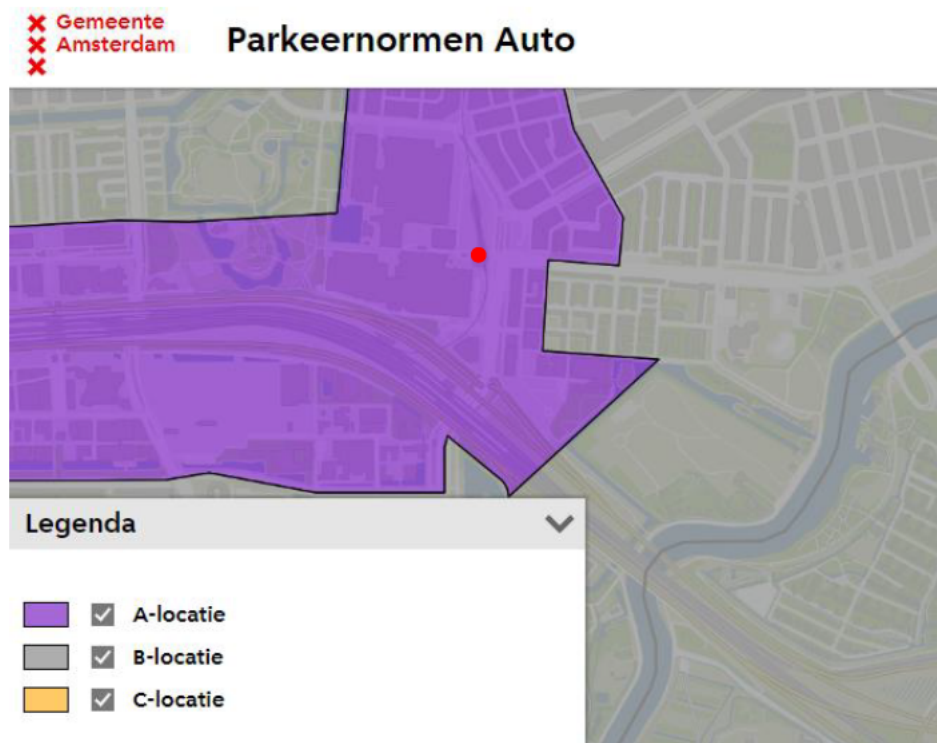
- van zakelijk naar privaat: zakelijk verkeer maakt de meeste kilometers en heeft meer mogelijkheden om sneller te verschonen dan bewoners.

Planspecifiek

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de wettelijke voorschriften op gebied van duurzaamheid. De nieuwbouw zal voldoen aan de aangescherpte energie-eisen voor nieuwbouwwoningen, zoals beschreven in de Amsterdamse BENG en wordt emissieneutraal (gasloos). Het project draagt daarmee bij aan het uitvoeren van de Agenda Duurzaamheid.

4.4.5. Nota Parkeernormen Auto

Op 7 juni 2017 is de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A-, B- en C- gebieden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in een B-gebied. Deze gebieden hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. Het grootste deel van Amsterdam wordt als B-locatie geclassificeerd. Hier kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm te hanteren. In paragraaf 4.2 wordt een parkeerbeschouwing gemaakt.

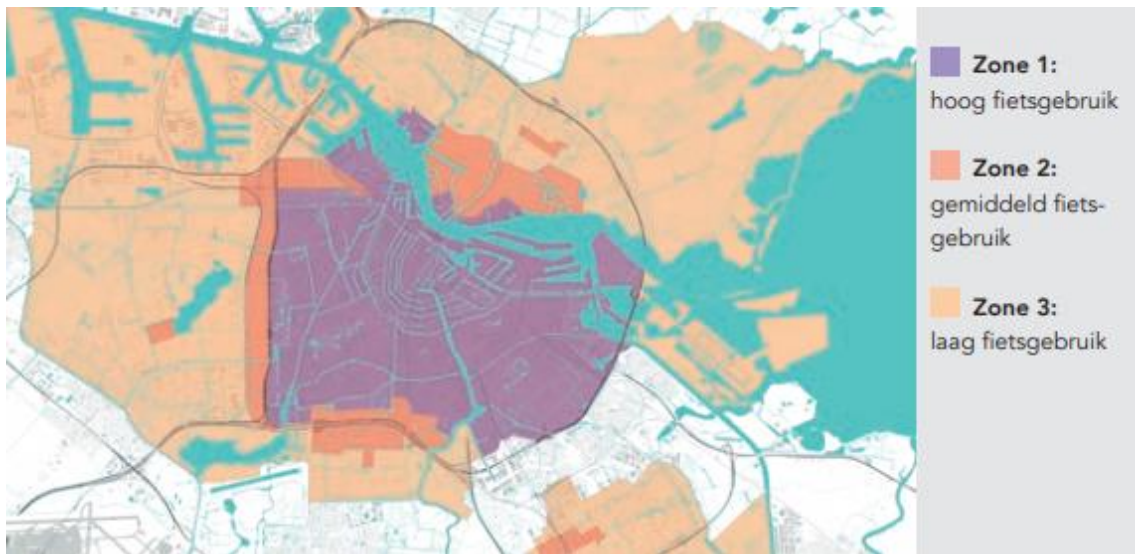


Afbeelding: uitsnede gebiedsindeling nota parkeernormen Auto (projectlocatie in rood)

4.4.6. Nota Parkeernormen fiets en scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en

scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties. De projectlocatie is gelegen in zone 3. In deze zone is het fietsgebruik laag.



Afbeelding: zone-indeling normen fietsparkeren

Conform het Bouwbesluit 2012 zijn fietsenbergingen bij woningen in nieuwbouw verplicht. De gemeente geeft bij nieuwbouw echter de voorkeur aan een gemeenschappelijke fietsenstalling in plaats van individuele bergingen. Voor bezoekers van woningen geldt daarnaast een minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning als richtlijn.

Bij nieuwe woningen is de richtlijn voor scooters 0,13 parkeerplek per woning. Bij het bepalen van de parkeereis wordt de uitkomst (norm x aantal woningen) naar boven afgerond op een heel getal. De parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd.

In paragraaf 4.2 wordt dit nader toegelicht

4.5. Conclusie

Dit project is in overeenstemming met het geldende beleid.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen, wegen of spoorwegen die op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd, waarbij de nieuwe woning op grond van de Wet geluidhinder een nieuwe situatie is. De bestaande, te verbouwen woning is in het kader van deze wet geen nieuwe situatie. Om die reden is door Cauberg Huygen een onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd³.

De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidszones langs de Rijksweg A10 en de President Kennedylaan.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder (meest recente wetsversie 1 mei 2017).

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Overall wordt aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai voldaan. Er zijn geen hogere waarden benodigd. Er zijn ook geen dove gevels nodig.
- Omdat nergens hogere waarden benodigd zijn, is er geen sprake van samenloop van de verschillende geluidbronnen.
- Omdat nergens hogere waarden benodigd zijn, zijn de aanvullende bepalingen uit het Amsterdams geluidbeleid⁴ niet van toepassing.

Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Geluid vormt geen belemmering voor dit project.

5.2. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project voorziet in gedeeltelijke sloop van een bestaande woning, om vervolgens de kavel te splitsen en op het vrijgekomen deel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. De bestaande woning wordt verbouwd en blijft gehandhaafd. In de huidige situatie is sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 6,8 motorvoertuigbewegingen per weekdag⁵. Dit aantal is van toepassing voor een vrijstaande koopwoning in sterk stedelijk gebied, schil centrum.

³ Onderzoek omgevingsgeluid, 7 november 2022, referentie 09309-57078-01, Cauberg Huygen

⁴ Het Amsterdams geluidbeleid 2016 is vastgesteld op 12 juli 2016 en wordt toegepast bij ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hogere geluidsbelasting. Het doel is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen (inclusief plaatsen voor woonwagens/woonschepen) en andere geluidgevoelige functies op geluidbelaste locaties. Uitgangspunt is dat iedere woning beschikt over een stille zijde.

⁵ Kencijfers CROW, publicatie 381

De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen door de bouw van een extra woning komt daar gemiddeld op 6,8 mvt/weekdag bij. Het omliggende wegennet kan deze beperkte toename van verkeersbewegingen zonder problemen afwikkelen.

De toename in het programma leidt tot een beperkte verkeersgeneratie en is zodanig kleinschalig, dat onderhavig project geen relevant effect op het verkeer en de afwikkeling hiervan zal hebben.

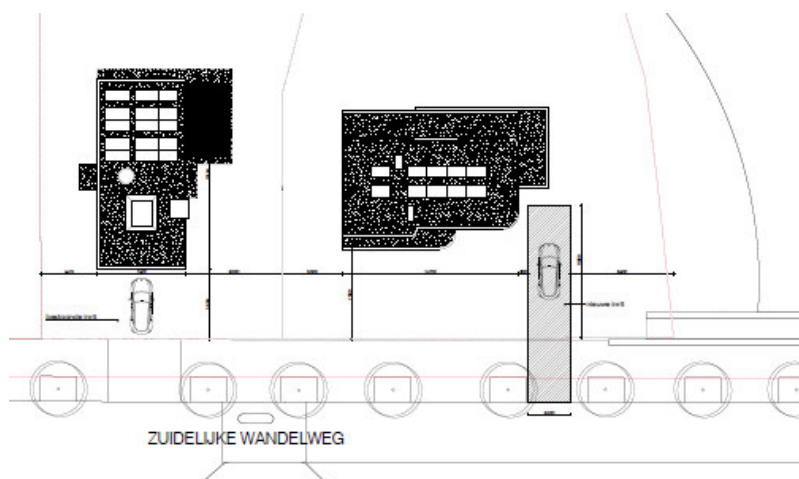
Parkeren

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen uit het parkeerbeleid van Amsterdam. De projectlocatie ligt in een B-gebied. Bij het toetsen van nieuwbouwplannen worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m ² bvo	geen	1	0,1 ^s	1		
-Woningen tussen 30 m ² en 60 m ² bvo	geen	1	0,3	1	maatwerk	maatwerk
-Woningen boven de 60 m ² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale- en middeldure huur	geen	1	geen	1	maatwerk	maatwerk

Voor woningen boven de 60 m² bvo in de vrije sector geldt een minimumparkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning en een maximum van 1. Voor bezoekers wordt uitgegaan van 0,1 parkeerplaats per woning. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning.

Voor de woningen zijn in totaal 2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. De bestaande woning beschikt reeds over een inrit, voor de nieuwe woning wordt een inrit toegevoegd.



Afbeelding: bovenaanzicht nieuwe situatie (BNLA architecten, 24-04-2024)

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen. Fiets- en scooterparkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit project.

5.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die burgers lopen vanwege gebruik, opslag en transport (weg, water, spoor en buisleidingen) van gevaarlijke grondstoffen zoals vuurwerk, LPG en benzine.

De projectlocatie ligt op circa 23 meter afstand van een hogedruk aardgasleiding. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. Daarom is door AVIV een onderzoek externe veiligheid gedaan⁶.

Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een factor 0.32 keer de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling verandert het groepsrisico niet. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

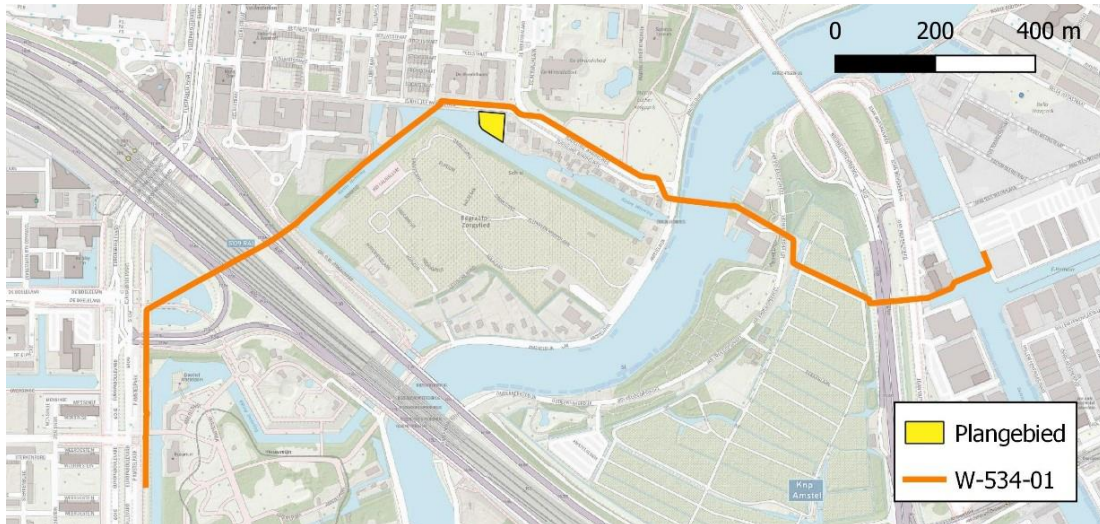
- a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
- b. De hoogte van het groepsrisico.
- c. De bestrijdbaarheid.
- d. De zelfredzaamheid.

Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig.

(Beperkte) verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van de projectlocatie in het invloedsgebied van de buisleiding W-534-01 dient een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

⁶ Onderzoek externe veiligheid Zuidelijke Wandelweg, 29 november 2022, project 225090, AVIV



Afbeelding: projectlocatie en aardgasleiding

Personendichtheid en hoogte van het groepsrisico

Gezien de lage bevolkingsdichtheid rondom de buisleiding (vrijstaande woningen, begraafplaats, park), zal het groepsrisico naar verwachting niet boven 10% van de oriëntatiewaarde uitstijgen. Door de bouw van een extra woning verandert het groepsrisico niet.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Ad.1 Is het rampscenario te bestrijden?

De mate van bestrijdbaarheid van een calamiteit is afhankelijk van de opkomsttijd brandweer, de bereikbaarheid van de locatie calamiteit en de bluswatervoorziening in de omgeving van de calamiteit. Bij een calamiteit met de aardgasleiding is het scenario fakkelbrand maatgevend. Voor het scenario fakkelbrand geldt, dat deze alleen geblust kan worden middels het afsluiten van de betreffende leiding(deel) door de leidingbeheerder. Het doven van het vuur na sluiting van de leiding neemt behoorlijk wat tijd in beslag. Middels het leggen van een waterscherm over de brandhaard kunnen de gevolgen van de fakkelbrand enigszins ingedamd worden. Hiervoor zijn wel aanzienlijke hoeveelheden water benodigd. De opkomsttijd van de brandweer ter plaatse van de calamiteit is voldoende. De bereikbaarheid van de locatie calamiteit is goed. De primaire bluswatervoorziening ter plaatse is goed. De algemene conclusie is derhalve, dat de bestrijdbaarheid van een incident ter plaatse van de buisleidingen redelijk is.

Ad.2 Is de omgeving van het plangebied voldoende ingericht om de gevolgen van een calamiteit hierbinnen te bestrijden?

Het optreden van de brandweer zal zich in eerste instantie beperken tot het evacueren van mensen en het afzetten van het gevarengedied. Daarna zal worden overgegaan tot het beperken van de omvang van de calamiteit binnen het plangebied.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario (brand, explosie en/of toxische wolk).

Mogelijkheden zelfredzaamheid

Veel personen zullen aangewezen zijn op de eigen zelfredzaamheid. Zodra de hogedruk aardgasleiding stuk gaat dan manifesteert zich dit ongeval direct voor de omgeving die bedreigd wordt. Dit gebeurt door het enorme gebulder waarmee het gas uitstroomt en door de grote hoogte van de fakkel.

Mogelijkheden om zich in veiligheid te brengen zijn aanwezig zolang het gas nog niet is ontstoken. Wanneer het gas direct of vrijwel direct wordt ontstoken zijn de mogelijkheden zich in veiligheid te brengen (erg) beperkt. Binnen het gebied waar gebouwen in brand kunnen raken is elk vorm van zelfredzaam gedrag erop gericht dat men niet wordt blootgesteld aan de hittestraling van de fakkel.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren? Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te ontvluchten is;
- goed te schuilen is.

Alarmering: In geval van een calamiteit kan NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Vluchtmogelijkheden: De projectlocatie is naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobronnen af.

Schuilmogelijkheden: Voor het scenario fakkelbrand geldt, dat schuilen binnen de bebouwing, vooral in de directe nabijheid van de risicobron (hittestraling te intens), geen optie is.

Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol: - het geringe groepsrisico neemt slechts marginaal toe; - Binnen het plangebied zijn alleen voldoende zelfredzame personen aanwezig.

Belemmeringenstrook

Het plangebied ligt buiten de belemmeringenstrook aan weerszijden van de aardgasleiding.

5.4. Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwantiteit (ruimte voor water), waterkwaliteit en veiligheid (overstroming).

De projectlocatie valt binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de taken voor voldoende water, schoon water en waterveiligheid uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet daarnaast ook overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Keur

Voor de projectlocatie is de keur van het Waterschap AGV uit 2019 van toepassing. Zonder watervergunning zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Tevens worden in de keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven. Onderhavig project heeft geen betrekking op werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen. Ook wordt er geen water onttrokken, geloosd, afgevoerd of aangevoerd. Een watervergunning wordt niet nodig geacht.

Hemelwaterverordening

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Door in de tuin infiltratiekragen in te graven, wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening.

Watercompensatie

Als sprake is van een toename van verharding van meer dan 800 m² is compensatie noodzakelijk. Door de gedeeltelijk sloop van de bestaande woning komt de hoeveelheid verharding in de nieuwe situatie vrijwel gelijk aan de hoeveelheid verharding in de bestaande situatie. Compensatie is niet nodig.

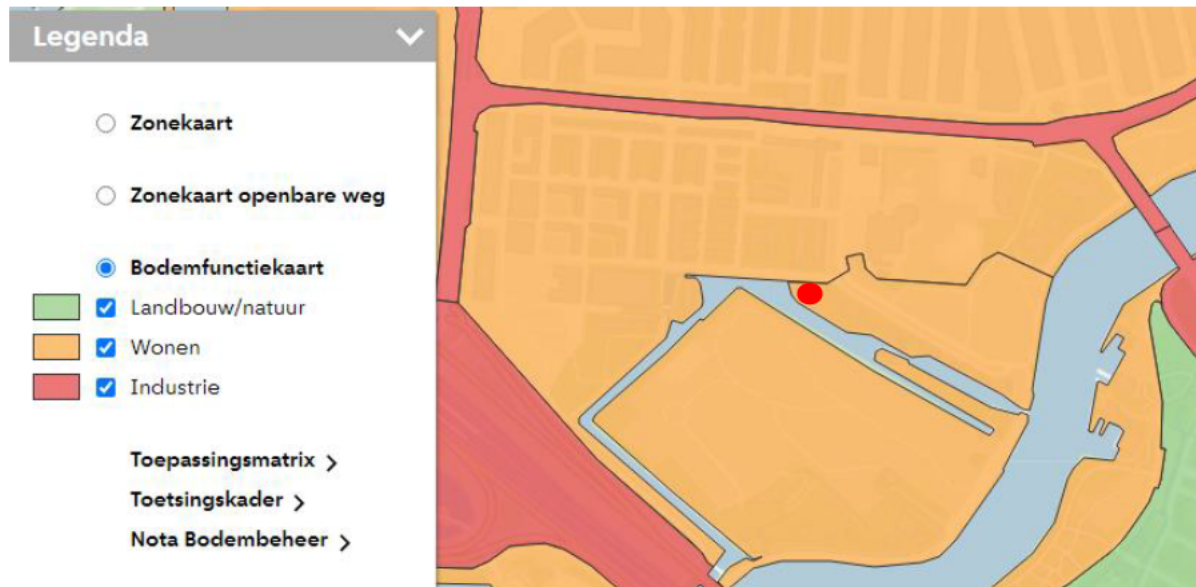
Grondwater

Er wordt niet voorzien in nieuwe ondergrondse bebouwing, zodat er ook geen effect zal zijn op grondwaterstromen. De voorgenomen activiteiten zorgen niet voor wijzigingen in de waterstructuur en er wordt geen water gedempt.

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

5.5. Bodem

Voor de gemeente Amsterdam is een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze kaart is op 4 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Op deze kaart is de bodemkwaliteit van de diepe lagen, de toplaag en het oorspronkelijke maaiveld weergegeven. Uitgangspunt voor het beleid is dat de kwaliteit van de bodem binnen de gemeentegrenzen niet verslechtert.



Afbeelding: uitsnede bodemfunctiekaart Amsterdam (<http://maps.amsterdam.nl/bodemkwaliteit/>)

De projectlocatie ligt in 'zone 3' met als bodemfunctie Wonen.

Door APS⁷ is een verkennend bodemonderzoek gedaan om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de gewenste functie. Hierbij is ook gekeken naar de aanwezigheid van ongewenste exoten van de Duizendknoopfamilie.

Op basis van dit bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de geplande sloop, verbouw, nieuwbouw en splitsing van het kadastrale perceel. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing

5.6. Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Omdat de nieuwbouw negatieve gevolgen kan hebben op beschermde natuurwaarden, is door milieuviesbureau Els & Linde een quickscan ecologie uitgevoerd⁸. Gebleken is dat de aanwezigheid van vleermuizen in het hogere deel van de woning niet met absolute zekerheid is uit te sluiten. Een aanvullend onderzoek naar deze soorten is nodig. In het lage deel zijn vleermuizen met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op beschermde soorten niet is te vermijden.

⁷ Verkennend bodemonderzoek, R22-B669, oktober 2022, APS – Milieu B.V.

⁸ Quickscan ecologie Zuidelijke Wandelweg 39, 14 november 2022, projectnr. 22.395D2 Els en Linde BV

Door Equipe adviseurs is in 2023 in nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen⁹. Uit het onderzoek is gebleken dat de projectlocatie geen verblijffuncties heeft voor vleermuizen. De voorgenomen werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder verstoring van vleermuisverblijfplaatsen. De werkzaamheden kunnen onder algemene zorgplicht met maatregelen voor natuur worden uitgevoerd. Het verkrijgen van een ontheffing van Wet natuurbescherming is niet nodig voor de voorgenomen werkzaamheden¹⁰.

De projectlocatie ligt op een afstand van ongeveer 6,5 en 8,5 km van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Markermeer en Botshol). De werkzaamheden betreffen gedeeltelijk sloop nieuwbouw van een bestaande woning ten behoeve van verbouw en nieuwbouw op de locatie. In totaal zal er 1 extra woning worden gebouwd.

Om significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te kunnen sluiten is door MBH consultant een onderzoek stikstofdepositie gedaan¹¹. Hieruit volgt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Ook is er gezien de afstand en de aard en omvang van de werkzaamheden geen sprake van andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden.

5.7. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Gelet op de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle ruimtelijke plannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Het projectgebied is zodanig verstoord, dat geen archeologische waarden verwacht worden. Dat blijkt ook uit het bestemmingsplan, waar een archeologische dubbelbestemming op de locatie ontbreekt.

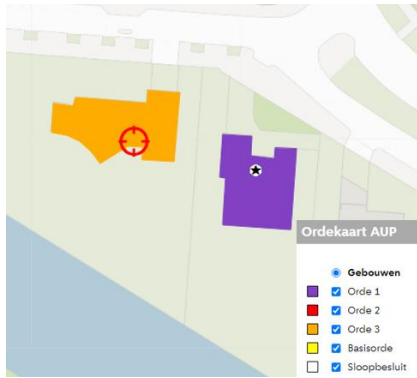
Cultuurhistorie

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is de Zuidelijke Wandelweg gelegen in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid aan de zuidkant van de President Kennedylaan, voorheen Rivierenlaan en werd in 1939 werd voor dit deel van de stad het deelplan 'Rivierenlaan' vastgesteld, als uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor Amsterdam.

⁹ Nader onderzoek vleermuizen, projectnr. 231561, 6 november 2023, Equipe adviseurs.

¹⁰ Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet en is ook de ontheffing Wet natuurbescherming komen te vervallen. In plaats daarvan is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit gekomen.

¹¹ Onderzoek stikstofdepositie, MBH Consult BV, 11 juni 2024



Afbeelding: uitsnede ordekaart AUP (<http://maps.amsterdam.nl/>)

Op de Ordekaart AUP is de bestaande bebouwing Zuidelijke Wandelweg 39 aangeduid als orde 3. Dat houdt in dat het wordt beschouwd als een gebouw met cultuurhistorische waarde, waarmee rekening dient te worden gehouden. In het bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie 3 opgenomen. Hierin wordt gesteld dat de hoofdvorm van woningen, bepaald door het kapprofiel, gehandhaafd dient te worden. In dit geval is de woning niet voorzien van een kap en heeft derhalve ook geen kapprofiel.

De bestaande hoofdvorm bestaat uit 3 delen waarvan één deel ooit is opgehoogd middels een opbouw. Het huidige (relatief breed en platte) ensemble is niet hoogstaand en het vervangen van de huidige bouw door 2 woonvolumes zorgt voor een straatbeeld dat beter past in de maat en schaal van de reeks woningen op de Zuidelijk Wandelweg.

5.8. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding ten gevolge van het project;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Het project kwalificeert zich als 'niet in betekende mate'. In paragraaf 4.2 is aangetoond dat er geen relevante toename van verkeersbewegingen verwacht kan worden. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.

5.9. Milieuzonering

Het project wordt gerealiseerd in een gemengd stedelijk gebied. Bedrijven bevinden zich op zodanige afstand, dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven heeft, die leiden tot gevolgen voor dit project.

5.10. Besluit milieueffectrapportage

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

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

De gedeeltelijke sloop van een bestaande woning en nieuwbouw van een vrijstaande woning is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten niet aan te merken als een (nieuw) stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen negatieve effecten op de omgeving en het milieu zijn. Er is dan ook geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

5.11. Conclusie

Op basis van de in de dit hoofdstuk beschouwde omgevingsaspecten kan geconcludeerd worden dat er geen significant nadelige gevolgen zullen optreden als gevolg van onderhavig project.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het project komt geheel voor rekening van initiatiefnemer. Er komen geen kosten voor de gemeente. Het project is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De betrokkenen bij dit project zijn de buurtvereniging van de Mirandabuurt en de directe burens. De buurtvereniging werd geïnformeerd via een medewerker van stadsdeel Zuid, gemeente Amsterdam. Directe burens zijn persoonlijk benaderd en geïnformeerd tijdens gesprekken en ontmoetingen.

Op 18 mei 2024 is er een gesprek gevoerd met de bewoners van Zuidelijke Wandelweg 37. Tijdens deze bijeenkomst is een rondleiding gegeven en uitleg over het project. Daarnaast is met verscheidene bewoners uit de straat gesproken tijdens informele samenkomsten. Hierbij is uitleg gegeven over de plannen en besproken wat er leeft aan ideeën en eventuele bezwaren. Op basis van de feedback van de burens was het niet nodig om specifieke aanpassingen aan het projectplan te maken. Er is afgesproken de burens regelmatig te informeren over de voortgang van het project.

Door tijdige en adequate participatie is het draagvlak voor het project vergroot en zijn mogelijke bezwaren en zorgen van de buurt tijdig besproken en aangepakt. Er is een open communicatielijn met de buurtbewoners om hen op de hoogte te houden van de voortgang en eventuele verdere ontwikkelingen. Dit kan onder andere via de Whatsapp groep van de straat. Een en ander is vastgelegd in het participatieverslag dat als bijlage is opgenomen bij de RO.¹²

Bezwaar

Conform artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo een reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbende bezwaar kunnen maken of in beroep en hoger beroep tegen het besluit kunnen gaan.

¹² Participatieverslag: Zuidelijke Wandelweg 39, 29 mei 2024

7. Conclusie

Het project betreft gedeeltelijke sloop van de bestaande woning aan de Zuidelijke Wandelweg 39, waarna het perceel kan worden gesplitst en op het vrijgekomen deel een nieuwe, vrijstaande woning met eigen oprit gerealiseerd kan worden. Het bestaande deel dat behouden blijft wordt verbouwd en als woning gehandhaafd. Omdat het voornemen niet past in het geldende bestemmingsplan Rivierenbuurt, kan de gewenste ontwikkeling alleen worden gerealiseerd als een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een uitgebreide procedure is hiervoor noodzakelijk.

Het voornemen is getoetst aan het relevante beleid en aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt, dat dit project geen negatief effect op de omgeving en het milieu heeft. Er is in dit geval sprake van een goede ruimtelijk ordening, zodat een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend kan worden.