KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Van Eeghenstraat 94 - 98

Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Van Eeghenstraat 94 - 98

Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Kodde Architecten

[redacted]

Prinsengracht 465

1016 HP Amsterdam

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K22252
Datum:	19 mei 2023
Titel:	Amsterdam, Van Eeghenstraat 94-98
Projectleider:	[redacted]
Auteur:	[redacted] / [redacted]

Inhoud

1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie 9

2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Gewenste situatie 9

3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid 14
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 14
3.3 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 15

4 Uitvoeringsaspecten 16

4.1 Flora- en fauna 16
4.1.1 Wettelijk kader 16
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 17
4.1.3 Conclusie 18
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 18
4.2.1 Cultuurhistorie 18
4.2.2 Archeologie 18
4.3 Parkeren 19
4.4 Luchtkwaliteit 19
4.4.1 Wettelijk kader 19
4.4.2 Beoordeling 19
4.5 Bodemkwaliteit 20
4.5.1 Wettelijk kader 20
4.5.2 Onderzoek/beoordeling 20
4.5.3 Conclusie 20
4.6 Geluidhinder 20
4.6.1 Wettelijk kader 20
4.6.2 Beoordeling 21
4.6.3 Conclusie 21
4.7 Bedrijven en milieuzonering 21
4.7.1 Wettelijk kader 21
4.7.2 Onderzoek/beoordeling 22
4.7.3 Conclusie 22
4.8 Externe veiligheid 22

4.8.1 Wettelijk kader 22
4.8.2 Onderzoek / beoordeling 24
4.8.3 Conclusie 25
4.9 Kabels en leidingen 25
4.10 Water 25
4.10.1 Inleiding 25
4.10.2 Beleidskader 26
4.10.3 Beoordeling 27
4.10.4 Conclusie 27
4.11 Duurzaamheid 27
4.11.1 Duurzame leefomgeving 27
4.11.2 Klimaatbestendigheid 28
4.11.3 Energietransitie 28
4.12 M.e.r.-beoordeling 28
4.12.1 Wettelijk kader 28
4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling 28
4.12.3 Conclusie 29

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 30

5.1 Economische uitvoerbaarheid 30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30

6 Eindconclusie 31

Bijlagen:

Bijlage 1: Plattegronden

Bijlage 2: Advies Afdeling Monumenten en Archeologie

Bijlage 3: Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 4: Notitie Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 5 Contact buurtbewoners Van Eeghenstraat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam zijn drie panden gelegen met een kantoorfunctie. Initiatiefnemer heeft Kodde Architecten benaderd voor een nieuwe (interne) bouwkundige indeling van deze panden. De beoogde functie van het pand is niet in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid ligt in het feit dat er enkele bijgebouwen worden gesitueerd buiten het bouwvlak.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht zijn opgenomen. Onder lid 1 wordt de realisatie van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan als kruimelgeval aangeduid. Voorliggend voornemen past binnen deze categorie.

Aangetoond dient te worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Van Eeghenstraat 94-98 te Amsterdam. De Van Eeghenstraat ligt tegen de zuidkant van het Vondelpark en kan het gezien worden als een rustige zijweg van de Van Baerlestraat en Willemsparkweg. De bebouwing langs de Van Eeghenstraat betreft een mix van zowel wonen als werken. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als Amsterdam , sectie U , perceel 4252,4251 en 4250. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 1.492 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Topotijdreis.nl)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Willemspark Vondelpark 2019’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 28 mei 2020.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor (zorg)woningen, inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast en kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘Kantoor’. De gronden kennen de functieaanduiding ‘Kantoor’.

Daarnaast kennen de gronden ook de dubbelbestemming ‘Cultuurhistorie’. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Ook kent de tuin aan de oost en west kant de functieaanduiding ‘parkeerterrein’. Op deze gronden zijn bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin toegestaan.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat vanwege het ontbreken van een bestaande kelder en een nadere aanduiding dat een parkeerkelder is toegestaan en omdat de kelder, een koekoek, twee buitentrappen en twee aanbouwen buiten het bouwvlak worden geprojecteerd



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Aan de Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam zijn drie aaneengeschakelde historische panden direct tegen het Vondelpark. Deze panden zijn in de loop der tijd aan lichte veranderingen onderhevig geweest waardoor historische elementen zijn verdwenen. Zo is er aan de zijgevel van nummer 94 een blindenis gerealiseerd, terwijl hiervoor een kozijn met raam was gesitueerd. In de huidige situatie zijn de panden als kantoor in gebruik en hiervoor zijn inpandig wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast is, om op eigen terrein parkeermogelijkheden te realiseren, de tuin volledig verhard met tegels en is sprake van een carport.

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de samengevoegde panden van elkaar gesplitst en is het de bedoeling dat de panden in ere worden hersteld ten behoeven van wonen waardoor er vijf appartementen ontstaan. In bijlage 1 treft u de plattegronden van de gewenste situatie aan.

Bij een eerste inventarisatie is naar voren gekomen dat de fundering niet het gewenste prestatieniveau heeft. De wens bestaat om deze fundering te herstellen en daarbij een ondergrondse parkeerkelder te realiseren, mede ten behoeven van het oplossen van het parkeervraagstuk. De kelder zal binnen de bestaande fundering van de gevels op as 1, as A, as B en as C vallen. De kelder valt buiten het bestaande bouwvlak. Gevolg hiervan is dat de bestaande garage aan de oostkant van de bebouwing zal worden gesloopt. Dit betreft een niet originele aanbouw. Op deze locatie zal de toegang worden gerealiseerd van de autolift, welke ook groene dakbedekking zal krijgen, zodat deze samenvalt met de tuin wanneer de toegang is ingezonken. Daarnaast heeft het verplaatsen van de parkeergelegenheid van het achtererf naar de garage tot gevolg dat het achtererf ingericht kan worden als tuin met onverhard oppervlakte, wat zal gebeuren in de Engelse stijl. Dit is dezelfde landschappelijke stijl van het naastgelegen Vondelpark. Naast dat dit een esthetische keuze betreft, zorgt dit ook voor een positieve impact van de natuurlijke waardes zoals biodiversiteit en waterbuffering.

Daarnaast zal er een uitbouw worden gerealiseerd, welke onder de vergunningsvrij bebouwingsnorm valt waardoor deze uitbouw geen onderdeel uitmaakt van deze vergunningsaanvraag. Toch zal deze kort worden benoemd omdat het impact heeft op het oppervlakte van de bebouwing. Aan de achtergevel van nummer 94 en 98 zal een uitbouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 19,1 en 19,6 m^2. De uitbouw zal een diepte hebben van 2,5 meter op de kelder, welke een gelijke diepte kent bij beide adressen. Nummer 96 kent geen uitbouw. Voor de uitbouw is gekozen voor een zeshoekige vorm. Er is bewust gekozen voor het feit dat nummer 96 geen uitbouw kent er sprake is van een zeshoekige uitbouw. Dit is tot stand gekomen na overleg met omwonenden en het ideaal dat de uitbouw een zeer beperkte impact heeft op het uitzicht vanuit het Vondelpark. Het dak van de aanbouw zal een sedumdak betreffen of iets in gelijke vorm.

Omdat er vijf appartementen worden gerealiseerd met een eigen opgang zal het trappenhuis worden vernieuwd. Hierbij zal ook een lift worden toegevoegd. Het bestaande trappenhuis komt hiermee te vervallen en daardoor voldoet het split level ontwerp niet meer en dus ook niet de verspringende indeling van kozijnen in de smalle beuken van de achtergevel. De kozijnen zullen worden vervangen met houten kozijnen en zal de achtergevel volledig uit metselwerk bestaan om zo een helder trappenhuis te realiseren waarbij respect voor de bestaande bouwkundige structuren voorop staat.

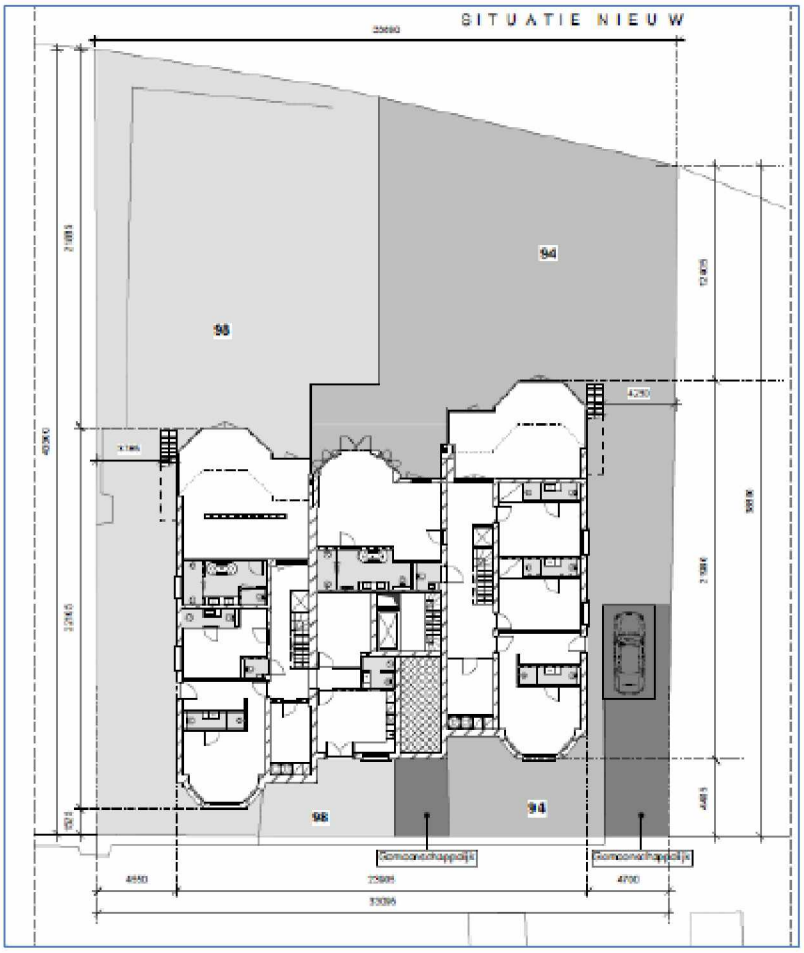
De bestaande garage aan de rechterkant vanaf de straat gezien van nummer 94, is in het ontwerp verwijderd. Dit om het doorzicht vanaf de straat naar het Vondelpark te herstellen net zoals aan de linkerkant van nummer 98 vanaf de straat gezien het geval is. Het verwijderen van de bestaande garage was een specifieke wens van de buurt waar gehoor aan wordt gegeven. In later stadium zal op deze locatie de entree worden gerealiseerd voor de autolift. Het dak van de autolift is voorzien van een grondpakket/ groen dak, zodat deze wanneer het ingezonken is, in het tuinontwerp wegvalt en derhalve niet zichtbaar is vanuit de straat



Vooraanzicht Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam (bron: Kodde Architecten)



Achteraanzicht Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam (bron: Kodde Architecten)



Opgang begane grond Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam (bron: Kodde Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouwkundige herindeling van 3 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Nu kijkt de provincie aan tegen een aantal urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland. Zo concentreren wonen, werken en recreeren zicht steeds meer in de stad en stedelijke agglomeraties, met tot gevolg druk op de stad en het omliggende landschap. Voor de toekomst betekent dit dat er sprake moet zijn van duurzame verstedelijking, met vooral binnenstedelijk verdichten in de MRA (Metropool Regio Amsterdam). Daarnaast neemt de woningbehoefte voor Noord-Holland in de toekomst alleen maar toe. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is met name het beleidspunt omtrent wonen en werken van belang. De provincie Noord-Holland zet in op het binnenstedelijk concentreren van wonen en werken (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij wordt verder gefocust op het behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

De beoogde ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herwaardering van de bestaande woningbouw. Hierbij fungeren centrumsteden (waaronder Amsterdam) als kloppend hart voor de omliggende regio's. Regionale centrumsteden kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Deze kernen worden hierdoor meer stedelijk, robuuster en meer divers met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Daarnaast zorgt transformatie en revitalisering voor een meer stedelijk weefsel, wat goed is voor de dynamiek van de stad.

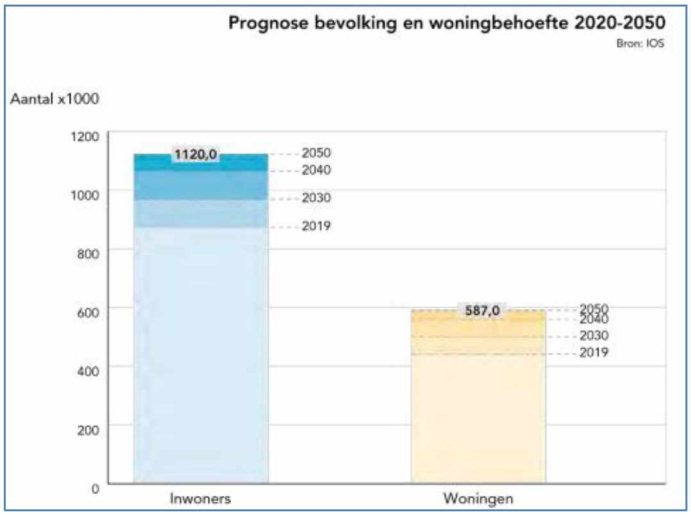
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de provinciale ruimtelijke verordening wordt middels aanvullende regels en aanduidingen planologisch vorm gegeven aan de ruimtelijke doelstellingen zoals opgesteld in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening NH2020 is op 15 juni 2022 geconsolideerd. Het planvoornemen betreft het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is niet gelegen binnen geometrische bepalingen van de Omgevingsverordening. Het gaat hier om een ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd in stedelijk gebied, waardoor er geen relevante bepalingen zijn voor deze ontwikkeling.

3.3 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De omgevingsvisie van de gemeente Amsterdam is op 8 juli 2021 vastgesteld en dient als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Amsterdam is de kernstad van een snelgroeiende metropoolregio. Groei en transitieopgaven vragen in toenemende mate om samenwerking op regionale en landelijke schaal. Tegelijk is de kwaliteit van de directe leefomgeving juist belangrijker geworden. De opgestelde omgevingsvisie moet handvatten bieden voor het opereren in het spanningsveld tussen grote en kleine schaal, tussen beleid voor de korte termijn en keuzes en grote investeringen voor de lange termijn, tussen de noodzaak ruimtelijk richting te geven en de wens tegelijk ruimte te bieden aan initiatief uit de samenleving

De wijze waarop groei van het aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers in de stad en in de regio als geheel neerslaan vraagt om structuur. Eén van de grote opgave waar de gemeente Amsterdam nu voor staat betreft de overspannen woningmarkt. De overspannen woningmarkt en de segregatie bedreigen de kansengelijkheid en uiteindelijk ook het succes van de stad. Tegelijkertijd is die overspannen woningmarkt deels ook een gevolg van het succes van de stad. Door de werkgelegenheid en de grote aantrekkingskracht van de stad neemt de bevolking sterk toe en is de verwachting dat deze alleen maar toeneemt. Dit geldt ook voor de (verwachtte) woningbehoefte. Om in deze woningbehoefte te voldoen heeft de gemeente Amsterdam de ambitie om de helft van deze behoefte op te lossen. Dit komt neer op een groeitempo van 5.000 woningen per jaar.



De groei van woningen binnen de grenzen betekent ontwikkeling van de bestaande stad. Hierbij is de leidraad dat het toevoegen van bebouwing of ingrijpende transformatie altijd als doel heeft nieuwe kwaliteit toe te voegen aan wat er als is. Daarbij wordt veel aandacht besteed voor bestaande kwaliteiten. Zo wordt bij de ontwikkeling van de stad Amsterdam altijd gestreefd naar een zorgvuldige en samenhangende stedenbouwkundige opzet. Openbare ruimte, water, groen, bebouwing, architectonische vormgeving en programma vormen een eenheid en versterken elkaar. In principe worden deze waardevolle basisprincipes van de stedenbouwkundige opzet behouden, gerepareed of versterkt.

4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Door het ecologische bureau Els & Linde is een quickscan uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de resultaten van de quickscan ecologie is gebleken dat het mogelijk is voor vleermuizen om zich op te houden onder de daken, onder de houten dakranden/goten en houten erkers via de aanwezige openingen en kieren. Met het voorgenomen initiatief zullen de houten dakranden en goten, houten erkers niet worden bewerkt, waardoor geconcludeerd kan worden dat mogelijk leefgebied van de vleermuis niet zal worden aangetast.

Ook is er de mogelijkheid voor huismussen en gierzwaluwen om te nestelen onder de pannendaken via de openingen in de daken. Ook achter de houten goten is het mogelijk voor gierzwaluwen om zich op te houden. De dakopbouw zal met voorgenomen initiatief niet woorden veranderd en dit geld ook voor de houten goten.

Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Om toch alle mogelijkheden te onderzoeken dat de er geen beschermde flora en fauna worden aangetast wordt er op dit moment nader onderzoek uitgevoerd.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit plan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Markermeer & IJmeer' op een afstand van circa 8 kilometer. Van belang is dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) op 1 juli 2021 in werking is getreden. In de Wsn is een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarmee hoeft de stikstofdepositie voor de bouw-, aanleg- en sloopfase niet meer te worden berekend en verschuift de nadruk naar de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase veroorzaakt.

Nu de beoogde appartementen gasloos zullen zijn, vindt er in de gebruiksfase enkel stikstofemissie plaats door verkeersbewegingen. Uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (januari 2020) blijkt dat de stikstofemissie door de aantrekkende werking van het verkeer van bijvoorbeeld 500 woningen enkel relevant is als de afstand tot een Natura 2000-gebied minder dan 5 kilometer bedraagt. Gelet op het aantal wooneenheden van onderhavig initiatief en de afstand tot de

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, kan zonder nadere AERIUS-berekening worden gesteld dat de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en maar is wel aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. De locatie ligt in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Er is een advies van afdeling Monumenten en Archeologie (bijlage 2). Zij hadden geen opmerkingen over de voor en zijgevels. Wat betreft de achtergevel is aangegeven dat wordt geadviseerd om de impact van het bouwplan op de architectuur van het pand door Welstand te laten beoordelen en om alle vier gevels als 'vanaf de openbare weg zichtbare gevels' te behandelen. Voor verdere toelichting zie bijlage 2.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, ook zal er niet gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Parkeren

Landelijk geldt voor de parkeernormen de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Amsterdam heeft echter ook een Nota Parkeernormen Auto. De Nota Parkeernormen Auto is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017.

Op basis van deze parkeernota kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Vanuit de parkeernota wordt het plangebied getypeerd als type B. Voor woningen tussen de 30m^2 en 60m^2 geldt voor B-locaties een minimum parkeernorm van 0,6 auto's en een maximum parkeernorm van 1 auto per woning. In de beoogde parkeerkelder zal ruimte zijn voor vijf auto's, wat neerkomt op 1 parkeerplek per appartement. De bestaande 27 parkeerplekken bovengronds zullen worden verwijderd.

In de eerder genoemde parkeerkelder zal ook ruimte zijn voor fietsparkeren. Fietsparkeren zal dus worden opgelost door middel van een inpandige berging.

Conclusie

De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en /of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor,

op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek/beoordeling

Onderhavig initiatief betreft het behoud van de functie 'wonen'. Ten aanzien van het initiatief zullen er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De projectlocatie is gelegen aan de Van Eeghenstraat, wat een 30 km/h-weg betreft. Daarnaast is het niet gelegen binnen de geluidszone van een weg met een hogere waarde.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone.

4.6.2 Beoordeling

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Ook ligt het plan niet binnen de geluidszone van wegverkeer.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Van Eeghenstraat 94-9 met de afwisseling van functies (benoemen functies), worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Gezien het feit dat er in deze omgeving een mix bestaat van kantoren en wonen kan worden gesteld dat een richtafstand is van 0 meter. Dit betekent dat de huidige gevoelige functie geen belemmerend karakter heeft voor omliggende bedrijven. Andersom betekent dit dat omliggende kantoren geen belemmering vormen voor de gevoelige functie om een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars

en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

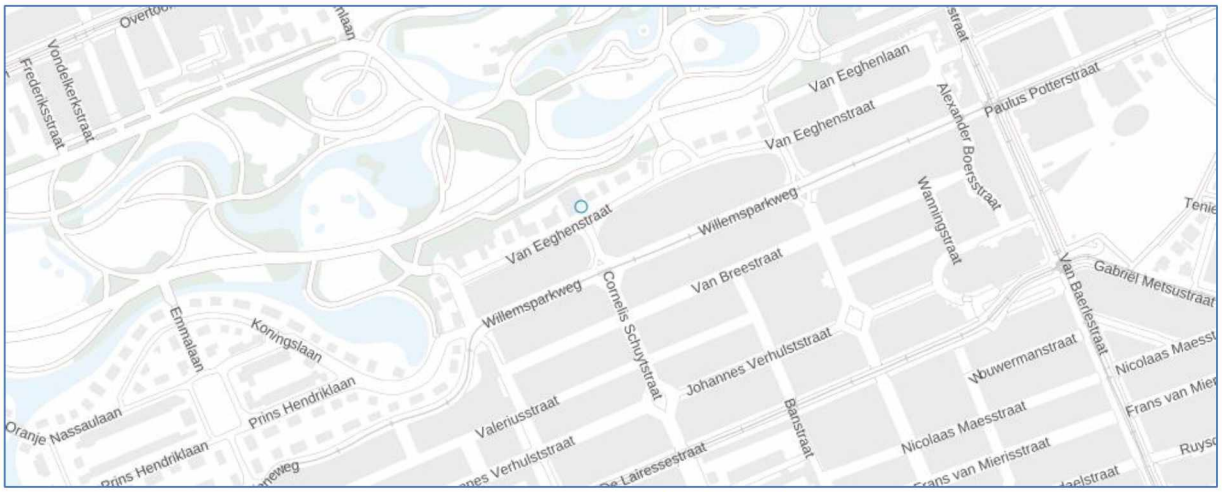
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Van Eeghenstraat 94-98 in Amsterdam.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan ‘ ’ is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Gemeente

Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam, dat in maart 2019 werd afgerond, bleek dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Als het grondwater te hoog staat (overlast) kan dat onder andere leiden tot wortelrot bij planten en bomen, vochtproblemen in kruipruimtes en optrekkend vocht, regenwateroverlast onder andere in binnentuinen en schade aan wegen.

Als het grondwater te laag staat (onderlast) kan dat onder andere leiden tot paalrot aan funderingspalen, ongelijkmatig inklinken of krimpen van de grond waardoor schade kan ontstaan aan leidingen en aansluitingen en vochttekort bij planten waardoor deze sterven.

In de zomer van 2019 stelde het college van Amsterdam in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek:

"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder. Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden."

Om deze reden is het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' opgesteld (vastgesteld 7 oktober 2021). Het plangebied ligt hier binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone -2'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Nieuwe kelders mogen alleen gebouwd worden met een afwijking na dat middels een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat het bouwplan niet in strijd is met de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Voor voorliggend plan is dat aangetoond (bijlage 3 en 4).

4.10.3 Beoordeling

Het initiatief betreft enkel functiewijziging en interne verbouwing van bestaande bebouwing. Het plangebied ligt niet in of nabij een watergang en/of waterkering. Het verhard oppervlak zal in de gewenste situatie niet toenemen en daarbij zelfs afnemen, ook wordt er geen (grond)water onttrokken uit het plangebied. Het doorlopen van de watertoets wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Er is door Tauw een geohydrologisch onderzoek (bijlage 3 en 4) uitgevoerd waaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Dit is afgestemd met Waternet.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:
In de gewenste situatie wordt de woning gesloopt en op ca. 30 meter van de weg herbouwd.

Locatie:
Het plangebied is gelegen aan de Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam. Het is gelegen in het stedelijk centrum van Amsterdam en ligt op zo'n 8 kilometer van het meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebied.

Effecten:
Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.

Participatie

In februari 2022 zijn de direct omwonenden door initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Op 24 februari 2022 is het plan gepresenteerd aan geïnteresseerde omwonenden. In de periode daarna is er contact geweest tussen omwonenden en architect. Er is naar de suggesties van omwonenden geluisterd.

Vervolgens is het plan op 8 december 2022 wederom gepresenteerd aan de geïnteresseerde omwonenden en was er begin maart een kennismaking van de buurtbewoners met de eigenaar van het pand gepland op verzoek van omwonenden. Hier zijn geen omwonenden geweest. De eigenaar is alsnog bereid een kennismaking te plannen op het moment dat hier behoefte is. In bijlage 5 is nadere informatie opgenomen over de contacten. Tevens zijn de presentaties die gegeven zijn opgenomen.

6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief verbouw van een kantoorpand naar vijf appartementen aan de Van Eeghenstraat 94-98 in Amsterdam voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Amsterdam en voorziet het initiatief in het herstel van de historische structuur van de omgeving en draagt het bij aan de toevoeging van nieuwe woningen, waarnaar grote vraag is binnen de huidige staat van de woningmarkt.