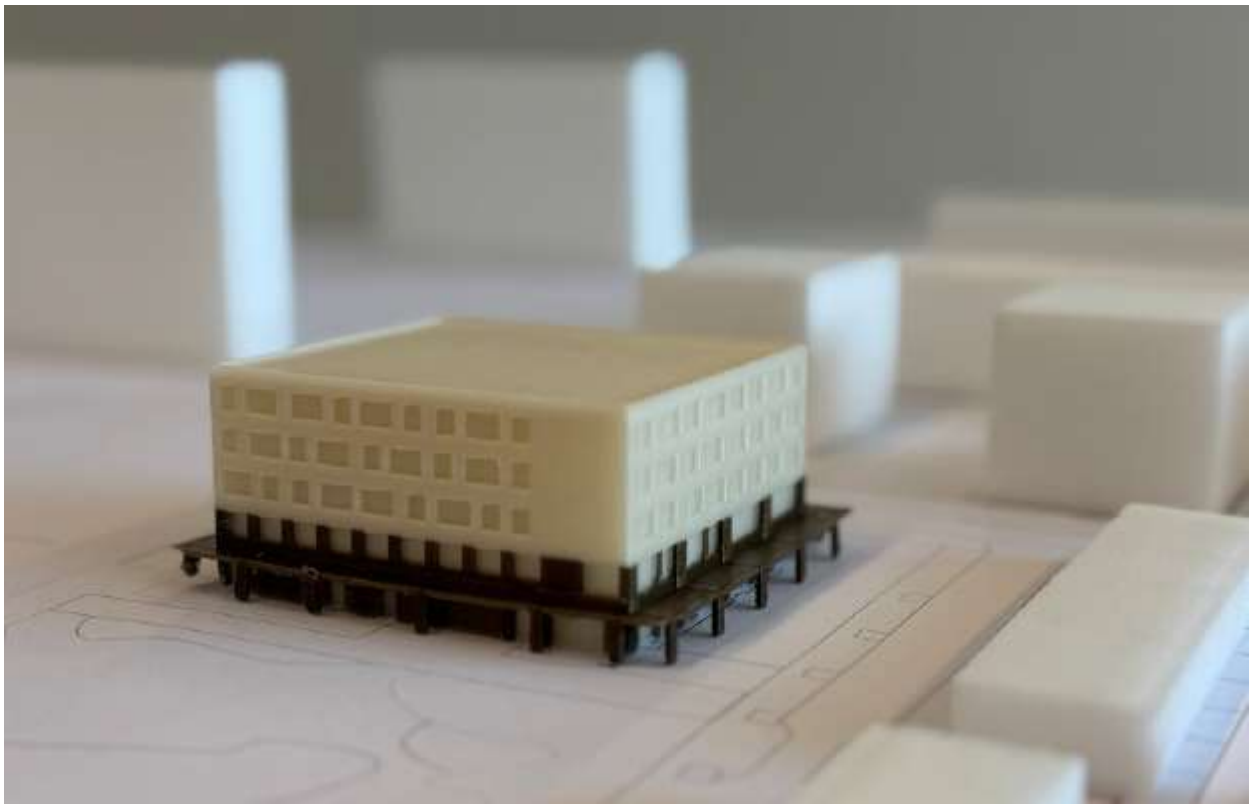
Planologische motivering

Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA)

Het Schuitenhuis (Schuitenhuisstraat 9, Amsterdam)



Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Status: indiening
Datum: 30 januari 2026

Amstelplein 1 (3e 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 van het project 2
2. Beschrijving project 4
2.1. Voorgeschiedenis 4
2.2. Bestaande situatie 7
2.3. Bouwplan 11
3. Afwijkingen van het omgevingsplan 18
3.1. Omgevingsplan gemeente Amsterdam 18
3.2. Bestemmingsplan 'De Punt' 19
3.3. Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' 20
3.4. Parkeernormen auto, fiets en scooter 21
3.5. Toetsing aan Omgevingsplan 21
3.6. Conclusie afwijkingen 23
4. Beleidskader 24
4.1. Rijksbeleid 24
4.2. Provinciaal beleid 26
4.3. Gemeentelijk beleid 27
4.4. MRA klimaatbestendige nieuwbouw 3.0 35
5. Milieu- en omgevingsaspecten 37
5.1. Algemeen 37
5.2. Mobiliteit 37
5.3. Luchtkwaliteit 41
5.4. Geluid 42
5.5. Bodem 43
5.6. Waterhuishouding 44
5.7. Ecologie 47
5.8. Cultuurhistorie en archeologie 49
5.9. Omgevingsveiligheid 49
5.10. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen 51
5.11. Luchthavenindelingbesluit 51

5.12. Windhinder 53
5.13. Trillinghinder 53
5.14. Bezonning 53
5.15. Mer-beoordelingsplicht 54
5.16. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 54
6. Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie 55
7. Communicatie en participatie 56
8. Conclusie 58
8.1. Algemeen 58
8.2. Milieu- en omgevingsaspecten 58
8.3. Beleid 58
8.4. Procedure 58
8.5. Conclusie 59

Bijlagen:

1. Onderzoek omgevingsgeluid
2. Verkennend bodemonderzoek
3. AERIUS-berekeningen
4. Ecologische quickscan
5. Nader onderzoek vleermuizen
6. Bezonningsstudie
7. Verslag buurtbijeenkomst d.d. 12 januari 2026

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Stichting Cordaan biedt jaarlijks zorg aan circa 20.000 inwoners van Amsterdam en omgeving, variërend van jeugdzorg tot oudenzorg. Deze zorg vindt plaats bij mensen thuis en op diverse locaties in de stad. Ook in Nieuw-West heeft Cordaan meerdere locaties. Eén van die locaties bevindt zich al geruime tijd aan de Schuitenhuisstraat 9. De bebouwing op deze locatie is verouderd en sinds 2021 niet meer in gebruik.



Afbeelding: de bestaande bebouwing aan de Schuitenhuisstraat 9

Voor de locatie aan de Schuitenhuisstraat 9 geldt dat het al jarenlang de bedoeling is om hier nieuwbouw te realiseren. Al in 2004 werd voor de wijk De Punt, waarin de locatie gelegen, een Vernieuwingsplan vastgesteld en sinds 2012 geldt hier het bestemmingplan ‘De Punt’ dat de destijds beoogde ontwikkeling mogelijk maakte.

Cordaan is nu voornemens om een toekomstbestendige zorglocatie te ontwikkelen door de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw is ten behoeve van volwassenen met een verstandelijke beperking, waarbij wonen, logeren en dagbesteding met elkaar worden gecombineerd. Hierdoor kan Cordaan betere zorg en begeleiding bieden en het (schaarse) personeel kan beter als één team werken.

De projectlocatie is in het omgevingsplan Amsterdam en het daarvan deel uitmakende bestemmingsplan ‘De Punt’ bestemd als ‘Gemengd’. Het beoogde plan wijkt op een aantal onderdelen van het omgevingsplan af:

- Maatschappelijke voorzieningen zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan in de derde, vierde en vijfde bouwlaag.
- De pergola met overkapping rondom het hoofdgebouw is deels buiten het bouwvlak gelegen maar er mag op grond van het bestemmingsplan geen gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De maximum bouwhoogte van 16,5 meter wordt met 2 meter overschreden ter plaatse van het dakvlak, 2,6 meter ter plaatse van de dakrand en 4,1 meter ter plaatse van technische installaties.
- Er is gedeeltelijke ondergrondse bebouwing voorzien waar dat niet is toegestaan.

Hoewel het beoogde plan niet geheel in overeenstemming is met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘De Punt’ is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan feitelijk geen sprake. Een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is juridisch-planologisch al mogelijk.

Er is niettemin een juridisch-planologische procedure noodzakelijk om de beoogde nieuwbouw te kunnen realiseren. Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (hierna: BOPA) op grond van de Omgevingswet.

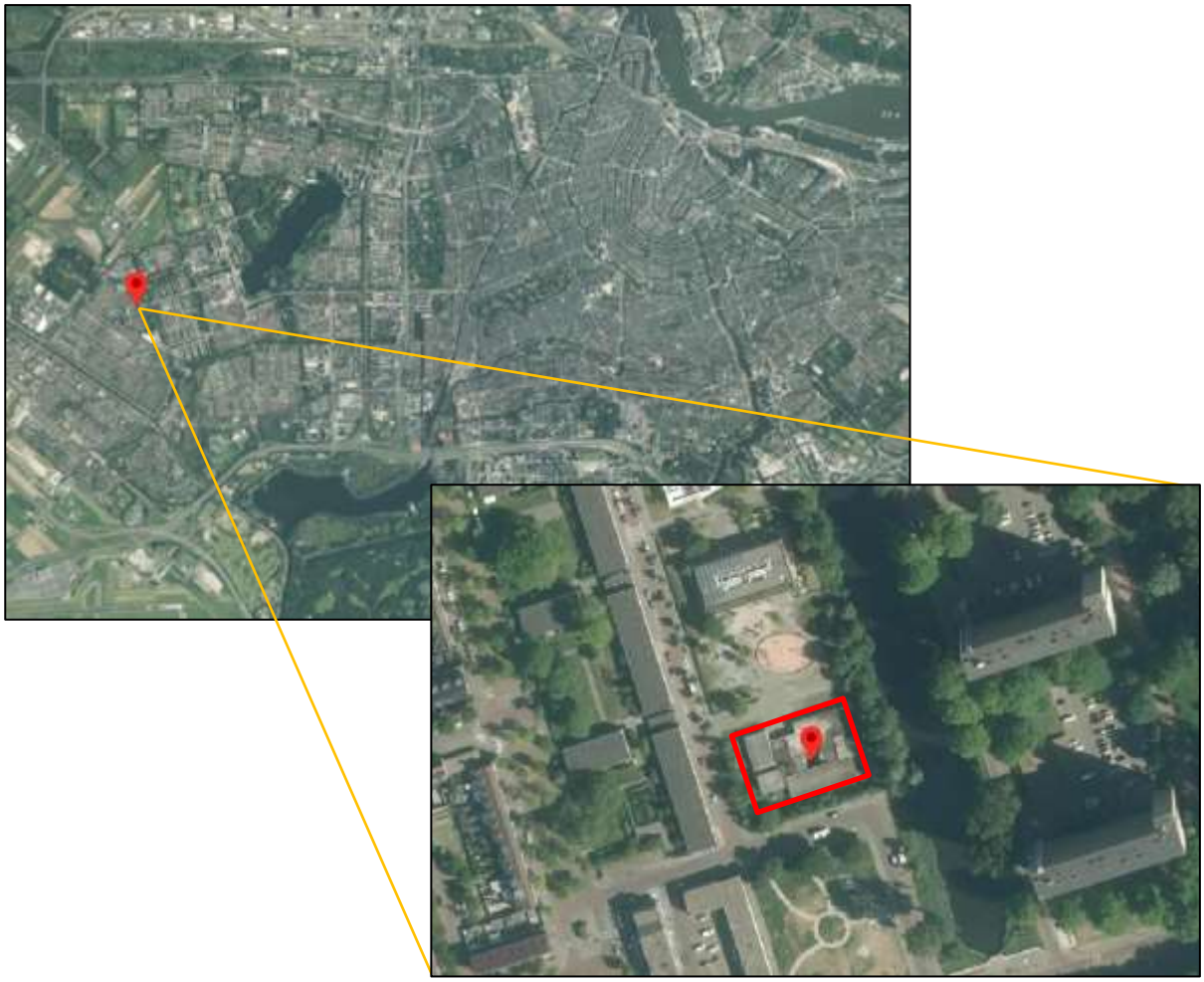
Bij de beoordeling van een BOPA moet het bevoegd gezag beoordelen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt de motivering van de afwijkingen van het omgevingsplan.

Op 18 december 2025 is voor de nieuwbouw op de projectlocatie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor onder meer afwijking van de regels in het omgevingsplan.

1.2. Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie is centraal gelegen in de wijk De Punt. Deze wijk vormt de noordwestkant van de bebouwde kom van Osdorp in stadsdeel Nieuw-West. De projectlocatie ligt op de hoek van de Schuitenhuisstraat en de Hoekslootstraat. De Schuitenhuisstraat bevindt zich ten westen van de projectlocatie, de Hoekslootstraat is ten zuiden van de projectlocatie gelegen. Ten noorden bevindt zich de basisschool Atlantis met bijbehorend schoolplein. Aan de oostkant ligt een doorgaande groen- waterstrook.

In de volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de projectlocatie weergegeven.



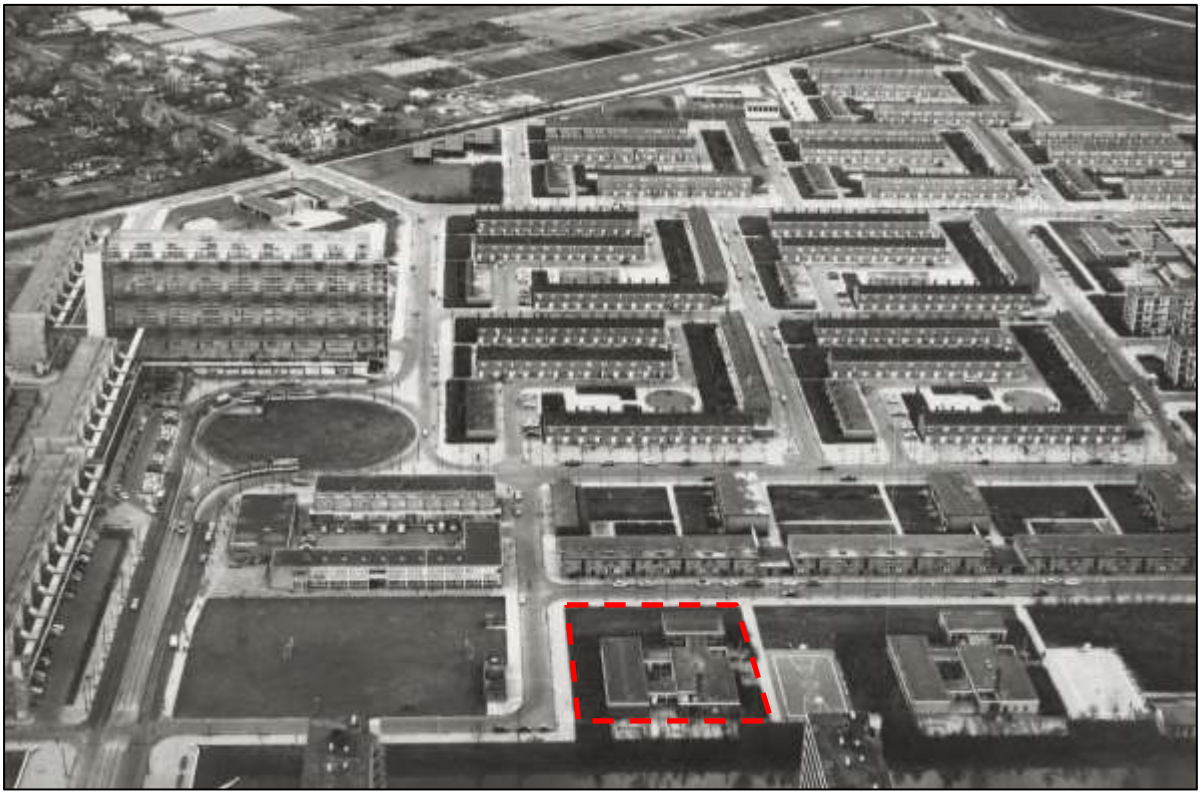
Afbeelding: ligging en indicatieve begrenzing projectlocatie (indicatief)

De projectlocatie heeft een omvang van circa 3.200 m² en bestaat grotendeels uit het kadastrale perceel STN02-G-5377 en voor een klein deel uit het kadastrale perceel STN02-G-6350.

2. Beschrijving project

2.1. Voorgeschiedenis

Oorspronkelijk was de Middelveldsche Akerpolder een veenweidegebied tussen de Osdorperweg en het Haarlemmermeer. Tussen 1876 en 1896 werd het gebied uitgeveend en in de 20e eeuw werd de polder voornamelijk gebruikt als tuinbouwgebied. In de jaren zestig veranderde dit en werden de Westelijke Tuinsteden in de Sloterbinnenpolder gebouwd. Het meest westelijke deel van de Tuinstad Osdorp, de wijk De Punt lag in de Middelveldsche Akerpolder. Deze wijk wordt begrensd door de Ookmeeweg (noord- en westzijde), de langzaamverkeersroute Osdorperweg (oostzijde) en de watergang langs het Hogeboomspad. Vanaf eind jaren tachtig van de vorige eeuw werd de Middelveldsche Akerpolder verder bebouwd met de Vinex-wijk De Aker, die aan de zuid(west)kant van De Punt grenst. In 2004 was deze laagbouwwijk voltooid.



Afbeelding: luchtfoto van De Punt in 1972, vanuit oostelijke richting (bron: https://archief.amsterdam/beeldbank)

De ontwerpers van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1938 hadden het doel om de vier hoofdfuncties van het stedelijk leven – wonen, ontspannen, werken en verkeer – op harmonische wijze te ontwikkelen, waarbij deze functies bovendien ieder optimaal georganiseerd zouden worden. In nieuwe uitbreidingsgebieden zouden de voordelen van wonen in de stad, met voldoende werk, voorzieningen, cultuur en ontmoetingsmogelijkheden, gecombineerd worden met de voordelen van meer landelijk wonen. Met rust, ruimte en veel groen en water. Een belangrijk uitgangspunt voor de kwaliteit van de leef- en woonomgeving vormde daarbij de aanwezigheid van

veel licht, lucht en ruimte en openbaar groen. Hiertoe werden onder andere aan de westkant van de stad de Westelijke Tuinsteden bedacht: Slotermeer, Geuzenveld, Slotervaart en Osdorp.

De tuinsteden moesten groot genoeg zijn om eigen voorzieningen te kunnen dragen en voldoende klein om nog te zorgen voor een gemeenschapsgevoel (als een dorp). De Westelijke Tuinsteden liggen dichtbij de oude stad, tussen het Westelijke Havengebied en Schiphol en grenzend aan het landelijk gebied buiten de stad. De tuinsteden werden rond het Sloterpark en de Sloterplas gesitueerd en van elkaar en van de stad gescheiden met groen in de vorm van parken en parkstroken. Ook via water werd het gebied met de stad en de landelijke omgeving verbonden.

Kenmerkend voor de opzet van deze gebieden is de heldere gridstructuur van wegen en bebouwing in rechte lijnen die haaks op elkaar staan. Daarbij is sprake van een duidelijke hiërarchie in de wegen-, groen- en waterstructuur, verlopend van het schaalniveau van de regio en de stad naar het niveau van het stadsdeel en de wijk, tot aan de buurt en de woning.

Binnen de bebouwingsstructuur werd onderscheid gemaakt tussen woon- en werkgebieden. Met name om overlast voor de woonomgeving te beperken. In de wijk De Punt is dat terug te zien doordat het gebied ten noorden van de Osdorper Ban in gebruik is als bedrijvencentrum Osdorp terwijl ten zuiden van de Osdorper Ban vooral sprake is van een woongebied.
In de woongebieden werden wel voorzieningen gesitueerd die bij het wonen passen, zoals winkels, scholen en andere maatschappelijke functies en zelfs ook bepaalde bedrijven en kantoren. Elke wijk heeft (oorspronkelijk) een eigen winkelcentrum aan een plein, met detailhandel en horeca op de begane grond en woningen erboven (in het geval van De Punt is dat het Dijkgraafplein). Ook langs belangrijke verbindingswegen komen strips met winkels en horeca op de begane grond onder woningen voor. Voor grotere voorzieningen zoals scholen, zorginstellingen en bedrijven werden vaak aparte voorzieningenstroken in de wijk aangelegd, meestal aan de rand van de wijk. Tot slot zijn op de koppen van woonblokken vaak kleine bedrijfs- en kantoorruimtes gesitueerd, die soms ook als ontmoetingsplek of horeca dienen.

De woningen werden op de zon georiënteerd, met de woonkamer en achtertuin aan de zonnige zuid- of westzijde en de entrees, keukens en dergelijke aan de noord- en oostkant. De woningen werden in open bouwblokken rond groene hoven gebouwd die een aantal keer naast elkaar werden herhaald, als zogenaamde ‘stempels’. Binnen de bouwblokken en binnen de wijken als geheel werd voorzien in woningen voor alle leefstadia en huishoudenssamenstellingen. Van kleine huishoudens, waaronder jongeren en ouderen, tot gezinnen met kinderen. Ook werd voorzien in verschillende type woningen en prijscategorieën van flats tot rijtjeshuizen tot vrijstaande villa’s. Wijken met overwegend hoogbouw zijn vooral aan de kant van de stad gesitueerd, met name tussen de A10 en het Ringspoor. Verder van de stad worden de wijken meer gedomineerd door laagbouw. De (middel)hoogbouw is daar vooral aan de noord- en oostkant van de wijken te vinden, in verband met schaduwwerking. Daarnaast is er ook (middel)hoogbouw bij winkelcentra, langs stedelijke hoofdwegen of op specifieke oriëntatiepunten. In verschillende laagbouwwijken liggen aan de zuid- en westkant juist stroken met (vrijstaande) villa’s aan water en groen. De rest van de wijk bestaat vaak uit rijtjeswoningen.

De projectlocatie is onderdeel is van een voorzieningenstrook tussen de straten Tussen Meer en Waterschapstraat. In deze strook bevonden zich oorspronkelijk maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. De bebouwing op de projectlocatie is in 1966 gebouwd als openbare basisschool (Jasper Jaspersschool). Nadat het gebruik als basisschool werd beëindigd veranderde het gebruik genomen in kinderdagcentrum. Vanaf 2006 is de locatie in gebruik genomen door stichting Cordaan als logeerhuis en kantoor voor thuiszorg. Cordaan heeft de locatie in de periode 2014-2021 verhuurd aan de gemeente voor opvang in het kader van de bed-bad-brood-regeling.



Afbeelding: de bebouwing op de projectlocatie in gebruik als basisschool (bron: https://archief.amsterdam/beeldbank)

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Projectlocatie

De voormalige schoolbebouwing op de projectlocatie is gelegen op de hoek Schuitenhuisstraat-Hoekslootstraat en bestaat uit aan elkaar geschakelde rechthoekige en vierkante gebouwdelen van ieder één bouwlaag (plat afgedekt). De bebouwing is gericht op de noordzijde doordat de entree zich in de noordgevel bevindt. De gronden ten noorden van het gebouw waren oorspronkelijk in gebruik als schoolplein van de toenmalige basisschool.



Afbeelding: luchtfoto van de bestaande bebouwing



Afbeelding: de huidige bebouwing, gezien vanuit noordwestelijke richting

Het grondoppervlak van het gebouw bedraagt circa 1.100 m² en de bouwhoogte is circa 3,5 meter.

Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt de projectlocatie afgeschermd door een groene haag en bosschages. Aan de noordzijde worden de onbebouwde gronden afgeschermd door een hek.



Afbeelding: de afscherming door de haag en bosschages op de hoek Schuitenhuisstraat-Hoekslootstraat

Het gebouw is tot medio 2014 in gebruik geweest als logiesfunctie voor cliënten van Cordaan en kantoor thuiszorg. Daarna heeft de gemeente de locatie van Cordaan gehuurd voor de opvang van uitgeprocedeerde asielzoekers in het kader van de bed-bad-brood-regeling.

Aangezien het gebouw te klein en verouderd is, is het gebouw sinds medio 2021 niet meer in gebruik. Recentelijk heeft er op 31 december 2025 brand plaatsgevonden waardoor er schade aan het gebouw is ontstaan.



Afbeelding: de schade aan het gebouw na de brand op 31 december 2025

2.2.2. Omgeving projectlocatie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een strook met maatschappelijke voorzieningen ten oosten van de Schuitenhuisstraat. Deze strook bestaat (1) de moskee Arrabitha Al-Islamia aan de Waterschapstraat 1, (2) basisschool Atlantis aan de Schuitenhuisstraat 5 en (3) de in subparagraf 2.2.1 beschreven bebouwing van Cordaan op de projectlocatie.

De moskee bevindt zich circa 90 meter ten noorden van de projectlocatie en bestaat uit een tweelaags rechthoekig gebouw met een bouwhoogte van circa 6 meter.



Afbeelding: moskee Arrabitha Al-Islamia aan de Waterschapstraat 1 (bron: https://www.google.nl/maps)

De basisschool is in het midden van de voorzieningenstrook gelegen. Het gebouw van de basisschool, welke ook wordt gebruik voor kinderopvang, is eveneens rechthoekig en tweelaags. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 8 meter en is op circa 50 meter van de projectlocatie gelegen. Het schoolplein bevindt zich direct ten zuidoosten van het schoolgebouw.



Afbeelding: basisschool Atlantis aan de Schepenhuisstraat 5

De gronden ten oosten van de voorzieningenstrook bestaan uit een watergang met groene oevers. De breedte van deze groen/waterstrook bedraagt circa 45 meter. Aan de overzijde van de

groen/waterstrook staan de 14-laagse flats aan Langswater. Deze flats staan haaks op de groen/waterstrook.



Afbeelding: de groen/waterstrook ten oosten van de projectlocatie met rechts de flats aan Langswater (bron: https://www.google.nl/maps)

De gronden ten zuiden van de projectlocatie waren in het verleden bebouwd met een gezondheidscentrum en de keukenwinkel. Deze gebouwen werden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwplan met woningen en voorzieningen. Tot realisatie van dat bouwplan kwam het tot op heden nog niet. Het braakliggende terrein heeft daarom een tijdelijke invulling gekregen: een park met zit-, speel en sportelementen. Direct ten westen van dit tijdelijke park bevindt zich nu nog een L-vormig bedrijfsgebouw van twee bouwlagen. Dit bedrijfsgebouw staat ook op de nominatie om gesloopt te worden. Voor de locatie van het tijdelijke park en het L-vormige bedrijfsgebouw is een bouwplan in voorbereiding. Het bouwplan bestaat uit een langgerekt gebouw langs Tussen Meer en twee urban villa's daar achter. Er worden in totaal 166 woningen en een maatschappelijke ruimte (buurtkamer) voorzien.



Afbeelding: het tijdelijke park met links het te slopen L-vormige bedrijfsgebouw (bron: https://www.google.nl/maps)

Ten westen van het L-vormige bedrijfsgebouw staat aan het Dijkgraafplein een langgerekt drielaags gebouw met horeca en winkels op de begane grond en woningen erboven. Het Dijkgraafplein is het centrale winkelplein van de wijk. Ook is hier het begin/eindpunt van tramlijn 17 met een keerlus. Karakteristiek voor het Dijkgraafplein zijn de flats van architect5.1, 2, e die de 'Hangbrugmaisonnettes' worden genoemd. Dit gemeentelijk monument bestaat uit drie middelhoge flats en een hoogbouw flat van 13 verdiepingen die de beëindiging van de stadsstraat Tussen Meer vormt. Deze stadsstraat loopt van het Osdorpplein in een rechte lijn naar het Dijkgraafplein en heeft lange bebouwing van overwegend vijf bouwlagen.



Afbeelding: het Dijkgraafplein met onder meer de 'Hangbrugmaisonnettes', de keerlus van tram 17 en het drielaagse gebouw met horeca en winkels in de plint (bron: https://www.google.nl/maps)

Tenslotte zijn de gronden ten westen van de projectlocatie bebouwd met tweelaagse benedenbovenwoningen van circa 6 meter. Deze woningen zijn parallel aan de Schepenhuisstraat gelegen.



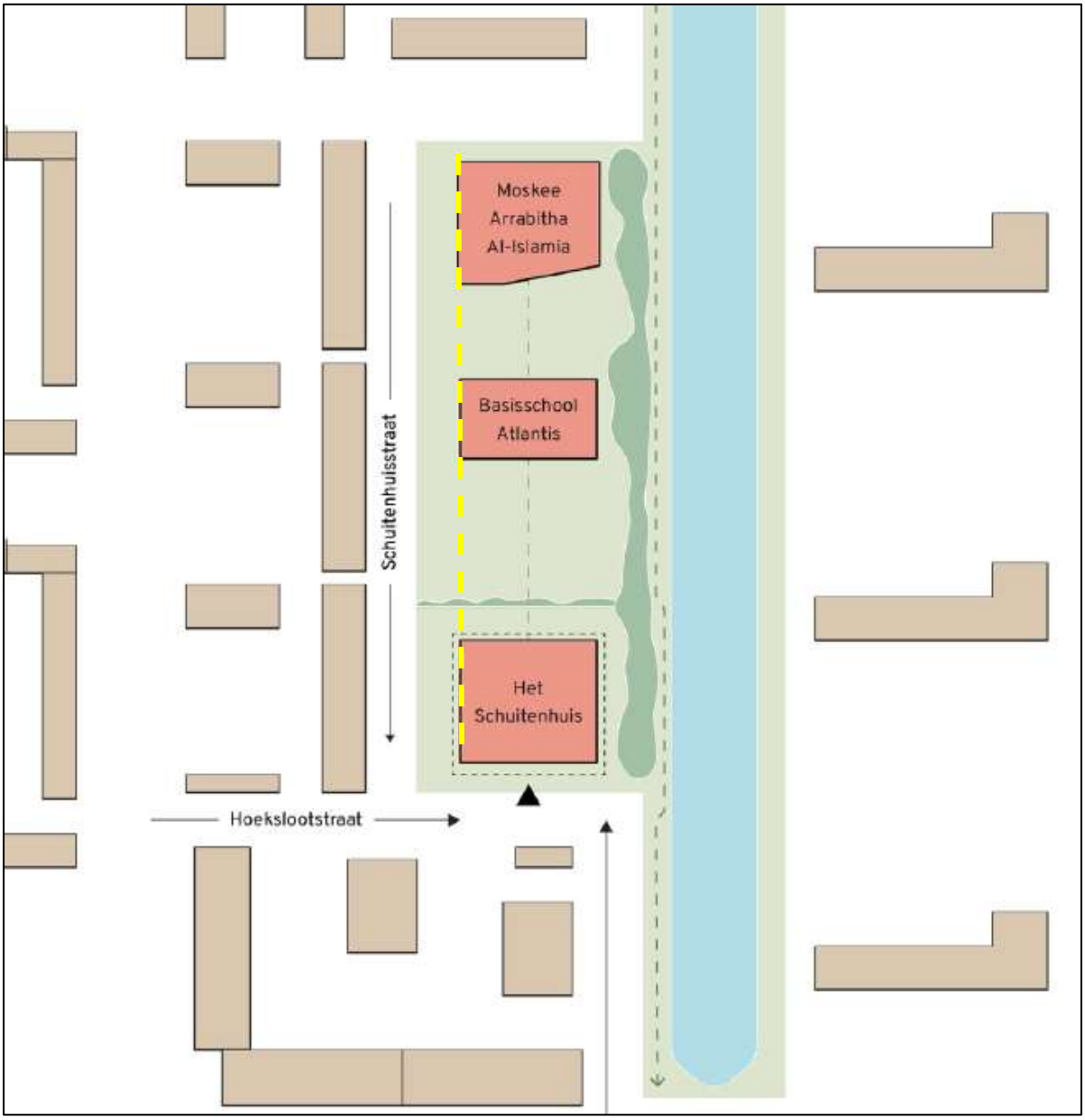
Afbeelding: tweelaagse rijwoningen langs de Schepenhuisstraat (bron: https://www.google.nl/maps)

2.3. Bouwplan

De voormalige schoolbebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw ten behoeve van woonzorg en dagbesteding. Voor deze nieuwbouw heeft arons & gelauff architecten het bouwplan 'Het Schuitenhuis' opgesteld.

2.3.1. Bouwvolume

De nieuwbouw is gesitueerd in het midden van de projectlocatie met een groene omzoming van tuinen en groen (zie ook subparagraaf 2.3.2). De gevel van de nieuwbouw komt daarbij aan de zijde van de Schepenhuisstraat in dezelfde lijn te liggen als de bestaande zijgevels van de noordelijk gelegen moskee en basisschool (zie de gele lijn in de navolgende afbeelding ter illustratie). De onderlinge afstand tussen de nieuwbouw en de tweelaagse rijwoningen aan de overzijde van de Schuitenhuisstraat bedraagt daarmee circa 26 meter.



Afbeelding: situering nieuwbouw in relatie tot de omgeving

Het nieuwe gebouw krijgt een omvang van 34,8 bij 38,2 meter, oftewel circa 1.330 m². Om te zorgen voor een zachte overgang tussen het gebouw en de groene omzoming zal er rondom het gebouw een pergola met overkapping worden aangebracht. Deze pergola wordt 3 meter diep vanaf

de gevels aan de zijdes van de Schuitenhuisstraat, de Hoekslootstraat en het Langswater. Aan de zijde van de basisschool wordt de pergola minder diep, namelijk circa 1,1 meter.
Aan de oostzijde van de nieuwbouw komen op de verdiepingen gemeenschappelijke balkons. Deze balkons steken bij de 2e t/m 4e verdieping circa 1 meter uit ten opzichte van de oostgevel.

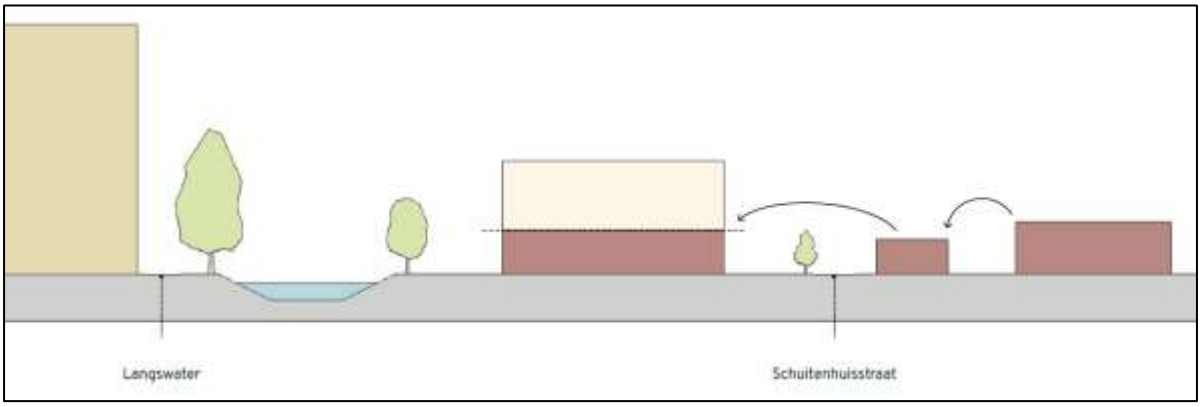
Het volume wordt vijflaags met een verhoogde begane grondlaag van 4,5 meter. De overige verdiepingen krijgen een bruto hoogte van 3,5 meter. Deze verdiepingshoogte van 3,5 meter is nodig om technische redenen, zodat ruimte kan worden geboden aan allerlei essentiële leidingen en installaties. Deze zijn nodig omdat verwarming en ventilatie centraal wordt geregeld in plaats van individueel. De ruimte voor de leidingen en installaties heeft bij elke verdieping een hoogte van circa 0,5 meter.

Het gebouw krijgt een overwegende bouwhoogte van 18,5 meter en een dakrand van 19,1 meter. De pergola rondom het gebouw krijgt een bouwhoogte van 4,5 meter. Op het dak van het gebouw komen verder nog zonnepanelen, installaties, een dakluik en een liftuitloop. De zonnepanelen worden niet hoger dan de dakranden (bouwhoogte is hier dan 19,1 meter) terwijl de installaties maximaal 2,1 meter zullen uitsteken (bouwhoogte is hier dan 20,6 meter). Om de zichtbaarheid van deze installaties vanaf straat te beperken worden deze installaties zoveel mogelijk in het midden van het dak gepositioneerd en afgeschermd door middel van een dakscherm. Deze technische installaties zijn noodzakelijk voor het functioneren van het gebouw vanwege de aanwezigheid van een lift in het gebouw. De liftvloer komt op een diepte van 1,65 meter. Ook komen en nog twee ruimtes voor nutsvoorzieningen met vloerdieptes van 1,30 en 1,70 meter onder peil.



Afbeelding: doorsnede van de nieuwbouw van de zijde Schuitenhuisstraat (links) naar zijde Langswater (rechts)

Om het nieuwe gebouw goed in te passen zal het volume visueel worden ‘opgeknipt’ door het gebouw te voorzien van een plint die qua materiaal (rode baksteen) aansluit op de omgeving. Bovenop deze plint komt een lichtkleurige bovenbouw.

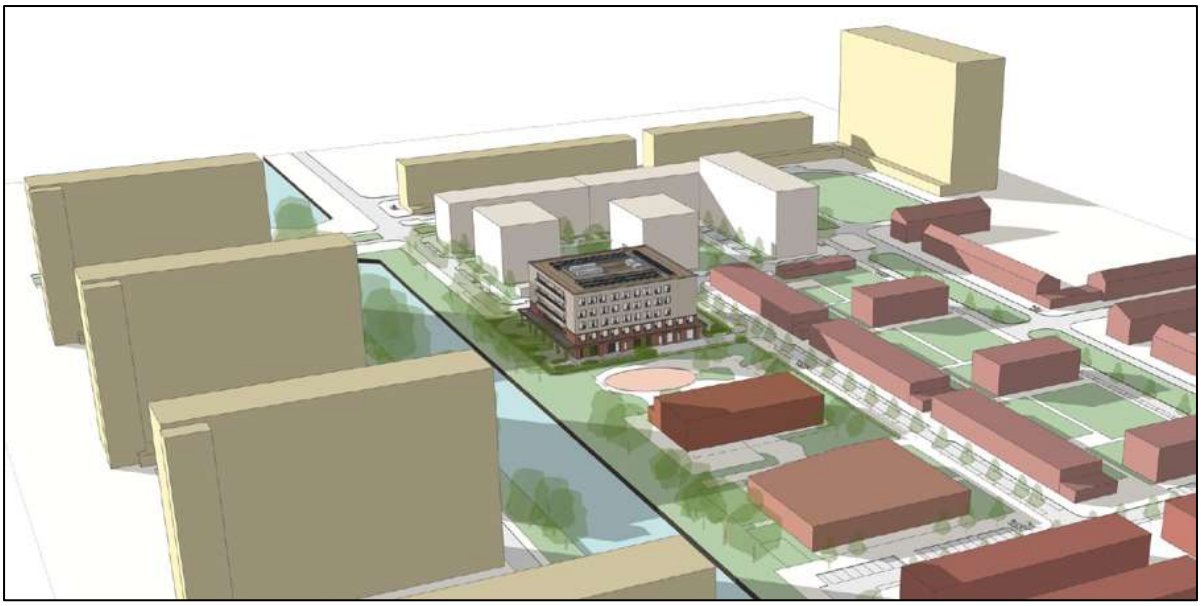


Afbeelding: het visueel 'opgeknipte' volume

De entree van de nieuwbouw is voorzien in de zuidgevel, aan de zijde van de Hoekslootstraat.



Afbeelding: impressie nieuwbouw, gezien vanuit het zuidoosten



Afbeelding: impressie nieuwbouw in vogelvlucht, gezien vanuit het noorden

2.3.2. Programma

In de begane grondlaag van de nieuwbouw komt een dagbesteding met ateliers, activiteitenruimtes, een kantine en een beweegruimte met een fysiotherapeut. Dit dagcentrum, genaamd 'Daghuis', vervangt het ook in Osdorp gelegen dagcentrum op de verouderde locatie De Elzen 5.1, 2, e . Het Daghuis biedt activiteiten voor de bewoners van de locatie, voor mensen die elders bij Cordaan wonen of die nog thuis bij familie wonen. Het betreft creatieve activiteiten maar ook sportieve, bijvoorbeeld in de beweegruimte. Er is ook een dienstverleningsgroep die actief bijdraagt aan het reilen en zeilen van de locatie. Zo bereiden zij de lunch, doen boodschappen en nog vele andere nuttige activiteiten.

Daarnaast biedt het Daghuis ondersteuning aan de familie van cliënten voor wie de zorg voor hun kind, broer of zus, vaak een zware opgave is. Door er ook te zijn voor deze families draagt Cordaan bij aan het zo lang mogelijk thuis wonen. Ook het logeerhuis op de 1e verdieping levert hier een belangrijke bijdrage aan. Er komen hier 16 logeerplekken waar alle benodigde zorg kan worden geboden. Door het dag- en logeerhuis te combineren op één locatie wordt de drempel om gebruik te maken van het logeren lager omdat cliënten vaak al gebruik maken van het Daghuis en dus bekend zijn met de plek en de medewerkers.

Op 2e t/m 4e verdieping komen 48 studio's voor ouder wordende mensen met een verstandelijke beperking. Het gaat daarbij om mensen die nu vaak al bij Cordaan in Nieuw West wonen maar bij wie door het ouder worden de woonbehoefte is veranderd. Men heeft meer nabijheid en begeleiding nodig dan er nu geboden kan worden. In Amsterdam groeit deze groep aanzienlijk. Door op de projectlocatie 48 studio's te realiseren wordt bijgedragen aan het bieden van woonruimte aan deze cliënten van Cordaan. Per 8 studio's komt er een gemeenschappelijke ruimte en er is 24 uur begeleiding aanwezig. De studio's vallen daarmee onder woonzorg.

De bewoners krijgen een gevarieerde daginvulling. Creatieve of sportieve activiteiten in het dagcentrum op de begane grond, klusjes op de locatie, in de buurt of elders in Amsterdam, altijd met begeleiding. Maar de bewoners kunnen ook gebruik maken van de gemeenschappelijke huiskamers.

Het totaal bruto vloeroppervlak van het nieuwe gebouw bedraagt 6.415 m².

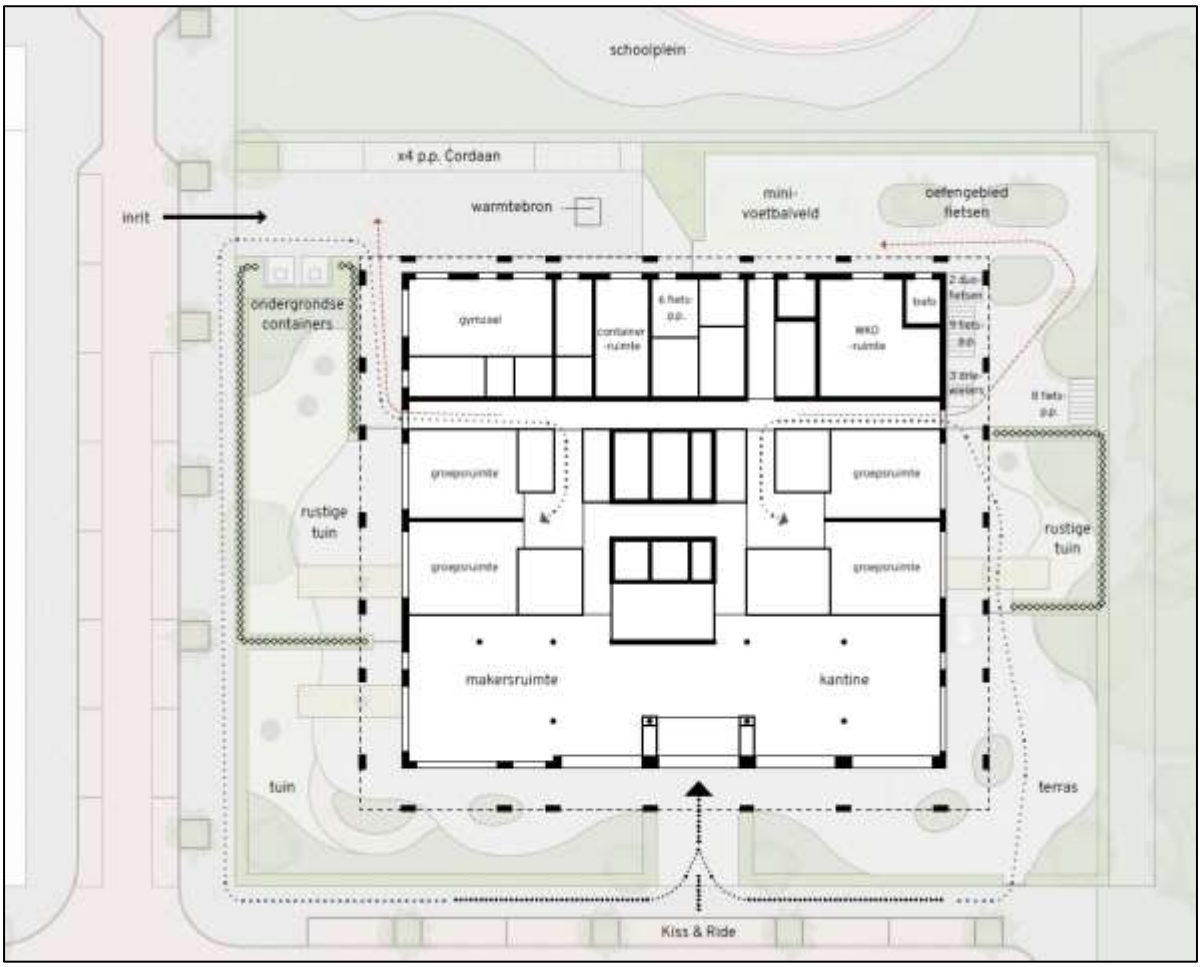
2.3.3. Terrein rondom bouwvolume

Het eigen terrein rondom het nieuwe bouwvolume zal worden gebruikt door bewoners en bezoekers. Het gehele terrein moet daarom volledig toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit, inclusief goed begaanbare paden, drempelvrije toegangen en voldoende beweegruimte voor rolstoelen. Het creëren van voldoende rustige plekken waar bewoners zich kunnen terugtrekken door middel van groenvoorzieningen, tuinkamers en afgeschermde zitjes is een belangrijke opgave geweest voor het ontwerp van het terrein rondom het gebouw. Dit heeft mede geleid tot de pergola met overkapping rondom het gehele gebouw.



Afbeelding: impressie pergola

Om bewoners en bezoekers voldoende bescherming en rust te bieden zal het terrein worden verdeeld in verschillende zones en grotendeels worden afgeschermd door middel van hagen met gedeeltelijk geïntegreerde hekwerken tot 1,80 meter. Alleen aan de noordwestzijde komen geen hagen aangezien hier ruimte is voor verkeer en parkeren. Er zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een in- en uitrit aan de Schuitenhuisstraat. Ook komen er 22 fietsparkeerplekken, waarvan 2 voor duofietsen n 3 voor driewielers.



Afbeelding: ontwerp terrein rondom nieuwbouw

Aan de Hoekslootstraat komt ter hoogte van de entree een Kiss & Ride-strook voor bezoekers van het Daghuis. Ook is de wens om hier een mindervalidenparkeerplaats te realiseren.

2.3.4. Klimaatadaptatie

In het ontwerp van het gebouw en het omliggende terrein is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Zo zal er een groene gevel worden toegepast en komt er een geveltuin met inheemse beplanting en vogelhuisjes. Ook zullen er meerdere hagen worden geplant ter afscherming van de buitenruimte. De waterretentie vindt plaats via infiltratiekratten.

3. Afwijkingen van het omgevingsplan

3.1. Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. De gemeenteraad heeft op 18 september 2024 het eerste wijzigingsbesluit voor de herziening van het Omgevingsplan genomen (de 'basisregeling'). Deze is op 31 oktober 2024 in werking getreden. Op 18 juli 2025 is de meest recente aanvullende herziening in werking getreden. Deze had alleen betrekking op zeer beperkte technische wijzigingen. Het omgevingsplan bestaat naast het nieuwe deel ook uit een tijdelijke deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (w.o. bestemmingsplannen)
- vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat)

De eerste stap in het nieuwe omgevingsplan is de vaststelling van de 'basisregeling' geweest. Dat is dus recentelijk gedaan. Deze set regels vormt de basis voor het nieuwe Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De basisregeling bevat voor het grootste deel regels die pas gaan gelden in een gebied zodra het bestemmingsplan daar vervangen wordt maar ook regels die direct overal in Amsterdam gelden.

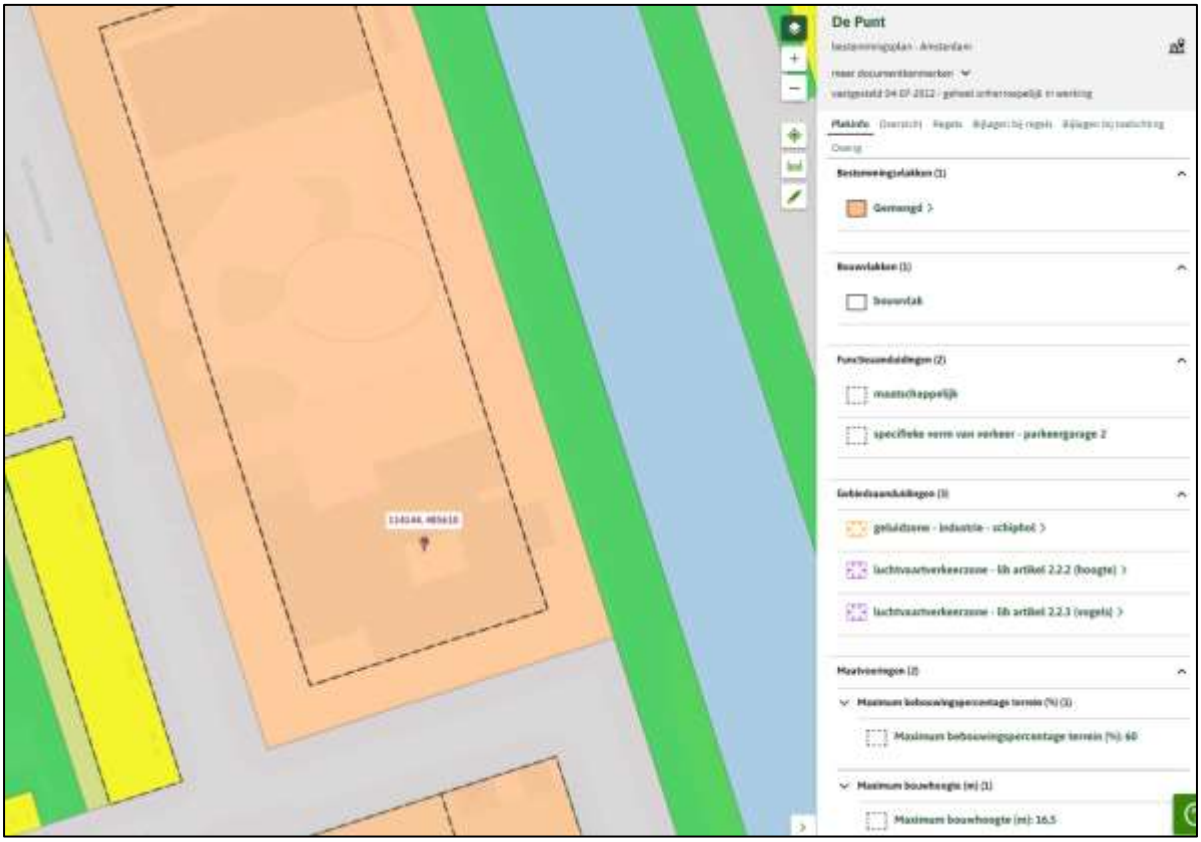
In afdeling 4.2 van hoofdstuk 4 is de vergunningplicht voor een bouwactiviteit opgenomen zoals die voorheen was geregeld in de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarbij zijn ook de uitzonderingen op de vergunningplicht (vergunningvrije bouwwerken) en beoordelingsregels opgenomen (of ze ook zijn toegestaan, wordt bepaald in hoofdstuk 5). Ten opzichte van de Wabo zijn er extra beoordelingsregels toegevoegd. Zo wordt het concrete bouwplan nu niet alleen getoetst op welstand en passendheid binnen ruimtelijke bouwregels, maar ook op bijvoorbeeld windhinder bij hoogbouw en (grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken. Met uitzondering van een aantal locatiespecifieke beoordelingsregels gelden de regels in afdeling 4.2 nu overal.
Afdeling 4.4 bevat enkele overige regels over bouwwerken en activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Het betreft regels inzake het repressief welstandstoezicht, en regels over hemelwaterafvoer. Deze laatste regels worden overgenomen uit de hemelwaterverordening, vervolgens is ingetrokken. De regels in deze afdeling gelden nu overal binnen Amsterdam.
Daarnaast zijn er in afdeling 3.2 en 4.2 parkeernormen opgenomen waaraan aanvraag getoetst worden. Er bestaat ook de mogelijkheid om met vergunningvoorschriften-/maatwerkvoorschriften hiervan af te wijken. Indien een bestemmingsplan al in een regeling voorzag prevaleert deze. Het parkeerbeleid voor auto's, fietsen en scooters blijft van kracht totdat alle bestemmingsplannen zijn vervallen.

De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Voor onderhavige projectlocatie betreft dat het bestemmingsplan 'De Punt'. Daarnaast gelden de parapluplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters'. Omdat het plan niet voorziet in darkstores of datacenters

blijven deze paraplubestemmingsplannen verder buiten beschouwing. De voorbereidingsbesluiten die gelden ter plaatse van de projectlocatie hebben geen gevolgen voor onderhavig project. Alleen het bestemmingsplan ‘De Punt’ en het paraplubestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’zijn van belang voor deze ontwikkeling en worden hierna beschreven.

3.2. Bestemmingsplan ‘De Punt’

Op 4 juli 2012 is het bestemmingsplan ‘De Punt’ vastgesteld. Hierna is een weergave van het geldende bestemmingsplan getoond. De projectlocatie is bestemd als ‘Gemengd’ en onder meer aangeduid als ‘maatschappelijk’. Ook is de projectlocatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘geluidszone - industrie – Schiphol’.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan ter plaatse van projectlocatie (bron: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

3.2.1. Gebruik

Gronden met de bestemming ‘Gemengd’ mogen volgens artikel 4.1 onder meer gebruikt worden voor woningen in alle bouwlagen en in de eerste bouwlaag voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren. Vanwege de aanduiding ‘maatschappelijk’ zijn maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de projectlocatie ook toegestaan in de tweede bouwlaag. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2.2. Bouwen

Gebouwen zijn volgens artikel 4.2 toegestaan maar alleen binnen een bouwvlak. Het bouwvlak mag ter plaatse van de projectlocatie voor 60% worden bebouwd met gebouwen tot een bouwhoogte van 16,5 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter voor erfafscheidingen, 6 meter voor lichtmasten en 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2.3. Overige regels

In artikel 16 is bepaald dat de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘geluidszone - industrie - Schiphol', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein ‘Schiphol’ op geluidsgevoelige bestemmingen. Een toegestane geluidsgevoelige bestemming mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein ‘Schiphol’ op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 18 bevat algemene afwijkingsregels. Zo is het college bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de bepalingen in het bestemmingsplan voor onder meer het overschrijden van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, luifels, erkers, toegangsportalen, tochtportalen, brandtrappen, ventilatiekanalen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het overschrijden van de maximale bouwhoogten met ten hoogste:

- 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
- 10 meter ten behoeve van windmolens;
- 3 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- 2 meter ten behoeve van de aanleg van daktuinen.

3.3. Paraplubestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Onder een kelder wordt in het paraplubestemmingsplan het volgende verstaan:

> “*ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.*”

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone 1’. Binnen de gebiedsaanduiding is het verboden kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten. Dat betekent dat er geen (nieuwe) bebouwing dieper dan 0,5 meter onder peil is toegestaan.

3.4. Parkeernormen auto, fiets en scooter

In het Omgevingsplan zijn regels opgenomen omtrent het autoparkeren en het stallen van fietsen bij het gebruik van gronden en bouwwerken. Indien het Omgevingsplan tijdelijke deel (bestemmingsplan 'De Punt') geen regels geeft omtrent auto- en fietsparkeren, dan zijn de parkeerregels uit het Omgevingsplan van toepassing. Het Omgevingsplan geeft auto- en fietsparkeernormen voor nieuw gebruik en nieuwe bebouwing.

Ter plaatse van de aanduiding 'B-locatie (parkeernormering)' gelden de in bijlage IV van het Omgevingsplan aangegeven normen voor een B-locatie. Voor een vergelijkbare functie als een verpleeg-en verzorgingstehuis bedraagt de parkeernorm minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Ontwikkelaars worden in beginsel verplicht om bij nieuwbouw het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Van deze verplichting kan in bepaalde gevallen worden afgeweken indien naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. op andere wijze in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. sprake is van een legaal bestaand gebouw of van legaal bestaande gebouwde parkeervoorzieningen en het voldoen aan de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit; of
c. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
   1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
   2. een te verwachten meer of minder dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers.

Ter plaatse van de aanduiding 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets' gelden de in bijlage V van het Omgevingsplan aangegeven normen voor zone 3. Er zijn geen parkeernormen opgenomen voor een woonzorgvoorziening met dagbesteding.

3.5. Toetsing aan Omgevingsplan

3.5.1. Maatschappelijke voorzieningen

De nieuwbouw wordt gebruikt voor dagbesteding (begane grond), een logeerhuis (1e verdieping) en woonzorgstudio's (2e t/m 4e verdieping). Al deze functies vallen onder het gebruik als maatschappelijke voorzieningen. Een dergelijk gebruik is binnen het bestemmingsplan toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag maar niet in de overige bouwlagen. De dagbesteding en het logeerhuis zijn daarmee in overeenstemming met het Omgevingsplan maar de woonzorgstudio's op de 2e t/m 4e verdieping zijn niet in overeenstemming.

3.5.2. Parkeervoorzieningen, tuinen en groenvoorzieningen

De onbebouwde ruimte rondom de nieuwbouw zal worden gebruikt als tuin, groen en parkeren. Zowel tuinen, erven, groenvoorzieningen als parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De beoogde functies zijn dan ook in overeenstemming met het Omgevingsplan.

3.5.3. Situering gebouw

Het gebouw bevindt zich volledig in het bestemmingsvlak en voor wat betreft de gevels ook binnen het bouwvlak. De pergola met overkapping rondom het gebouw bevindt zich wel deels buiten het bouwvlak. De overschrijding van de bouwgrenzen bedraagt 3 meter bij de zuidoost gerichte bouwgrens (zijde Schuitenhuisstraat), 1,58 meter bij de noordoost gerichte bouwgrens (zijde Langswater) en 1,55 meter bij de naar het zuidwest gerichte bouwgrens (zijde Hoekslootstraat). Het bestemmingsplan maakt de overschrijding van bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter voor luifels mogelijk. De pergola met overkapping is daarmee niet in overeenstemming met het Omgevingsplan.

3.5.4. Bouwhoogtes

De overwegende bouwhoogte van 18,5 meter wordt 2 meter hoger dan wat de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan aangeeft. De hoogte van de dakrand wordt 19,1 meter terwijl de installaties op maximaal 20,6 meter komen. Deze bouwdelen zijn daarmee respectievelijk 2,6 en 4,1 meter hoger. De genoemde bouwhoogtes zijn niet in overeenstemming met het Omgevingsplan.

3.5.5. Ondergronds bouwen

In het gebouw komen drie ruimtes met een vloer dieper dan 0,5 meter onder peil. Conform het paraplubestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ is dergelijke ondergrondse bebouwing ter plaatse van de projectlocatie niet toegestaan. De ruimtes zijn daarmee niet in overeenstemming met het Omgevingsplan.

3.5.6. Parkeernormen auto’s

Op de projectlocatie worden 48 studio’s voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. Voor een functie als een verpleeg-en verzorgingstehuis bedraagt de parkeernorm minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor het project zijn in beginsel in totaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Van deze eis kan in dit geval worden afgeweken omdat de bewoners van de studio’s, gasten van het logeerhuis en de bezoekers van de dagopvang een verstandelijke beperking hebben en zodoende geen auto rijden. Alleen voor personeel is beperkte parkeergelegenheid wenselijk. Het merendeel van het personeel komt weliswaar met de fiets of het openbaar vervoer maar een deel zal gebruik moeten maken van de auto. Hiervoor zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Bezoekers die bewoners van de studio’s of het logeerhuis opzoeken kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zie paragraaf 5.2).

Het aspect Autoparkeren voldoet aan het Omgevingsplan.

3.5.7. Parkeernormen fiets en scooter

Voor niet-woonfuncties geeft het Omgevingsplan normen voor het parkeren van fietsen, maar niet voor een vergelijkbare functies als een verpleeg- en verzorgingstehuis.

Het aspect FIetsparkeren voldoet aan het Omgevingsplan.

3.6. Conclusie afwijkingen

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan c.q. het paraplubestemmingsplan omdat:

1. het gebruik als maatschappelijke voorzieningen niet is toegestaan op de 2e t/m 4e verdieping;
2. de pergola met overkapping rondom het hoofdgebouw deels komt op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
3. het hoofdgebouw hoger wordt dan de toegestane bouwhoogtes;
4. . er ondergrondse bebouwing is voorzien waar dat niet is toegestaan.

Hoewel het voorliggende bouwplan niet geheel in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan ‘De Punt’ is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan feitelijk geen sprake. Een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is juridisch-planologisch al mogelijk.

Er is niettemin een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (hierna: BOPA) op grond van de Omgevingswet.

Bij de beoordeling van een BOPA moet het bevoegd gezag beoordelen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt de motivering van de afwijkingen van het omgevingsplan.

4. Beleidskader

In deze toets wordt uitsluitend ingegaan op beleid van rijk, regio en provincie voor zover de beleidsstukken doorwerken naar de gemeentelijke besluitvorming. Rijksbeleid is niet bindend van de gemeente, tenzij dat apart wettelijk geregeld is. Voor provinciaal beleid geldt dat het beleid niet bindend is voor de gemeente, tenzij het via de Omgevingsverordening geregeld is.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteit leefomgeving

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen te vervallen. De regels van het Barro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Verder is de projectlocatie gelegen in een gebied waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren. In dit gebied is het niet toegestaan om binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken te bouwen die de maximale hoogte hiervan overschrijden. Ook mogen binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar geen windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in Bkl, bijlage XIV, onder E, overschrijdt.

Consequenties voor dit project

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld.

Voor de onderhavige studielocatie is van belang dat het is gelegen binnen aangewezen ‘Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren’ betreffende radars van Schiphol Centrum en Schiphol TAR West. De locatie is gelegen binnen de contour van Schiphol TAR West op een afstand van circa 6 km vanaf het radarstation.

Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren zijn de locaties rondom de volgende radarstations:	Hoogte antenne ten opzichte van NAP in m	Maximale hoogte van bouwwerken ten opzichte van NAP binnen een straal van 15 km rondom het radarstation in m
Luchthaven Schiphol Centrum	19	De maximale hoogte van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.151, eerste lid, is de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie waar het bouwwerk wordt toegelaten tot de locatie van de radar.
Luchthaven Schiphol TAR West	37	

Hieruit volgt een maximale bouwhoogte van 45 meter +NAP. De nieuwbouw wordt lager dan dat en voldoet daarom aan deze bepaling uit het Bkl.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte gemotiveerd worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in 48 woonzorgstudio’s, een logeerhuis en dagbesteding voor cliënten van Cordaan. Het geldende bestemmingsplan staat het beoogde logeerhuis en de dagbesteding al toe terwijl de woonzorgstudio’s zijn voorzien op een plek waar al woningen bij recht zijn toegestaan. De beoogde woonzorgstudio’s vallen vanwege de zorgbehoefte weliswaar onder het gebruik als maatschappelijke voorzieningen maar voor het overige is het gebruik vergelijkbaar met de al toegestane woonfunctie. Het betreft immers wonen maar dan voor een specifieke groep met zorgvraag. Er is zodoende geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die de ladder voor duurzame verstedelijking dient te doorlopen. Los daarvan geldt dat er binnen Amsterdam behoefte is aan geschikte woonruimte voor mensen met een zorgvraag (zie ook paragraaf 4.3).

4.1.2. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.
Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan. De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een drieledig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet.

Consequenties voor dit project

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf moeten worden gekeken of deze klimaatadaptief zijn en hoe de inrichting dusdanig robuust kan worden aangepast. In het plan is op verschillende manieren rekening gehouden met klimaatadaptatie (zie subparagraaf 2.3.4). Ook is er sprake van voldoende hemelwaterberging (zie paragraaf 5.6).

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. Nadien is de Omgevingsverordening nog enkele malen gewijzigd (NB: de huidige versie is op 3 januari 2026 in werking getreden). In de Omgevingsverordening NH2022 is de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 vertaald in juridische regels.

Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 6.13 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
Voor de projectlocatie zijn vooral de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 6.32b Datacenter clustering toegestaan
Er mag binnen dit werkingsgebied worden voorzien in een nieuw datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA of in uitbreiding van een bestaand datacenter als de locatie is gelegen of grenst aan een bedrijventerrein en een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie
De motivering moet een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied bevatten. Hierbij worden de risico's in beeld gebracht over wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit / biodiversiteit en ecologische / chemische waterkwaliteit.
Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het plan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's. De maatregelen moeten voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw. Mocht dat door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kunnen, dan moet in ieder geval rekening worden gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Consequenties voor dit project

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte gemotiveerd worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project voorziet in 48 woonzorgstudio's met bijbehorende maatschappelijke functies (dagbesteding en logeerhuis) in de onderste twee bouwlagen. Het geldende bestemmingsplan staat de maatschappelijke functies in de eerste twee bouwlagen planologisch al toe terwijl er op de overige verdiepingen 48 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. De beoogde woonzorgstudio's vallen vanwege de zorgbehoefte onder het gebruik als maatschappelijke voorzieningen maar voor het overige is het gebruik vergelijkbaar met de al toegestane woonfunctie. Het betreft immers wonen maar dan voor een specifieke groep met zorgvraag. Er is zodoende geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die de ladder voor duurzame verstedelijking dient te doorlopen. Los daarvan geldt dat er binnen Amsterdam behoefte is aan geschikte woonruimte voor mensen met een zorgvraag (zie ook paragraaf 4.3).

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe datacenters. Door het toepassen van enkele maatregelen, zoals omschreven in subparagraaf 2.3.4, heeft het plan positieve gevolgen op het gebied van klimaatadaptatie.

Het project is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2022.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze verving de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe

Omgevingswet. Hierop is één uitzondering: de Hoofdgroenstructuur die integraal opgenomen was in de structuurvisie. Deze blijft van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Omdat het project niet is gelegen in de Hoofdgroenstructuur blijft dit onderdeel in het navolgende verder buiten beschouwing. In november 2025 is een actualisatie van de omgevingsvisie vastgesteld.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag 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. Rigoureus 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.

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen is in de omgevingsvisie vermeld dat Amsterdam de ambitie heeft om een complete stad te zijn, in bestaande en nieuwe buurten. Daar horen voorzieningen bij als scholen, en jeugd-, zorg-, opvang-, buurt-, wijk-, cultuur-, sport- en speelvoorzieningen. De zorg voor maatschappelijke voorzieningen is verankerd in beleid voor onderwijs, sport, zorg, kunst en cultuur, en basisvoorzieningen (zie subparagrafen hierna).



Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie ter hoogte van projectlocatie (rode ovaal)

Nieuw-West kent een prettige afwisseling tussen stedelijke en rustige plekken. Kenmerkend is een uitgekiende samenhang tussen gebouwen, buurtgroen en stadsdeelgroen, met Sloterplas en Sloterpark als middelpunt. Op basis van deze kenmerken kan het stadsdeel zich met een sterke eigen kwaliteit verder ontwikkelen. Een belangrijke ontwikkeling is de ontwikkeling van het Osdorpplein ten noorden van de projectlocatie tot stedelijk centrum: verdichting, meer (grootstedelijke) voorzieningen, zoals een nieuw theater.

De projectlocatie is op de visiekaart is aangewezen als ‘Gemengde stadsbuurt’ en ‘kleinschalige ontwikkeling en transformatie’. De gemengde stadsbuurt wil zeggen dat gewerkt wordt aan de ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, parkjes en langs watergangen. De aanwijzing als kleinschalige ontwikkeling en transformatie is gericht op vernieuwing, verdichting of verduurzaming van buurten, zonder structurele verandering van een gebied.

Consequenties voor dit project

Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van woonzorg enkele bijbehorende maatschappelijke voorzieningen (dagbesteding en logeerhuis). Het plan draagt daarmee bij aan de ambitie om een complete stad te zijn in een bestaande buurt. De vernieuwing van de projectlocatie leidt niet tot een structurele verandering van de buurt en voldoet als ontwikkeling daarmee aan de aanwijzing als kleinschalige ontwikkeling en transformatie.

4.3.2. Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

In de op 19 juli 2023 vastgestelde Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (hierna AAV). De Amsterdamse woonzorgvisie is geïntegreerd in de AAV.

In de AAV is aangegeven dat alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen, zoals geclusterde woonvormen, één van de belangrijkste inspanningen is.

Consequenties voor dit project

Het project heeft betrekking op een woonzorgvoorziening en draagt zodoende bij aan de wens om alternatieve woonoplossingen voor kwetsbare groepen te realiseren.

4.3.3. De Amsterdamse Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

Maatschappelijke voorzieningen zijn onmisbaar voor een complete stad. Op 25 juni 2024 heeft het college Amsterdamse Referentienormen vastgesteld voor onder meer maatschappelijke voorzieningen. Deze referentienormen helpen bij het vertalen van de sociale opgave naar fysieke ruimte in de gebiedsontwikkeling.

In de Amsterdamse Referentienormen is onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die op buurt- of wijkniveau nodig zijn en voorzieningen waaraan bovenwijks behoefte is. Woonzorgvoorzieningen zijn aangemerkt als bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen bedienen meer mensen dan alleen de bewoners in de directe omgeving en zijn niet in elke wijk nodig, zoals een middelbare school, zwembad of museum. De bovenwijkse voorzieningen hebben vaak een grotere omvang en een andere programmering dan de voorzieningen op buurtniveau.

Uit de regio-analyse gehandicaptenzorg 2023 van het Zorgkantoor wordt een toename van de intramurale capaciteit voor 600-800 cliënten de komende vijf jaar noodzakelijk geacht om aan de groeiende zorgvraag te voldoen en wachttijden te beperken. De referentienorm is daarom een woonzorgvoorziening van 4.000 m² per 1.875 woningen, oftewel 2,13 m² woonzorgvoorziening per woning.

Consequenties voor dit project

Het project heeft betrekking op een woonzorgvoorziening en geeft daarmee invulling aan de referentienorm voor woonzorgvoorzieningen in de stad.

4.3.4. Nota Parkeernormen Auto

De gemeente Amsterdam heeft op 7 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld (en op 29 november 2017 gewijzigd). Deze normen zijn in het Omgevingsplan vastgelegd. Voor de toepassing van de normen wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en 3.5 van deze Motivering, waar is getoetst aan de normen van het Omgevingsplan.

4.3.5. 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. Deze normen zijn in het Omgevingsplan vastgelegd.

Consequenties voor dit project

In paragraaf 5.2.2 van deze motivering wordt nader ingegaan op fiets- en scooterparkeren. Geconcludeerd wordt dat er in het bouwplan voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.3.6. Groenvisie 2020-2050

De Groenvisie 2020-2050 is door de Gemeenteraad op vastgesteld 21 december 2020. Het beleidsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van groen en natuur in de stad. De visie richt zich op het verbeteren, verbinden en vergroten van groen in de stad, met een focus op gezondheid, sociaal welzijn, klimaatadaptatie en natuurbehoud. Het doel is een leefbare stad te creëren voor mens en dier, waar iedereen kan genieten van de voordelen van groen. De kernpunten van de Groenvisie zijn als volgt.

Verbinding van groen
De visie streeft naar het verbinden van groene gebieden, waardoor meer mogelijkheden ontstaan voor dieren en planten om te leven en voor mensen om te recreëren.

Verbetering van bestaand groen
Het plan omvat maatregelen om de kwaliteit en toegankelijkheid van bestaande parken, plantsoenen en andere groene ruimtes te verbeteren.

Toevoeging van nieuw groen
Er worden plannen gemaakt voor de ontwikkeling van nieuwe groene plekken, zoals stadsbossen, groene daken en gevels, en het vergroenen van buurt- en straatruimte.

Klimaatadaptatie
Groen speelt een belangrijke rol in de klimaatadaptatie van de stad, door bijvoorbeeld hitte te verminderen en regenwater op te vangen.

Gezondheid en welzijn
De Groenvisie erkent het belang van groen voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners van Amsterdam.

Diversiteit en biodiversiteit
De visie streeft naar een diverse en veerkrachtige groene omgeving, met aandacht voor biodiversiteit en het behoud van natuur.

De gemeente geeft invulling aan deze kernpunten door:

- Groene routes: In 10 minuten wandel je van voordeur naar een park, in 15 minuten fiets je naar een natuurgebied.

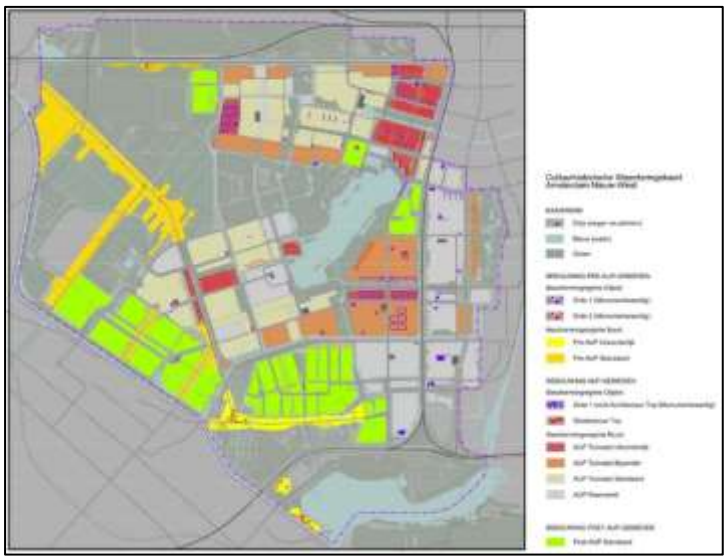
- Groen, tenzij: Waar het kan worden tegels, bakstenen en asfalt vervangen door groen, tot een natuurlijke leefomgeving met ruimte voor ontmoeting
- Openbaar en toegankelijk groen: Volkstuinparken, sportparken en schooltuinen worden toegankelijker voor meer mensen.
- Landschapsparken: Direct om de stad worden ruigere natuur, voedselbossen en meer mogelijkheden om te bewegen gecreëerd.
- Nieuw 5.1, 2, e en parken: Er komt een nieuw stadsbos en er komen nieuwe stadsparken.

Consequenties voor dit project

De Groenvisie omvat voornamelijk opgaven en ingrepen die door de gemeente worden aangepakt en het niveau van dit individuele bouwplan overstijgen. Aanvullend kan wel worden opgemerkt dat er rondom de nieuwbouw groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

4.3.7. Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West

De Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West is vastgesteld in de deelraad op 26 juni 2013 en is later onderdeel geworden van de Erfgoedverordening van de gemeente Amsterdam. De beleidsregels geven beknopt weer op welke wijze de gemeente gebiedsgericht wil omgaan met haar erfgoed. Ze geven ook inzicht in de spelregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen buurten met cultuurhistorische waarden.
De spelregels uit de Nota Cultuurhistorie zijn nadrukkelijk niet bedoeld om ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan, maar ze zijn een eenvoudig toepasbaar middel waarmee het belang van cultuurhistorie op eenduidige wijze kan worden meegenomen.
In de Nota Cultuurhistorie is een Cultuurhistorische Waarderingskaart opgenomen, welke als basis fungeert voor het cultuurhistorische beleid in Nieuw-West.



Afbeelding: Cultuurhistorische waarderingskaart Nieuw-West met rode stip ter hoogte van projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt het beschermingsniveau AUP Standaard. Voor het beschermingsniveau AUP Standaard gelden de volgende richtlijnen:

Bebouwing

- Bij nieuwbouw:
  - in principe van oorsprong voorkomende verkavelingtypologieën,
  - geen gesloten bouwblokken,
  - verder zijn alle typologieën van open verkaveling toegestaan (U-blokken, willekeurig opengewerkte bouwblokken, AUP Buitenveldert verkavelingen en verkavelingen, waarbij het ontbreken van hoven wordt gecompenseerd door openbare groenstroken);
- Woningbouw ook in voorzieningenstrook (stroken, hybride of solitair);
- Bouwblok (stempel) kan architectonische eenheid zijn als:
  - Sprake is van afstemming binnen ensemble.
- Gebouw kan architectonische eenheid zijn als:
  - Gebouw binnen ensemble wordt herhaald per stempel;
  - Sprake is van afstemming binnen ensemble.
- Woning kan architectonische eenheid zijn als:
  - Bouwlocatie niet grenst aan Raamwerk of Buurtstraat;
  - Bij voorkeur aan autovrije straat (niveau stoep / woonpad);
  - Locatie pandsgewijze verkaveling wordt herhaald per stempel;
  - Sprake is is van afstemming binnen ensemble.
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding);
- Hoogbouw enkel aan Raamwerk.

Netwerken:

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits hiërarchie in stand blijft;
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd;
- Toepassen Bomentaal Nieuw-West;
- Straatprofielen zijn asymmetrisch;
- Minimaal collectieve, groene hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter (bij strokenbouw: groenstrook minimaal 10 meter breed);
- Hof is bereikbaar en zichtbaar van buiten het bouwblok.

Consequenties voor het project

In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie in relatie tot de herontwikkeling.

4.3.8. 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 CO_2-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 CO_2 uitgestoot in vergelijking met 1990

2040

- Aardgasvrij

2050

- Klimaatadaptief
- Alle geschikte daken zijn ingezet voor de opwek van zonne-energie
- Kimaatneutraal
- 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 CO_2-uitstoot omlaag. Amsterdam wil de CO_2-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:

1. het maximaal opwekken van zonne-energie op daken.
2. Het optimaal benutten van de potentie voor windenergie.
3. 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 nieuwbouwgebieden 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:

1. bij de bron beginnen: uitstoot van vieze stoffen voorkomen is beter en uiteindelijk goedkoper dan bestrijden
2. aanpakken wat haalbaar is: tegengaan van de uitstoot van verkeer, houtstook en mobiele werktuigen als aggregaten en bouwwerktuigen
3. meest vieze punten eerst: het centrum heeft de meeste knelpunten in luchtkwaliteit en is het drukste deel van de stad
4. van zakelijk naar privaat: zakelijk verkeer maakt de meeste kilometers en heeft meer mogelijkheden om sneller te verschonen dan bewoners.

Consequenties voor dit project

In het plan is op verschillende manieren rekening gehouden met duurzaamheid (zie subparagraaf 2.3.4).

4.4. MRA klimaatbestendige nieuwbouw 3.0

In de Metropoolregio Amsterdam is een grote productie van nieuwbouwwoningen voorzien: in 325.000 tot 2050 waarvan de eerstkomende jaren al zo'n 175.000. De opgave is deze nieuwbouwlocaties zo te realiseren dat zij voorbereid zijn op de steeds extremere weersomstandigheden -het risico op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen- ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering. Natuurinclusief bouwen is hier nauw mee verbonden. Om richting te geven aan deze opgave is een Basisveiligheidsniveau voor klimaatbestendige nieuwbouw opgesteld voor de Metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Het basisveiligheidsniveau bestaat uit uitgangspunten en doelvoorschriften voor nieuwbouw (gebiedsontwikkeling) op de thema's wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusief bouwen. Het beschrijft een totaalpakket aan doelvoorschriften waar nieuwbouw binnen de Metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland aan zou moeten voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten.

Het basisveiligheidsniveau is vastgelegd in paragraaf 3.1 van het document Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw. Daarin is in tabellen het overzicht van de uitgangspunten en daarbij behorende basisveiligheidsniveau per thema gegeven. Het uitgangspunt beschrijft het doel dat de MRA wil behalen en en de basisveiligheidsniveaus de minimale doelvoorschriften om daar aan te voldoen. Dit is onderverdeeld in de aspecten Wateroverlast, Droogte, Hitte, Overstromingen en Natuurinclusiviteit / biodiversiteit.

De uitvoering van het beleid is geborgd in artikel 6.75 van de provinciale Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 4.2.1 van deze Motivering).

Consequenties voor dit project

Door het toepassen van enkele maatregelen, zoals omschreven in subparagraaf 2.3.4, heeft het plan positieve gevolgen op het gebied van klimaatadaptatie.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1. Algemeen

Hoewel het voorliggende bouwplan niet geheel in overeenstemming is met de gebruik- en bouwregels van het bestemmingsplan 'De Punt' is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan feitelijk geen sprake. Een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is planologisch al mogelijk. De planologische aanvaardbaarheid van het project is daardoor al vast komen te staan bij vaststelling van bestemmingsplan 'De Punt'. Er is niettemin een planologische procedure noodzakelijk en dat vergt nieuwe toetsing aan het huidige wettelijke kader.

5.2. Mobiliteit

5.2.1. Verkeer

Met behulp van de kengetallen van de CROW kan berekend worden welke verkeersgeneratie het plan oproept. Op basis van de CROW-normen wordt Amsterdam beschouwd als een 'zeer sterk stedelijk gebied'. De voorliggende nieuwbouw is gelegen in 'rest bebouwde kom'.

In de huidige situatie staat het gebouw leeg maar tot enkele jaren geleden was het gebouw in gebruik als kinderdagverblijf en daarna als logeeropvang voor mensen met een verstandelijke beperking (circa 1.100 m²). Zowel bij het gebruik als kinderdagverblijf als bij het latere gebruik als logeeropvang was er sprake van autoverkeer.
In de nieuwe situatie worden er 48 woonzorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking, alsmede dagbesteding en een logeerhuis. De bewoners van de woonzorgstudio's en de gasten van het logeerhuis beschikken niet over een auto. Wel is er sprake van (georganiseerd) personenvervoer om de bewoners, de gasten voor het logeerhuis en de cliënten voor de dagbesteding van en naar de locatie te brengen. Daarnaast maakt een deel van het personeel en bezoekende artsen gebruik van een auto en komt een deel van de bezoekers voor de cliënten (familie en vrienden) met de auto. Tenslotte is er ook sprake van leveranciers.

Voor de (combinatie) van functies zoals voorzien in de nieuwbouw is geen CROW-kengetal. Om de toekomstige verkeersgeneratie te kunnen bepalen dient daarom gebruik te worden gemaakt van inschatting, mede op basis van gegevens van Cordaan:

- De 48 bewoners blijven voornamelijk op de projectlocatie of de omgeving daarvan. Een enkele keer dat zij verder reizen zullen zij met busjes of personenauto's worden opgehaald en gebracht. De verwachting is dat dit gemiddeld 10 keer per dag voorkomt, wat dan neerkomt op 20 verkeersbewegingen per etmaal.
- In het logeerhuis komen 16 logeerplekken. De gasten zullen worden gebracht en worden opgehaald. In de worst-case situatie dat gasten maximaal 1 nacht verblijven en alle logeerplekken in gebruik zijn zou dat 16 aankomsten en 16 vertrekken per etmaal betekenen, oftewel 32 verkeersbewegingen.

- De dagbesteding zal worden gebruikt door de bewoners maar ook door cliënten van Cordaan die elders wonen. In totaal is er plek voor circa 60 tot 70 cliënten. Daarvan komen circa 50 cliënten van buitenaf. De cliënten die niet op loop- of fietsafstand wonen zullen aan het begin van de dag met busjes naar de locatie worden gebracht en aan het eind van de dag weer worden opgehaald. De ervaring bij dagbesteding met een dergelijke omvang is dat er verdeeld over de dag 10 busjes van en naar de dagbesteding rijden (met een maximum van 4 busjes tussen zowel 07:30-10:00 en 14:00-16:00 uur). Dat komt neer op 20 verkeersbewegingen.
- Het personeel in het Schuitenhuis bestaat uit verzorgend personeel en kantoorpersoneel. Het gros van het personeel komt met de (elektrische) fiets of het openbaar vervoer naar de locatie. Deze vervoerswijzen worden ook actief gestimuleerd door Cordaan. Een aantal personeelsleden is echter afhankelijk van de auto, bijvoorbeeld omdat zij meerdere locaties bezoeken (zoals artsen) of personeel dat in de avond- of nachtdienst werkt en op afstand woont. In totaal zullen er circa 32 medewerkers per dag op de locatie werken, waarvan circa 20 overdag, circa 10 in de avond en circa 2 in de nacht. De verwachting is dat er dagelijks circa 10 medewerkers met de auto komen. Dit brengt, mede vanwege enkele personeelsleden die locatiebezoeken doen, 20 tot 30 verkeersbewegingen met zich mee.
- Bewoners en gasten op de logeerafdeling zullen bezoekers ontvangen. Stel dat alle 48 bewoners en 16 gasten elke dag 1x bezoek krijgen van één of meerdere personen die samen met een auto komen dan is er sprake van 64 bezoeken, oftewel 128 verkeersbewegingen. In de praktijk zal dit lager zijn omdat niet iedereen elke dag bezoek ontvangt en omdat een deel van de bezoekers met de fiets of het openbaar vervoer komt.
- De projectlocatie zal ook worden bezocht door leveranciers. Het gaat daarbij om wasgoed, afvalophaal, eten & drinken en andere leveranties. Zo komt er 2x per week een afvalwagen voor restafval, 1x per week een afvalwagen voor papier, 1x per week een wagen van de wasserij en 10-15x per week een bezorgdienst voor boodschappen. In het ongunstigste geval is er sprake van 5 leveringen per dag, oftewel 10 verkeersbewegingen. .

Gelet op het voorgaande is de inschatting dat er sprake zal zijn van 240 verkeersbewegingen verspreid over de dag. Deze komen in de plaats van de verkeersbewegingen die aan de orde waren toen de locatie nog in gebruik was.

Het toekomstig autoverkeer wordt in eerste instantie afgewikkeld vanaf de Schuitenhuisstraat/Hoekslootstraat via Tussen Meer naar de Baden Powellweg of het Osdorpplein en naar verwachting in mindere mate via de Ingenlandenweg naar de Osorper Ban. Uit de Verkeersprognoses Amsterdam 5.0 blijkt dat er in 2035 een verwachte etmaalintensiteit is van 1.833 tot 3.978 mvt op een weekdag op de Tussen Meer en 8.624 mvt op een weekdag op de Baden Powellweg. Op de Ingenlandenweg worden 1.006 mvt op een weekdag verwacht. In de verkeersmodellen zijn planologisch verankerde bouwplannen al verwerkt en aangezien op de onderhavige projectlocatie al is uitgegaan van een ontwikkeling ten behoeve van woningen en voorzieningen leidt het bouwplan niet tot een relevante toename van verkeersintensiteiten ten opzichte van hetgeen al geprognosticeerd is.
De geprognosticeerde verkeersintensiteiten zijn ruimschoots onder de capaciteit van de wegen.

Zoals hiervoor ook is aangegeven zal een deel van de cliënten met busjes worden gebracht en opgehaald. Om te voorkomen dat in- en uitstappen op de rijweg van de Hoekslootstraat plaatsvindt is er een Kiss & Ride-strook voorzien.

Het bouwplan leidt dan niet tot onaanvaardbare effecten op de verkeersafwikkeling.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.2. Fietsparkeren

Voor niet-woonfuncties geeft het Omgevingsplan normen, maar niet voor (een combinatie van) zorgfuncties zoals bij het project wordt beoogd. Bij de nieuwbouw is vooral fietsparkeergelegenheid nodig voor personeel en bezoekers, en in mindere mate voor bewoners. Gebaseerd op ervaringen bij vergelijkbare locaties wordt door de gemeente een minimum norm van 0,4 fietsparkeerplekken per 100 m² bruto vloeroppervlak gehanteerd. De nieuwbouw krijgt een bruto vloeroppervlak van 6.415 m². Dat komt neer op minimaal 26 benodigde fietsparkeerplaatsen.

Op het terrein komen 22 fietsparkeerplekken, waarvan 2 voor duofietsen en 3 voor driewielers. Daarnaast komen er in het gebouw nog 6 stallingsplekken met oplaadmogelijkheid voor elektrische fietsen van personeel. Daarmee is sprake van in totaal 28 fietsparkeerplekken. Er wordt daarmee voldaan aan de minimum norm.

Conclusie
Het aspect fietsparkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.3. Autoparkeren

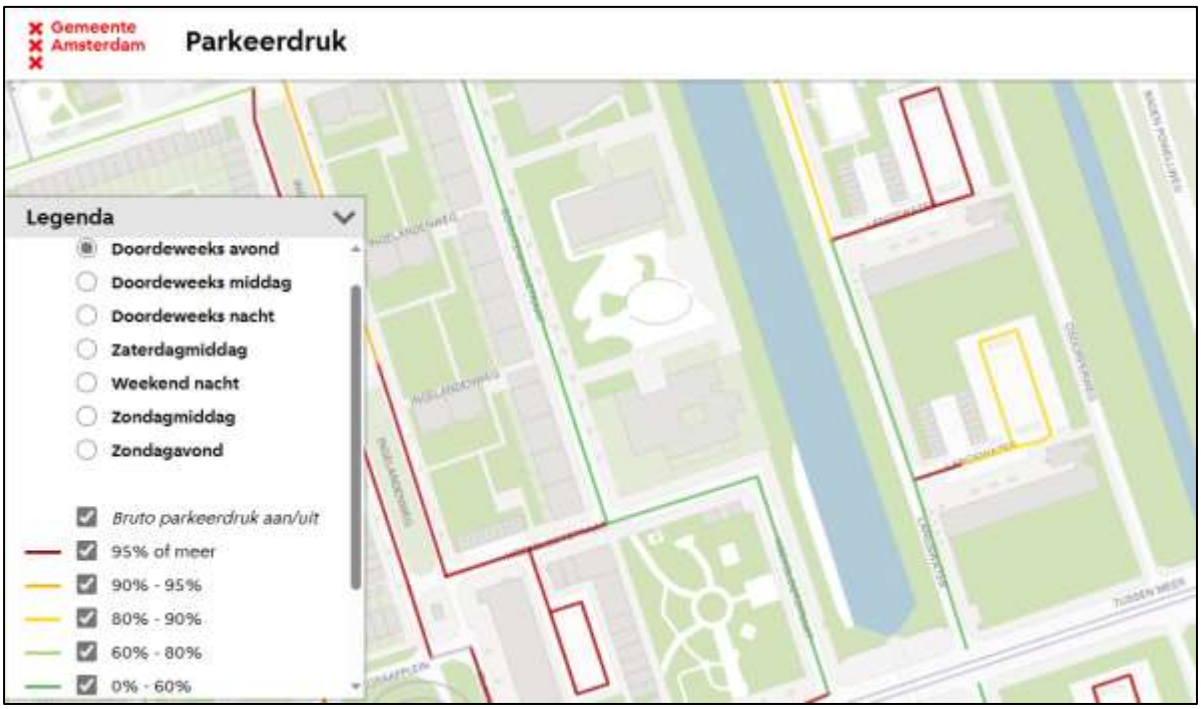
Op de projectlocatie worden 48 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. Voor een functie als een verpleeg-en verzorgingstehuis bedraagt de parkeernorm minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor het project zijn in beginsel in totaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Bewoners van de studio's, gasten van het logeerhuis en de bezoekers van de dagopvang hebben echter een verstandelijke beperking en rijden geen auto. Zij worden gebracht en gehaald. Alleen personeel en bezoekers voor de cliënten van Cordaan komen deels met de auto naar de locatie.

De verwachting is dat er in totaal circa 20 medewerkers gelijktijdig in het pand aanwezig zullen zijn. Dit is overdag. In de avond- en nachtperiode zijn minder medewerkers gelijktijdig aanwezig (respectievelijk 10 en 2). Voor personeel geldt dat het merendeel met de fiets en/of het openbaar vervoer naar de locatie komt, vooral overdag. Deze vervoerswijzen worden ook actief gestimuleerd door Cordaan. De projectlocatie is bovendien goed bereikbaar per zowel fiets als openbaar vervoer. Zo bevindt de begin/eindhalte van tram 17 zich op minder dan 2 minuten loopafstand van de projectlocatie, stopt nachtbus N83 (vrijdag t/m zondag) op 10 minuten loopafstand en maakt Tussen Meer onderdeel uit van het Hoofdnet Fiets.

Alleen personeel dat gebruik dient te maken van een auto (vanwege locatiebezoeken) of een deel van het personeel in de avond- of nachtdienst zal gebruik maken van een auto. De verwachting is dat er dagelijks circa 10 medewerkers met de auto komen. Voor bezoekers is de verwachting dat een deel ook gebruik zal maken van de auto om naar de locatie te komen.

Op het eigen terrein worden 4 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via een in- en uitrit vanaf de Schuitenhuisstraat. Twee parkeerplaatsen zullen worden voorzien van een laadvoorziening ten behoeve van elektrisch rijden. Eén van de twee elektrische parkeerplaatsen is exclusief voor elektrische voertuigen en de andere parkeerplaats kan 'regulier' gebuikt worden. De overige twee parkeerplaatsen zijn voor algemeen gebruik.
De bedoeling is dat de reguliere parkeerplaatsen middels een reserveringsapp gereserveerd kunnen worden. De zorg heeft daarbij voorrang in het reserveren ten opzichte van de staffuncties op het Schuitenhuis.

Met de auto komend personeel dat geen gebruik kan maken van de parkeerplaatsen op eigen terrein en bezoekers die met de auto komen kunnen hun auto op straat parkeren. Er geldt van maandag t/m zaterdag echter betaald parkeren van 09:00 tot 19:00 uur 5.1, 2, b per uur). Met name voor personeel in de dagdienst zal dit op de genoemde dagen daarom betekenen dat zij niet met de auto komen (tenzij er plek is op eigen terrein) en dus met fiets en/of openbaar vervoer naar de locatie reizen. Voor bezoekers en personeel dat met de auto reist geldt dat er zowel op doordeweekse middagen, doordeweekse avonden als zaterdagmiddag meer dan voldoende parkeerplaatsen op de Schuitenhuistraat en Hoekslootstraat beschikbaar zijn. De parkeerdruk in de beide straten is volgens eerdere parkeerdrukmetingen minder dan 60% (bron: https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/).



Afbeelding: parkeerdruk op doordeweekse avond rondom de projectlocatie (bron: https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/)

Conclusie
Het aspect autoaparkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.3. Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) Klik hier voor uitleg over dit begrip (opent in popup).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekenende mate bij aan de concentratie van NO_2 of PM_{10} (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

De agglomeratie Amsterdam/Haarlem is aangewezen als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

Het onderhavige project blijft ver onder de hiervoor genoemde aantallen: er worden 48 woonzorgstudio's en 16 logeerplekken gerealiseerd en er is meer dan één ontsluitingsweg. Bewoners en gasten beschikken niet over een auto. Er wordt dan ook geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit blijkt ook uit de toepassing van de NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	240
	Aandeel vrachtverkeer	4,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,17**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4. Geluid

De projectlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en de tram en volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn de beoogde woonzorgstudio's en logeerplekken nieuwe geluidgevoelig gebouwen. Ook is de nieuwbouw gelegen in de nabijheid van een schoolplein. Om die reden is door Cauberg Huygen B.V. onderzoek naar omgevingsgeluid uitgevoerd (referentie: 12464-61833-01, d.d. 23 januari 2026, zie bijlage).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het geluid op de zuidgevel bedraagt vanwege gemeentewegen en trams gesommeerd ten hoogste 55 L_{den}. Hiermee wordt voor deze gevel niet voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentewegen (53 L_{den}) maar wel aan de grenswaarde (70 L_{den}). Voor de verblijfsruimten aan de zuidgevel, waar niet aan de standaardwaarde wordt voldaan, kunnen hogere geluidwaarden aanvaardbaar worden geacht. Er zijn nergens niet-geluidgevoelige gevels

met bouwkundige maatregelen (dove gevels) nodig. Het geluid bij de overige gevels voldoet wel aan de standaardwaarden.

- Het gecumuleerde geluid L_{cum} ter plaatse van de onder het vorige punt genoemde verblijfsruimten bedraagt ten hoogste 58 L_{den}. Het gecumuleerde geluid is daarmee aanvaardbaar. Het gezamenlijke geluid L_g ter plaatse van diezelfde verblijfsruimten bedraagt ten hoogste 56 L_{den}. Het gezamenlijk geluid dient als uitgangspunt voor de berekeningen van de karakteristieke gevelgeluidwering van deze woningen. Voor alle overige gevels geldt een gevelgeluidweringseis $G_{A;k}$ van 20 dB.
- Alle verblijfsruimten, uitgezonderd de eerder genoemde verblijfsruimten aan de zuidgevel, beschikken over een geluidluwe gevel. Voor de verblijfsruimten aan de zuidgevel wordt geadviseerd om deze beperkte overschrijding van 2 dB toe te staan, temeer bewoners gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten met balkons aan de geluidluwe oostzijde.
- Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, wordt geadviseerd om hogere geluidwaarden tot en met 55 L_{den} door gemeentewegen aanvaardbaar te achten.
- De effecten van de komst van het nieuwe project op het geluid ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht. Nergens treden onaanvaardbare geluidtoenamen of onaanvaardbare geluidwaarden op.
- Het stemgeluid vanaf het schoolplein ten noorden van het project bedraagt ten hoogste 55 dB(A) langtijdgemiddeld overdag en ten hoogste 75 dB(A) maximaal (piekgeluid) overdag. Gelet op de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten met balkons aan de geluidluwe oostzijde, wordt het stemgeluid aanvaardbaar geacht. Wel wordt geadviseerd, voor de situatie dat wel verbleven wordt op één van de verblijfsruimten aan de noordgevel gedurende speeltijd, de karakteristieke gevelgeluidwering van die verblijfsruimten van (minimaal wettelijk) 20 dB te verhogen naar 25 dB. Er wordt dan binnen verblijfsruimten een geluidniveau van ten hoogste 30 dB(A) langtijdgemiddeld en 45-50 dB(A) maximaal (piekgeluid) verkregen.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.5. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

De gemeenten moeten:
- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

Door SOCOTEC Geotechnics B.V. is een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd (25SP1959-adv-01, d.d. 25 september 2025, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de volgens het omgevingsplan toelaatbare kwaliteit van de bodem in geen van de monsters wordt overschreden, noch wordt benaderd. Er is derhalve geen noodzaak tot nader onderzoek. Wel dient rekening gehouden te worden met een aanvullend onderzoek na sloop, op het nu nog bebouwde terreindeel. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.6. Waterhuishouding

5.6.1. Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Amstel, Gooi- en Vechtstreek)

Het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 geeft de koers aan voor een toekomstbestendig watersysteem in het beheersgebied van het waterschap voor de komende zes jaar. Waterschappen staan de komende jaren voor een grote uitdaging. We maken met elkaar steeds meer gebruik van de schaarse ruimte. Dit heeft gevolgen voor water in kwalitatieve en kwantitatieve zin. De samenhang met de opgaves op het gebied van ruimtelijke ordening neemt daarnaast verder toe. Wat dit betekent is terug te zien in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Daarin wordt geschetst welke keuzes het waterschap maakt om het waterbeheer in de regio toekomstbestendig te maken. Het WBP is een programma onder de nieuwe Omgevingswet en is wettelijk verplicht. Onderdeel van het Waterbeheerprogramma zijn de maatregelen die het waterschap wil nemen om

het oppervlaktewater schoner en gezonder te maken. Het waterschap houdt hierbij rekening met de eisen die de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt. De maatregelen die het waterschap neemt om de KRW doelen te halen leggen we vast in het WBP. De KRW doelen liggen vast in de regionale Waterprogramma's van de provincies en het totaalpakket is terug te vinden in het door het Rijk vast te stellen Stroomgebiedbeheerplan (SGBP).

Waterveiligheid
Insteek van het waterschap is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. In 2024 zullen naast de grondlichamen ook de niet-waterkerende objecten (zoals huizen, kabels, leidingen) en de waterkerende kunstwerken (zoals sluizen) zijn getoetst. In 2030 zullen de regionale waterkeringen volledig op orde zijn.

Voldoende water
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het waterschap ervoor dat het watersysteem dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

Schoon water
Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de kwaliteit achteruitgaan.

5.6.2. Weging van het waterbelang

Weging van waterbelang: voorheen watertoets
De weging van het waterbelang is relevant bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen.
Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

Waterschapsverordening
In de Waterschapschapsverordening staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. Hierin staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden en voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Waterkering
Gemeenten hebben de plicht om bij het toelaten van activiteiten in een waterkering ervoor te zorgen dat er geen belemmeringen voor die waterkering ontstaan (zie artikel 5.38 Bkl). Dit artikel ziet toe op het onderhoud, de instandhouding en de eventuele versterking van de kering.
De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering.

Oppervlaktewater
De projectlocatie bevat geen oppervlaktewater. De naastgelegen watergang ten oosten van de projectlocatie is een primaire watergang maar het plan is niet van invloed op het waterhuishuidingssysteem.

Riolering
De omgeving van de projectlocatie heeft een gescheiden rioolstelsel, waar regenwater en huishoudelijk afvalwater via verschillende buizen wordt afgevoerd. Afvalwater naar de waterzuivering en regenwater naar het oppervlaktewater.

Grondwater
Het gebouw wordt niet voorzien van een kelder of souterrain maar wel komen er enkele ondergrondse delen als een liftput (circa 38 m², met een diepte van 1,65 m), een stroomtoevoerruimte (circa 10 m², met een diepte van 1,35 m) en een traforuimte (circa 15 m², met een diepte van 1,70 m). De bebouwing wordt daarmee niet volledig grondwaterneutraal gebouwd zodat gevolgen voor het grondwater niet op voorhand zijn uitgesloten. Momenteel wordt onderzocht welke maatregelen eventueel nodig zijn om de ondergrondse ruimten grondwaterneutraal uit te voeren.

Waterberging / hemelwaterafvoer
Het project leidt tot een toename aan bebouwing en verharding. De projectlocatie is nu reeds grotendeels verhard (circa 1.100 m² bebouwing). In de nieuwe situatie zal het oppervlak aan bebouwing met 229 m² toenemen tot 1.329 m². Het onbebouwde terrein rondom de nieuwbouw zal worden voorzien van verharding in de vorm van een rijbaan, paden en andere verhardingen (zoals valondergronden). De totale toename aan verharding bedraagt ten opzichte van de bestaande situatie minder dan 1.000 m². Voor de toename is op grond van de Waterschapsverordening geen watervergunning van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht nodig, mede vanwege het feit dat de aanvraag omgevingsvergunning voor 14 januari 2026 is ingediend. Ook hoeft er geen compensatie van de toename aan verharding plaats te vinden.

In afdeling 4.4 van het Omgevingsplan worden voorts eisen gesteld aan de waterberging op de daken. In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw, zodat de eis om per m^2 minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit gedurende de opvolgende 60 uur vertraagd af te voeren van toepassing is. Gelet op deze hemelwaterbergingseis is er voor de nieuwbouw met een oppervlak van 1.329 m² een hemelwaterberging nodig van 79.761,6 m². Hierin is in het project voorzien door middel van infiltratiekratten.

5.6.3. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project

5.7. Ecologie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024 opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming werden beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Door onderzoeksbureau Movares is in eerste instantie een ecologische quickscan uitgevoerd (B85-K J-HS-RAP-23002382, d.d. 11 april 2023, zie bijlage). Een AERIUS-berekening met betrekking tot de stikstofdepositie is uitgevoerd door MBH Consult. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

5.7.1. Gebiedsbescherming

Natura 2000
Het optreden van verstoring door oppervlakteverlies, geluid, licht, trilling of optische verstoring kan als gevolg van de afstand (minimaal 9 kilometer) tussen de projectlocatie en omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.
Effecten van stikstofdepositie zijn echter op voorhand niet uit te sluiten. De omvang en reikwijdte van de stikstofdepositie door de werkzaamheden en/of het gebruik zijn daarom door MBH Consult met AERIUS-berekeningen inzichtelijk gemaakt (d.d. 19 december 2025, zie bijlage). Alle vergaarde gegevens zijn daarvoor in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie zijn er zodoende geen belemmeringen.

atuurnetwerk Nederland (NNN)
Het plangebied grenst niet aan een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde perceel dat behoort tot het NNN ligt op circa 180 meter afstand ten oosten van de projectlocatie. Aangezien de projectlocatie buiten de grenzen van het NNN ligt, en de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland geen bepalingen ten aanzien van externe werking bevat, bestaan er vanuit het provinciaal natuurbeleid geen belemmeringen. Vervolgstappen zijn daardoor niet nodig.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen gebieden die in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland zijn opgenomen als zijnde Belangrijk Provinciaal Landschap (BPL). Van negatieve effecten op het BPL is geen sprake. Vanuit het provinciale beleid zijn geen vervolgstappen nodig.

Houtopstanden
Op de projectlocatie zijn enkele bomen aanwezig die in het kader van de werkzaamheden worden gekapt. Voor de kap van deze bomen is een gemeentelijke omgevingsvergunning nodig. Voor elke gekapte boom geldt tevens een herplantplicht.

5.7.2. Soortenbescherming

Op de projectlocatie is biotoop aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om algemene broedvogels en vleermuizen. Hiervoor geldt het volgende:

- Algemene broedvogels: Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden, waarbij beplanting wordt verwijderd buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt per soort. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Indien werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels worden gecontroleerd of broedende vogels aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de periode vlak voor of na het broedseizoen, het gaat om een broedgeval ongeacht de datum. Indien effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten mag er niet gewerkt worden.
- Vleermuizen: Om na te gaan of er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn is nader onderzoek nodig.

Het nadere onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd door Movares (B85-F.J.-HS-RAP-23007798, d.d. 9 november 2023, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen of andere beschermde functies van vleermuizen aanwezig zijn binnen de projectlocatie. Wel is er een vliegroute waargenomen maar deze is niet-essentieel. Er is geen natuurvergunning nodig.

5.7.3. Conclusie

Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder Provinciaal Landschap zijn vanuit het provinciale beleid zijn geen vervolgstappen nodig. In verband met de voorgenomen kap van bomen is een gemeentelijke omgevingsvergunning nodig waarvoor een herplantplicht geldt. In het plan wordt daarmee rekening gehouden.
Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Hieruit blijkt dat er geen natuurvergunning nodig is.

5.8. Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Ook bevat het Bkl instructieregels ter bescherming van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 2).

5.8.1. Archeologie

In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming opgenomen vanwege mogelijk archeologische waarden in de bodem. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Punt' is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen verwachting van archeologische sporen of vondsten voor de onderzoekslocatie zijn. De kans is daardoor zeer klein dat er ook daadwerkelijk archeologische resten aangetroffen zullen worden. Om deze reden hoeft voor de verdere ontwikkeling van de projectlocatie geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

5.8.2. Cultuurhistorie

De projectlocatie behoort tot het AUP gebied, maar ligt buiten de grenzen van het wederopbouwgebied van nationaal belang.

Ter plaatse geldt het beschermingsniveau AUP Standaard (zie paragraaf 4.3.7). Binnen dit regime zijn vele verkavelingsvormen toegestaan en mag in hogere dichtheden worden gebouwd.
De locatie is bebouwd maar bevat geen cultuurhistorische waarden. Bij de planvorming is rekening gehouden met de richtlijnen uit de Nota Cultuurhistorie. Zo voldoet de maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing aan de voorwaarde dat deze minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw bedraagt (2 : 3 verhouding). De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 18,5 meter zodat de omliggende onbebouwde ruimte met tegenovergelegen bebouwing minimaal 24,6 meter dient te zijn. De onbebouwde ruimte tussen het nieuwe hoofdgebouw van Cordaan en de ten noorden gelegen basisschool Atlantis bedraagt circa 50 meter terwijl de onbebouwde ruimte tussen het nieuwe hoofdgebouw en de bovenbenedenwoningen aan de Schuitenhuisstraat circa 26 meter bedraagt.

5.8.3. Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit project.

5.9. Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl)

aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

De locatie ligt niet binnen aandachtsgebieden langs Basisnetroutes of van milieubelastende activiteiten zoals aangewezen in het Besluit activiteit leefomgeving. De projectlocatie ligt wel binnen een brandaandachtsgebied voor externe veiligheidsrisico's langs de gastransortleiding onder de Baden Powellweg.

De projectlocatie ligt op 170 meter van het hart van de gasleiding. In de voorbereiding van bestemmingsplan 'De Punt' is door de Gasunie het groepsrisico dat samenhing met de in dat plan mogelijk gemaakte bouwplannen, zoals de ontwikkeling van de projectlocatie met woningen,

berekend. De toename van het groepsrisico ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen werd berekend op minder dan 10%, namelijk 1,7%. Deze toename was zo minimaal, dat deze niet zichtbaar was in de groepsrisico curve. De toename van het groepsrisico werd in het bestemmingsplan 'De Punt' verantwoord, het vormde geen belemmering voor de vaststelling van het plan en de ontwikkeling van de projectlocatie. Hoewel het voorliggende bouwplan niet geheel in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'De Punt' is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan geen sprake (een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is planologisch al mogelijk) en kan verdere onderzoek / een verdere verantwoording achterwege blijven.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.10. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Om de bedrijfszekerheid en de continuïteit van het transport door kabels en leidingen te garanderen, moet bij een nieuwe ontwikkeling rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van grote kabels en leidingen, zoals hogedrukgastransportleidingen, hoofdwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingen.
Er bevinden zich ter hoogte van de projectlocatie geen relevante kabels en leidingen waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie
Het aspect kabels, leidingen en nutsvoorzieningen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.11. Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart.
Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.
Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. De beperkingen in het LIB betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

De projectlocatie is gelegen in:

- beperkingengebied voor hoogtes
- de toetszone beperking aantrekken vogels. Indien het plan een mogelijk vogelaantrekkende werking heeft geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2. 3 van het LIB.
- de toetszone windturbines en lasers. Dat wil zeggen dat als een plan windturbines of een vaste laserinstallatie betreft, de beperking geldt zoals gesteld in artikel 2.2.4 van het LIB.

5.11.1. Bouwhoogtes

De projectlocatie valt binnen het beperkingengebied voor hoogtes:

- Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn vanwege vliegverkeer op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaart aangegeven maximale waarden. De projectlocatie ligt binnen zones met maatgevende toetshoogte van 41 meter ten opzichte van NAP.
- In artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die vanwege radarverkeer zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4A bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaart aangegeven maximale waarden mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. De projectlocatie ligt binnen de zone van 40 meter ten opzichte van NAP.

Het project heeft een bouwhoogte van 18,5 meter met nog 2,1 meter voor installaties. Deze bouwhoogtes zijn lager dan de maximale toetshoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit. Inclusief liftopbouwen en techniekruimtes zal de maximum bouwhoogte van 40 meter niet worden overschreden.

5.11.2. Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. De projectlocatie ligt binnen deze zone, maar er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt eveneens voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

5.11.3. Windturbines en lasers

In artikel 2.2.4 van het LIB is geregeld dat beperkingen gelden ten aanzien van windturbines of vaste laserinstallaties. Aangezien het hier gaat om maatschappelijke voorzieningen hebben deze beperkingen geen gevolgen voor dit project.

5.11.4. Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.12. Windhinder

Rond hoge gebouwen kan windhinder optreden. Dan is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Bij bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger moet daarom onderzoek plaatsvinden naar windhinder.
Bij bouwhoogtes lager dan 30 meter moet een omgevingsvergunning worden geweigerd als er een redelijk vermoeden bestaat dat de voorgenomen bebouwing zal leiden tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar. Dat wordt beoordeeld aan de hand van

- de kenmerken en omstandigheden van het concrete geval, in het bijzonder de omvang van de voorgenomen bebouwing en de omgeving ter plaatse; en
- eerdere windhinderonderzoeken op of in de nabijheid van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, of de feitelijk bekende windhindersituatie ter plaatse.

Het project heeft een bouwhoogte van 18,5 meter met 2,1 meter voor installaties. Daarmee blijft bouwhoogte ruimschoots onder 30 meter. Windhinderonderzoek is daarom in principe niet nodig. De kenmerken en omstandigheden van het bouwplan geven in dit geval ook geen aanleiding om toch een windhinderonderzoek uit te voeren. Er zijn geen eerdere windhinderonderzoeken op of in de nabijheid van de locatie of feitelijk bekende windhindergegevens die aanleiding geven tot het uitvoeren van onderzoek.

5.13. Trillinghinder

Tot een afstand van 300 meter kunnen trillingen van treinen zorgen voor ernstige hinder en ernstige slaapverstoring bij mensen die daar wonen. De projectlocatie ligt niet binnen een afstand van 300 meter van een railverbinding. Er is derhalve geen sprake van trillingshinder veroorzaakt door een spoortracé.

5.14. Bezonning

Te verwachten is dat met name op de bebouwing ten noorden en ten westen van de projectlocatie mogelijk sprake kan zijn van schaduwwerking. Vergeleken met het geldende bestemmingsplan wordt echter slechts in geringe mate hogere bebouwing gerealiseerd. Zekerheidshalve is een bezonningsstudie uitgevoerd door arons & gelauff architecten (d.d. 29 januari 2026, zie bijlage). Uit de bezonningsstudie blijkt het volgende:

- 20 maart: Het nieuwe gebouw veroorzaakt in het begin van de ochtend (rond 09:00) schaduw op de voorgevels van enkele benedenbovenwoningen aan de Schuitenhuisstraat. Deze schaduw is rond 10:00 al verdwenen. De rest van de dag veroorzaakt de nieuwbouw geen relevante schaduw bij omliggende bebouwing.
- 21 juni: Het nieuwe gebouw veroorzaakt in het begin van de ochtend (rond 09:00) schaduw op de voorgevels van enkele tegenovergelegen benedenbovenwoningen aan de overzijde van de Schuitenhuisstraat. Deze schaduw is rond 10:00 al verdwenen. De rest van de dag veroorzaakt de nieuwbouw geen schaduw bij omliggende bebouwing.

- 21 december: In de winter staat de zon laag en zijn de schaduwen lang. Het nieuwe gebouw leidt daardoor tot schaduw in de ochtend bij de woningen aan de Schuitenhuisstraat en het schoolgebouw van Atlantis.

De gevolgen voor de bezonning in de omgeving zijn gelet op de bezonningsstudie aanvaardbaar. Schaduwwerking vormt zodoende geen belemmering voor vergunningverlening van het project.

5.15. Mer-beoordelingsplicht

Wettelijk kader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig
Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.
Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-mer-beoordeling
• Artikel Omgevingswet: 16.43 en 11.6 Omgevingsbesluit
• Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.
Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).
Hoewel het voorliggende bouwplan niet geheel in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan ‘De Punt’ is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan feitelijk geen sprake. Een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is planologisch al mogelijk. De planologische aanvaardbaarheid van het project is daardoor al vast komen te staan bij vaststelling van bestemmingsplan ‘De Punt’. Er is geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject en (nieuwe) Project-mer-beoordeling is daarom niet nodig.

5.16. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden en er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

6. Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie

Wettelijk kader

De Omgevingswet verplicht op basis van artikel 13.11 van Afdeling 13.6 overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor de grondslag in artikel 13.13, eerste lid. In het geval dat alle gronden binnen een exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie ook verrekenen in de prijs van de uit te geven bouwrijpe kavels. In dat geval is het kostenverhaal afdoende anderszins verzekerd. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan).

Artikel 13.3c van de Omgevingswet bevat een wettelijke grondslag voor zelfstandige overeenkomsten over verhaal van nadeelcompensatie. Het verrekenen van nadeelcompensatie kan echter ook via een overeenkomst over het kostenverhaal.

De overheid mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Financiële uitvoerbaarheid voor dit project

De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. Er is/wordt een afsprakenbrief inclusief planschadeovereenkomst overeengekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden gedekt via de legesverordening van de gemeente Amsterdam.

Het risico op waardevermindering van onroerend goed van derden, die in aanmerking zou kunnen komen voor compensatie wordt op nihil geschat

7. Communicatie en participatie

De Omgevingswet (art 16.55, zevende lid) en de Omgevingsregeling (artikel 7.4) bevatten regels om participatie te borgen. De Omgevingswet geeft geen regels over de inhoud of de wijze waarop participatie plaatsvindt, maar wel dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voorafgaand aan de indiening van de aanvraag aan de hand van de gemeentelijke regels een participatietraject moet hebben doorlopen.

Participatie

Vanaf 2024 zijn de gemeente en Cordaan in overleg over de wens om nieuwbouw op de projectlocatie te realiseren. Daarbij is meerdere malen ook nadrukkelijk de bij de gemeente bekende overlast aan bod gekomen die in de buurt wordt ervaren door kwetsbare groepen die regelmatig overlast veroorzaken (drugs, alcohol). De bebouwing op de projectlocatie staat momenteel leeg, wat niet bijdraagt aan de sociale veiligheid. Door op de projectlocatie nieuwbouw te realiseren van Cordaan zijn er straks 24 uur per dag en 7 dagen in de week mensen aanwezig. Dit wordt door zowel de gemeente als Cordaan gezien als een kans om de sociale veiligheid in de omgeving te verbeteren. Daarnaast kan Cordaan op deze plek betekenis voor de buurt hebben doordat:

- ondersteuning van mantelzorgers met een volwassen kind met een verstandelijke beperking - moedernetwerk) wordt geboden;
- cliënten in de dagbesteding regelmatig onder begeleiding zullen papierprikken in de buurt;
- buurtbewoners op verzoek en in overleg met Cordaan gebruik kunnen maken van de kantine en multifunctionele ruimte in (geen open inloop).

In december 2025 heeft Cordaan een positief besluit van de gemeente ontvangen op het in mei 2025 ingediende conceptverzoek voor de nieuwbouw. Dat was voor Cordaan het moment om actieve communicatie met omwonenden en basisschool Atlantis te starten. Diezelfde maand zijn circa 3.000 uitnodigingen verspreid voor een buurtbijeenkomst op 12 januari 2026. Ook heeft Cordaan in december de projectwebsite gelanceerd voor digitale communicatie met de buurt.



Afbeelding: verspreidingsgebied uitnodigingen buurtbijeenkomst

De (avond)buurtbijeenkomst op 12 januari 2026 is gehouden op dagbestedingslocatie 'De Elzen' van Cordaan aan de 5.1, 2, e Tijdens deze bijeenkomst zijn het ontwerp van de nieuwbouw en de boogde planning aan de deelnemers toegelicht. De aanwezigen konden desgewenst vragen stellen en/of zorgen uiten. Op de bijeenkomst waren 20-25 deelnemers aanwezig. Het ging daarbij om omwonenden, moeders vanuit het moedernetwerk, een vertegenwoordiger van de basisschool, de gebiedsmakelaar De Punt en leden van de stadsdeelcommissie. Van de buurtbijeenkomst is een verslag gemaakt (zie bijlage).

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende zorgen/vragen naar voren gekomen:

- De buurt geeft aan dat er wat hen betreft te laat met hen is gecommuniceerd. Cordaan geeft aan dat dit juist is en dat zij dit fout heeft ingeschat. Cordaan wou eerst de uitkomst van de in mei 2025 ingediende conceptaanvraag afwachten om een realistisch plan naar de buurt te communiceren. Dit had met de kennis van nu eerder moeten gebeuren.
- Een nieuwe zorginstelling is te veel voor de wijk. Rond het Dijkgraafplein ervaart men veel overlast door bewoners van ander instellingen (o.a. drugs- en alcoholverslaving). Er is een petitie gestart tegen de komst van een achtste zorginstelling in de wijk. Cordaan geeft aan dat zij juist iets kan toevoegen aan de veiligheid van de wijk. Cordaan is 24/7 aanwezig en cliënten van de dagbesteding kunnen helpen om de buurt schoon te houden (bijv. papierprikken onder begeleiding).
- Meerder buurtbewoners geven aan, dat zij niet tegen de cliënten van Cordaan zijn. Onder de aanwezige buurtbewoners zijn ook moeders van een verstandelijk beperkt kind. Voor hen is het juist zeer wenselijk dat Cordaan in deze buurt komt.
- De buurt mist eerstelijnsvoorzieningen zoals een huisarts, tandarts of apotheek. Cordaan geeft aan dat dit niet hun expertise is. Maar ook voor de cliënten van Cordaan zouden deze voorzieningen wenselijk zijn.
- Er zijn ook zorgen met betrekking tot geluidsoverlast door de bouw. De aannemer heeft aangegeven, dat er geen dieselaggregaten meer gebruikt worden en grotendeels elektrisch gewerkt wordt. Bouwen zonder overlast is helaas niet mogelijk. Ook wordt er met prefab elementen gewerkt zodat de bouwtijd verkort kan worden (aanname circa 1.5 jaar bouwtijd, exclusief sloop).

In februari 2026 zal Cordaan op uitnodiging deelnemen aan een bijeenkomst van Bewonerscollectief Osdorp de Punt om nu al te luisteren en mee te denken bij de problemen die in de buurt spelen. Ook komt er een vervolgafspraak met de basisschool over het eventueel aanpassen van de toegang schoolplein en Cordaan zal, indien gewenst, een vervolgbijeenkomst met de buurt organiseren.

<u>Vooroverleg/ afstemming met bestuursorganen</u>

In de Omgevingswet komt het vooroverleg als zodanig niet terug, maar is er een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow).

8. Conclusie

8.1. Algemeen

Initiatiefnemer Stichting Cordaan is voornemens om de bebouwing op de Schepenhuisstraat 9 te slopen en te vervangen door nieuwbouw waarin plek is voor 38 woonzorgstudio's, 16 logeerplekken en een Daghuis. Voor deze locatie in Amsterdam Nieuw West is al jarenlang planvorming gaande. Al in 2004 werd voor de wijk De Punt, waarin de locatie gelegen, een Vernieuwingsplan vastgesteld en sinds 2012 geldt hier het bestemmingplan 'De Punt' dat de destijds beoogde ontwikkelingen mogelijk maakte.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. De afwijkingen zijn als volgt:

1. het gebruik als maatschappelijke voorzieningen is niet toegestaan op de 2e t/m 4e verdieping;
2. de pergola met overkapping rondom het hoofdgebouw komt op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan;
3. het hoofdgebouw wordt hoger dan de toegestane bouwhoogtes;
4. er is ondergrondse bebouwing voorzien waar dat niet is toegestaan.

Hoewel het voorliggende bouwplan niet geheel in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'De Punt' is van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dat bestemmingsplan feitelijk geen sprake. Een bouwplan met vergelijkbaar programma en volume is planologisch al mogelijk.

Er is niettemin een planologische procedure noodzakelijk. Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (hierna: BOPA) op grond van de Omgevingswet.

8.2. Milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten optreden en er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

8.3. Beleid

Het voornemen is in overeenstemming met de rijksinstructieregels, de provinciale Omgevingsverordening en de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

8.4. Procedure

Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

a. als dit is aangewezen in artikel 10.24 van het omgevingsbesluit
b. op verzoek van de aanvrager
c. als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart

Ad a. De onderhavige omgevingsvergunning behoort niet tot de aangewezen gevallen.

Ad b. Er is geen aanleiding om de uitgebreide procedure van toepassing te laten verklaren.

Ad c. Het bevoegd gezag mag per aanvraag beslissen om voor dat geval afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren. Ze kan daartoe beleidsregels opstellen over hoe zij de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4, onder a en b, Omgevingswet uitlegt. In de beleidsregel kan het bevoegd gezag activiteiten benoemen die in ieder geval aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

De bedoelde beleidsregels zijn (nog) niet vastgesteld. Uit hoofdstuk 5 van deze Motivering blijkt dat de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Er is daarom geen aanleiding om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

8.5. Conclusie

De afwijkingen ten opzichte van het geldende Omgevingsplan zijn ruimtelijk onderbouwd en aanvaardbaar. Er is hier sprake van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.