Ruimtelijke onderbouwing
Van Eeghenstraat 70-72



Versie: na ingediening
Datum: 28 oktober 2021

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

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

Inhoud

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Locatie 1
2. Het project 2
2.1. De Van Eeghenbuurt 2
2.2. Huidige situatie 3
2.3. Nieuwe situatie 5
3. Planologisch kader 7
3.1. Toetsing aan de bestemming 'Wonen' 8
3.1.1. Gebruik: gebouwd parkeren 8
3.1.2. Bouwregels: overschrijding bouwvlak 8
3.1.3. Bouwregels: maximum bouwhoogte 11
3.1.4. Bouwregels: verdiepingshoogte 12
3.1.5. Bouwregels: maximum goothoogte 13
3.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan 13
3.3. Conclusie en procedure 13
4. Beleidskader 15
4.1. Rijksbeleid 15
4.2. Provinciaal beleid 16
4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050) 16
4.2.2. Omgevingsverordening 17
4.3. Gemeentelijk beleid 18
4.3.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050 Ruimte voor overmorgen 18
4.3.2. Koers 2025 20
4.3.3. Amsterdamse woonagenda 2025 20
4.3.4. Woningbouwplan 2018-2025 22
4.3.5. Nota Parkeernormen Auto 22
4.3.6. Agenda Duurzaamheid 23
4.3.7. Grondwaterneutrale Kelders 23
4.3.8. Nota 'Omgevingsvergunning A2' en 'Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning' . 24
4.4. Conclusie beleidstoets 30

5. Omgevingsaspecten 32
5.1. Verkeer en parkeren 32
5.2. Luchtkwaliteit 34
5.3. Geluid 35
5.4. Externe veiligheid 36
5.5. Bodem 37
5.6. Water 37
5.7. Archeologie en Cultuurhistorie 39
5.8. Luchthavenindelingbesluit 41
5.9. Milieuzonering 42
5.10. Ecologie 42
5.11. Bezonning 43
5.12. Behoefte 43
5.13. Besluit milieueffectrapportage 44
6. Uitvoerbaarheid 45
6.1. Economische uitvoerbaarheid 45
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45
7. Conclusie 46
7.1. Ruimtelijke toets 46
7.1. Beleidstoets 46
7.2. Omgevingstoets 47
7.3. Eindconclusie 47

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

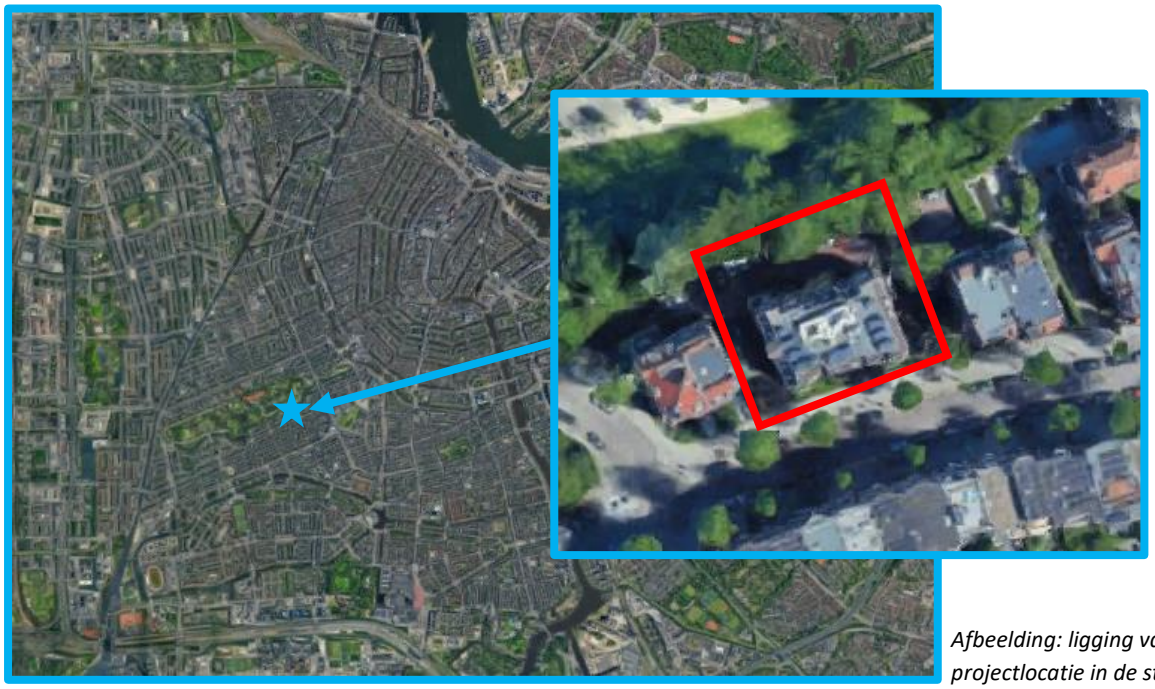
De kantoorpanden waarin de Nationale Postcodeloterij gevestigd was zijn verkocht, waaronder het pand Van Eeghenstraat 70-72 in Amsterdam Zuid. De huidige eigenaar is van plan om het pand te slopen om er een nieuwbouw appartementencomplex te ontwikkelen.

Het geldende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling op deze locatie al mogelijk, maar het beoogde bouwvolume van het nieuwbouwplan overschrijdt het toegestane bouwvlak en past zodoende niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Ook de toegelaten bouwhoogte wordt enigszins overschreden.
Een omgevingsvergunning kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden. Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo biedt hiervoor de mogelijkheid. Dit betreft de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Om de procedure succesvol te kunnen doorlopen dient de aanvraag te worden voorzien van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ waaruit blijkt dat het bouwplan niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor dit project.

1.2. Locatie

De locatie van de ontwikkeling (projectlocatie) bevindt zich aan de Van Eeghenstraat 70-72 in de Willemsparkbuurt in Amsterdam Zuid. De navolgende afbeeldingen geven de ligging in de stad en de begrenzing van de locatie weer.



Afbeelding: ligging van de projectlocatie in de stad

2. Het project

2.1. De Van Eeghenbuurt

De locatie is gelegen maakt deel uit van de van Eeghenbuurt, die onderdeel is van het Museumkwartier. Het ligt zuidwestelijk van het historische centrum van Amsterdam en is eind 19e eeuw begin 20e eeuw tot stand gekomen. Het Museumkwartier en de Willemsparkbuurt vormen onderdeel van een grotendeels door waterwegen begrensd gebied. In het zuidwesten de Schinkel en de Stadiongracht, in het zuiden het Noorder-Amstelkanaal, in het oosten de Boerenwetering en in het noorden de Singelgracht. De grenzen van deze gebiedsindeling zijn bepaald door de afwateringskanalen van de Buyte-Veldse polder (Buitenvelderse polder) en in het noordwesten door het Vondelpark. De Emmastraat scheidt het Museumkwartier van de wijk Willemsparkbuurt.

De samenhang die er binnen de 19e-eeuwse Ring tussen architectuur en stedenbouw is, is niet van tevoren vanuit een samenhangende visie gepland. Deze samenhang is ontstaan doordat het stedenbouwkundige systeem van rechthoekige, gesloten bouwblokken een herkenbaar, regelmatig patroon vormt en de bebouwing in hoofdvorm en in detail tamelijk homogeen is. Er is binnen het stratenpatroon, dat onderbroken wordt door pleinen, parken en waterlopen, sprake van een duidelijke ordening. Het perspectivische vergezicht van de straten wordt begeleid door ritmisch gelede wanden van de bouwblokken. De individuele percelen bepalen de verticale lijnen en de sierbanden, dorpels en lijsten bepalen de horizontale lijnen. De hiërarchie tussen de straten onderling wordt bepaald door de relatie tussen de straatbreedte en de goothoogte. Voor buurtstraten geldt een standaard van 15 meter breed en 15 meter hoog, wat overeenkomt met 4 bouwlagen. Bij deze bijna vierkante doorsneden ontvangen alle woningen nog voldoende licht. De verhouding waarbij de goothoogte niet meer dan de straatbreedte mag zijn, werd binnen vrijwel de gehele Ring gevolgd en later vastgelegd in de Bouwverordeningen. Voor concentrische en radiale hoofdverkeerswegen, de hoofdassen in de buurt en enkele straten 'op stand' geldt een verhouding waarbij de straatbreedte 20 tot 30 meter is en de woning 4 bouwlagen bevat. In de straten 'op stand' bevatten de woningen over het algemeen een meer gewaardeerde architectuur en zijn de verdiepingen hoger opgetrokken.

De strook vrijstaande villa's (herenhuizen) aan de even zijde van de Van Eeghenstraat, direct aan het Vondelpark, vormt de meest noordelijke bebouwing van de Van Eeghenbuurt. Aangezien de Van Eeghenbuurt als enige 'luxe' wijk tussen de 'volkse' uitbreidingen was gepland, de bebouwing daar aan stringente regels was gebonden en omdat de gegoede en meer draagkrachtige burgers niet allemaal in de binnenstad een huis konden laten bouwen, was het niet verwonderlijk dat in de Van Eeghenstraat, lopend langs het Vondelpark en feitelijk in de vrije natuur, royale woonhuizen verrezen.

Een speciaal voor deze ontwikkeling opgerichte bouwmaatschappij wist deze strook zeer voortvarend ten uitvoer te brengen. De meeste panden dateren uit de periode 1891-1900 en zijn daarmee gemiddeld zo'n twintig jaar ouder dan in het Willemspark. De snelle uitvoering van het plan toont zich tot op de dag van vandaag ook in het uitsluitend 19e-eeuwse karakter van de architectuur.

Bebouwing in de stijl van de latere Amsterdamse School bijvoorbeeld beperkt zich tot enkele (opvallende) garages.

De levendige en zeer diverse 19e-eeuwse architectuur van de villa's aan de even zijde van de Van Eeghenstraat contrasteert met de nadrukkelijk soberder ontworpen gevelwanden aan de oneven zijde (de zuidzijde van de straat). De bebouwing aan de even zijde van de Van Eeghenstraat bestaat vrijwel uitsluitend uit villa's (herenhuizen), met uitzondering van het sterk uitgegroeide complex van het voormalige Luthers Diaconessen Ziekenhuis (tevens voormalig Stadsdeelkantoor van Stadsdeel Oud-Zuid). De gevelwand kent geen consequente gevelopbouw en er is weinig eenheid in stijl of globale afmetingen. De hoogte varieert van twee tot vijf bouwlagen (plus kap). Voor het overige geldt voor de bebouwing langs de even zijde, zowel wat betreft de hoofdbebouwing als de bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen), hetzelfde als voor het Willemspark.

2.2. Huidige situatie

Het ruime, vrijstaande kantoorgebouw in de vorm van een driedubbele villa is een van de grootste gebouwen in de Van Eeghenstraat. Tot voor kort was het in gebruik als kantoor van de Nationale Postcodeloterij, waarvoor in het pand ook een callcenter was gehuisvest.



Afbeelding: zicht op de voorgevel van het pand vanaf de Van Eeghenstraat

De tuin grenst direct aan het Vondelpark. De achterzijde geeft een weids uitzicht over de grote vijvers en het bekende Blauwe Theehuis in het park.



Afbeelding: zicht op de achtergevel van het pand vanuit het Vondelpark

De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de stadsuitbreidingen uit het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw zijn gewaardeerd volgens de systematiek van de Welstandsordekaarten. Het gebouw is geen monument, in de Ordekaart van de gemeente Amsterdam is het aangeduid als 'basisorde'. Deze orde is toegekend aan voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren.

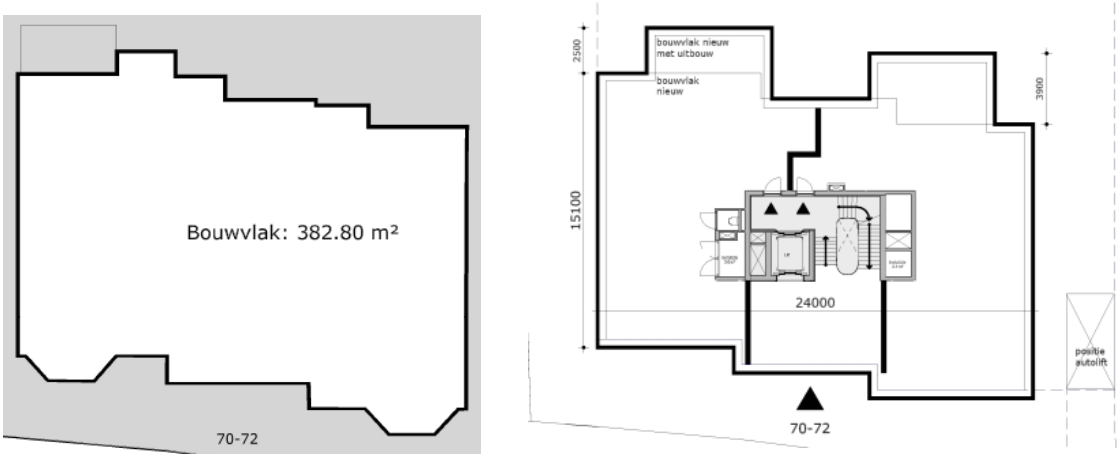


Afbeelding: huidige situatie in vogelvlucht

De kavel heeft een oppervlak van circa 1.250 m^2. De huidige bebouwing bestaat uit drie bouwlagen, een souterrain en een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 14,5 en 17,5 meter.

2.3. Nieuwe situatie

Het project bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing om vervolgens de nieuwbouw te kunnen realiseren. Het plan bestaat uit 6 woningen met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 2.237 m^2.
De footprint op de begane grond van de nieuwe bebouwing is geënt op die van de bestaande. Op onderstaande afbeeldingen is de bestaande footprint getoond (links) en de nieuwe (rechts). De nieuwe footprint heeft een eenduidiger structuur is heeft aan de achterzijde (parkzijde) twee uitbouwen in twee bouwlagen.



Afbeeldingen: links huidige bouwvlak, rechts nieuwe bouwvlak

De hoofdentree is gelegen aan de straatzijde in het midden van het volume en één extra entree via de autolift naar de parkeergarage in de kelderbak. Het nieuwe gebouw heeft een goothoogte van 14,50 meter, de dakrand ligt op 18,00 meter. Op het dak bevindt zich een dakterras, waarvan de vloer is gelegen op een hoogte van 17,70 meter. De bovenkant van de balustrade van het dakterras ligt op 19,20 meter.

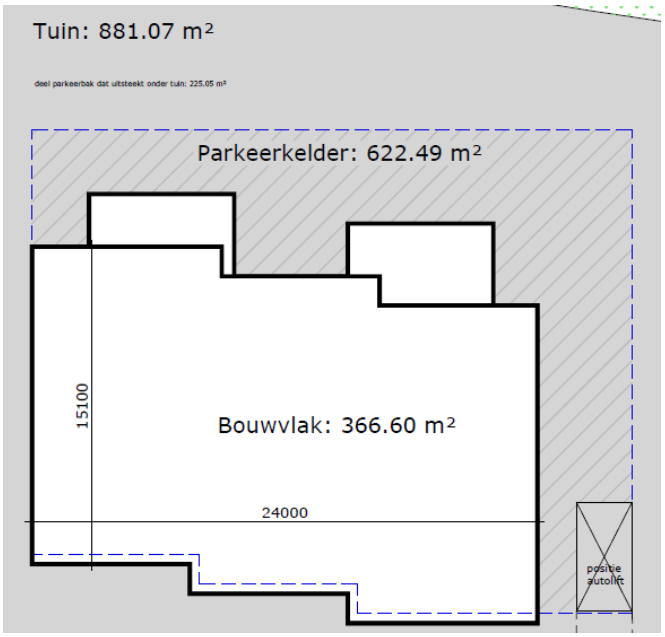
Aan de straatzijde bestaat de nieuwbouw uit een begane grond (beletage), drie verdiepingen en een kapverdieping. Doordat het peil van het perceel naar de parkzijde aflopend is, wordt aan de achterzijde onder de begane grondverdieping de extra bouwlaag (parketage) zichtbaar.



Afbeelding: bouwvolume straatzijde (links) en parkzijde (rechts)

Onder de parketage wordt een kelder gerealiseerd. In de kelder van circa 635,9 m^2 is plek voor 6 grote bergingen met per berging plek voor 1 auto en 1 bakfiets. Daarnaast zijn er ook nog 6 kleine bergingen met ruimte voor normale fietsen. De kelder heeft een entree op het maaiveld met een autolift en een reguliere entree vanuit het gebouw. De kelder ligt volledig onder het maaiveld.

Het oppervlak van deze kelder is groter dan de footprint van de parketage, zoals hieronder wordt getoond.



Afbeelding: contour kelderbak en het bouwvlak van de parketage

De parkeerlift op het maaiveld is alleen zichtbaar tijdens gebruik. Het dak is geïntegreerd in het landschapsontwerp, zie onderstaande afbeeldingen voor een impressie.





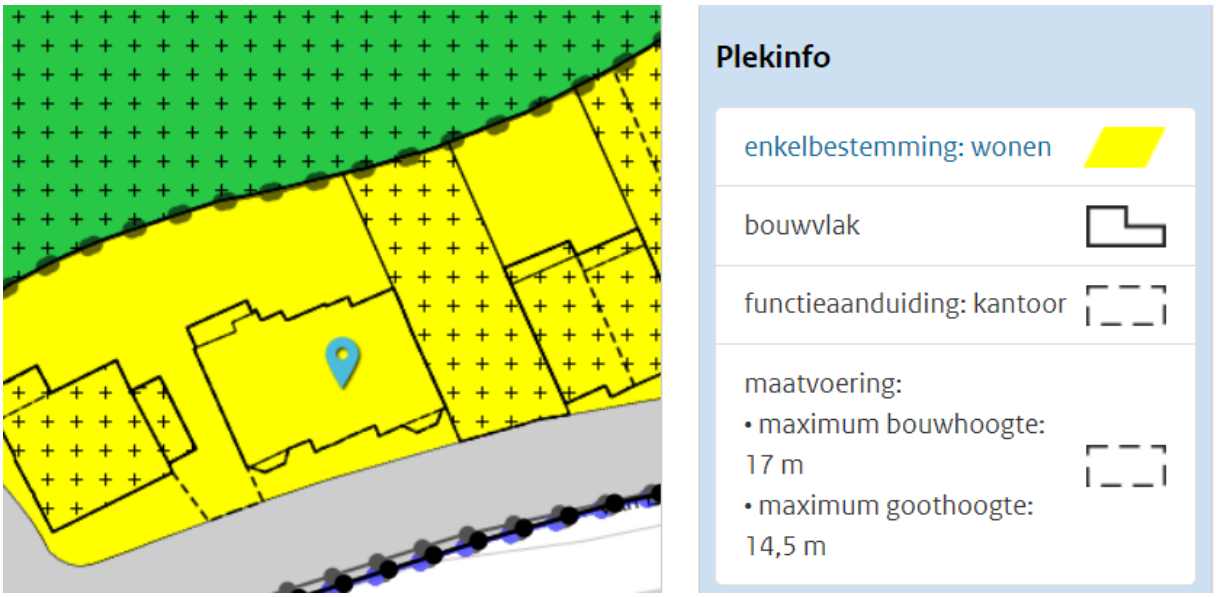


Afbeelding: impressie oplossing entree parkeergarage

3. Planologisch kader

Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning (juni 2019) was het bestemmingsplan ‘Willemspark – Vondelpark 2019’ ter inzage gelegd. Dat plan is vastgesteld op 28 april 2020 en is het toetsingskader voor de aanvraag.
Op 7 oktober 2021 is het bestemmingsplan ‘(paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders’ vastgesteld, maar omdat de vergunningaanvraag eerder in ingediend dat het parapluplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen in het parapluplan geen toetsingskader.

Hierna wordt de toetsing aan het bestemmingsplan ‘Willemspark – Vondelpark 2019’ uitgevoerd.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

De projectlocatie is volledig gelegen binnen de bestemming ‘Wonen’ en het bouwvlak heeft ook de functieaanduiding ‘kantoor’. Binnen het bestemmingsplan mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte. Voor de hoofdmassa is dat 14,5 resp. 17 meter. De maximum bouwhoogte van de erkers aan de voorgevel bedraagt 5 meter en die van de serre aan de achtergevel 3 meter.
In de bouwregels is bepaald dat de minimale hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bij sloop-nieuwbouw 3,5 meter bedraagt. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Binnen het hoofdgebouw zijn uitsluitend bestaande gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan en buiten het bouwvlak alleen ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’. In dit geval is buiten het bouwvlak de aanduiding ‘parkeerterrein’ weergegeven, zodat alleen ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

3.1. Toetsing aan de bestemming ‘Wonen’

3.1.1. Gebruik: gebouwd parkeren

Het bouwplan heeft de functie wonen en is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, binnen de bestemming ‘Wonen’.

Er zijn alleen bestaande gebouwde parkeervoorzieningen of ongebouwde parkeervoorzieningen binnen de bestemming ‘Wonen’ toegestaan en uitsluitend daar waar dat nader op de plankaart is aangegeven. Ter plaatse van het project is buiten het bouwvlak aangeduid dat ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegelaten, binnen het bouwvlak is geen aanduiding weergegeven. Het gebruik voor parkeren is dus toegestaan buiten het bouwvlak in ongebouwde vorm, maar binnen het bouwvlak niet.

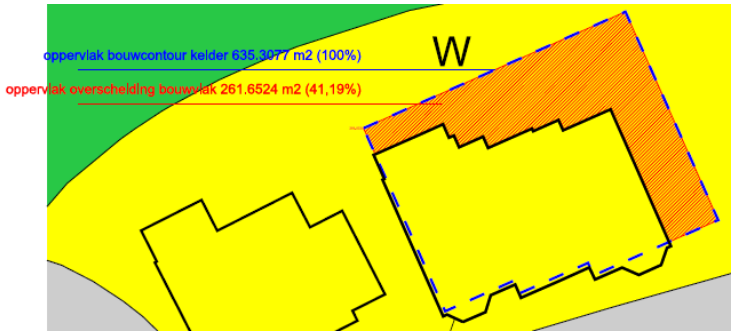
3.1.2. Bouwregels: overschrijding bouwvlak

Alleen ter plaatse van het bestemmings- en bouwvlak mag gebouwd worden ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’. Het bouwplan overschrijdt het bouwvlak.

a. kelder: overschrijding van het bouwvlak met circa 261,7 m^2;
b. bel-etage: overschrijding van het bouwvlak met circa 24,1 m^2, door de serres aan de parkzijde, alsook de koekoeks aan de voorzijde;
c. parketage: overschrijding van het bouwvlak met circa 24,1 m^2, door de serres aan de parkzijde;
d. eerste verdieping: overschrijding van het bouwvlak met circa 33,8 m^2, door de balkons op de serres aan de parkzijde en erkers aan de voor- en zijgevels;
e. tweede en derde verdieping: overschrijding van het bouwvlak met circa 15,8 m^2, door de balkons aan de parkzijde en erkers aan de voor- en zijgevels.

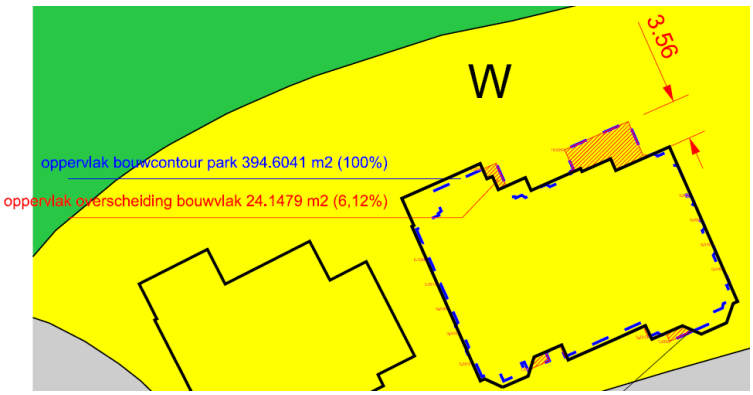
Op de navolgende afbeeldingen is weergegeven waar en hoe groot de overschrijdingen zijn.

a. De kelder overschrijdt het bouwvlak met circa 261,7 m^2.



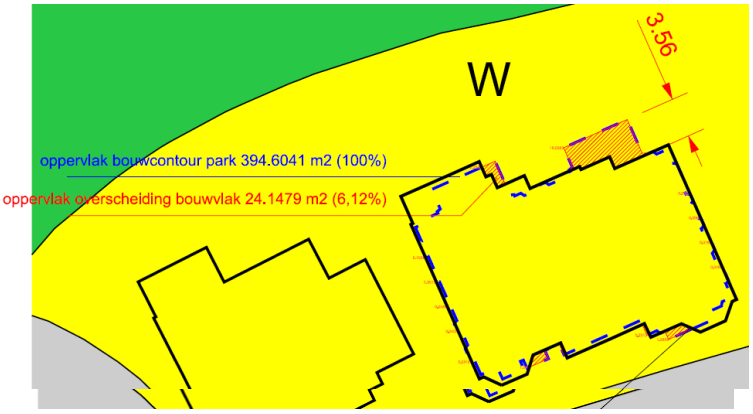
Afbeelding: percentage bouwvlak overschrijding kelder

b. De bel-etage overschrijdt het bouwvlak met circa 24,1 m^2 door de serres aan de parkzijde, alsook de koekoeks aan de voorzijde.



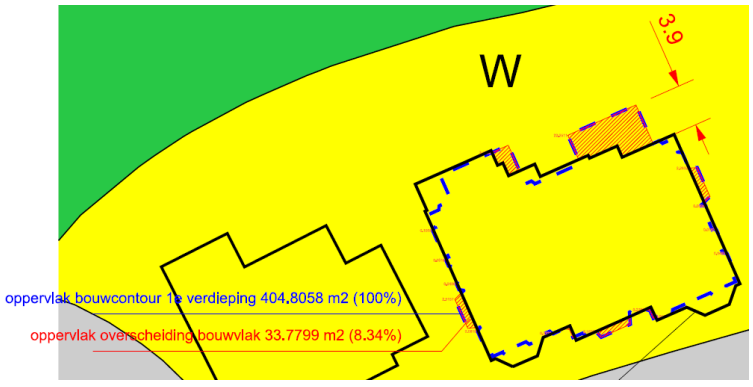
Afbeelding: percentage bouwvlak overschrijding beletage

c. De parketage overschrijdt het bouwvlak met circa 24,1 m^2, door de serres aan de parkzijde en de koekkoeks aan de voorzijde.



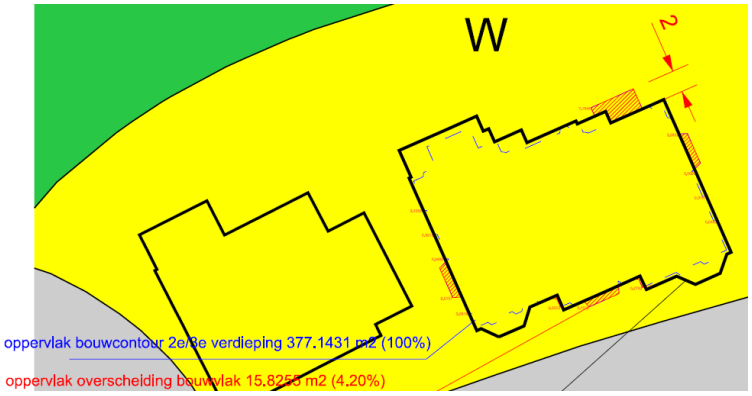
Afbeelding: percentage bouwvlak overschrijding parketage

d. De eerste verdieping overschrijdt het bouwvlak met circa 33,8 m^2, door de dakterrassen op de serres aan de parkzijde en erkers aan de voor- en zijgevels.



Afbeelding: percentage bouwvlak overschrijding eerste verdieping

e. De overige verdiepingen overschrijden het bouwvlak maximaal met circa 15,8 m^2, door de balkons aan de parkzijde en erkers aan de voor- en zijgevels.



Afbeelding: percentage bouwvlak overschrijding tweede & derde verdieping

- ad a: ondergrondse bebouwing

Als gevolg van de formulering in artikel 14.2.1 is zowel bovengrondse als ondergrondse bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak, niet daarbuiten. In artikel 14.2.2 onder e is geregeld dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Op grond artikel 14.1 is ondergronds parkeren alleen toegelaten voor zover het om reeds bestaande parkeerkelders gaat.
Het bouwplan voorziet in een ondergrondse parkeerkelder binnen en buiten het bouwvlak, wat niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden voor een (parkeer)kelder, maar dat kan alleen indien de kelder onder het hoofdgebouw wordt gerealiseerd. Aangezien het bouwplan een kelder omvat die zich uitstrekt tot buiten het bouwvlak, is de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toepasbaar.

- ad b en c: serres en koekoeks

Het bouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij dit vergunningvrij (op grond van het Besluit omgevingsrecht) is toegestaan. Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet op de verbeelding aangeduid.

Vergunningvrij is toegelaten: een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
   1° .5 m,
   2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
   3°. het hoofdgebouw,

De serres en koekoeks voldoen aan deze voorwaarden en kunnen daarom in principe vergunningvrij worden gerealiseerd. Wegens de combinatie met ondergrondse bebouwing en de dakterrassen op de serres is dit plandeel echter niet vergunningvrij te realiseren.

- ad d en e: dakterrassen op de serres, balkons en erkers

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden voor de balkons en erkers. In de toelichting op het bestemmingsplan is over balkons en erkers het volgende opgenomen.

> "In het bestemmingsplan worden balkons, erkers aan de hogere bouwlagen, toegangstrappen en dergelijke niet bestemd maar beoordeeld als ondergeschikte bouwdelen. Als het gaat om terrassen op een lager gelegen gedeelte van het hoofdgebouw (zoals op de serres) dan wordt dat lager gelegen deel van het oorspronkelijke hoofdgebouw opgenomen met de aldaar bestaande bouwhoogte. Op deze wijze wordt voorkomen dat een dergelijk terras wordt volgebouwd."

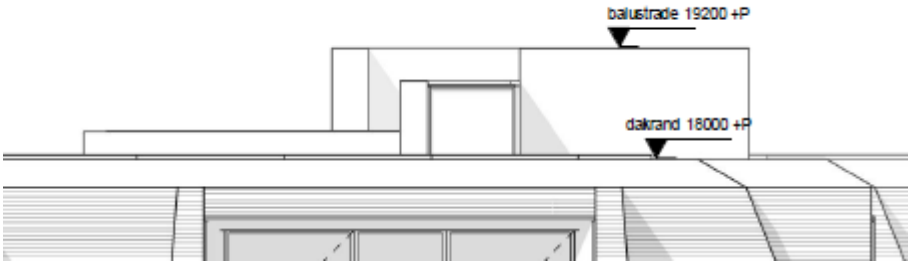
en:

> "In de meeste Amsterdamse bestemmingsplannen is bepaald dat het college een binnenplanse afwijking kan verlenen voor de bouw van erkers, serres, bordessen, buitentrappen, galerijen, balkons, luifels, uitkragingen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat dit niet past bij het streven om de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek in dit plangebied te beperken. Dit betekent overigens niet dat de gemeente niet meer wil meewerken aan de bouw van dit soort ondergeschikte aanpassingen van gebouwen. De gemeente wil alleen de mogelijkheid hebben om bij de beoordeling van dit soort initiatieven een afweging op maat te maken. Voor de genoemde onderdelen kan ook een kruimelafwijking (ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo) worden verleend. Het college heeft bij het toepassen van een kruimelafwijking meer mogelijkheden om een afweging op maat te maken. Aanvragen voor de bouw van balkons, serres en bordessen worden daarbij getoetst aan het afwijkingenbeleid van Stadsdeel Zuid."

3.1.3. Bouwregels: maximum bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 17 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 18 meter (dakrand). Daarboven komen nog een balustrade/hekwerk rond het dakterras tot 19,20. Het bouwplan voldoet op dit punt niet aan de bouwregels.

Het college van B en W is bevoegd af te wijken van de bouwregels om de bouwhoogte te overschrijden met ten hoogste 1,5 meter, ten behoeve van technische ruimtes, liftschachten en trappenhuizen met ten hoogste 3 meter en ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie, zonnepanelen, zonneboilers en dergelijke en met ten hoogste 5 meter ashoogte ten behoeve van windmolens met ten hoogste 5 meter.

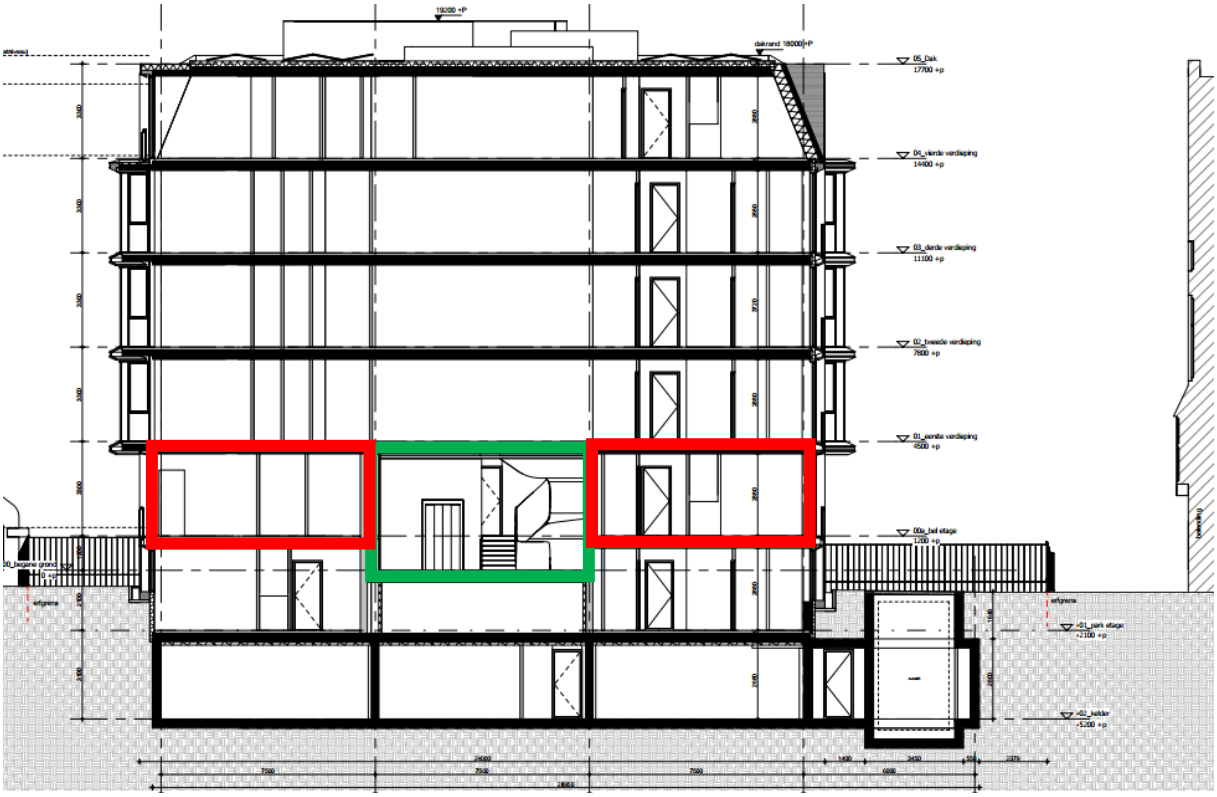


Afbeelding: weergave van onderdelen van het bouwplan die de bouwhoogte bepalen

Het bouwplan kan wat betreft de overschrijding van de bouwhoogte tot 18 meter ten behoeve van de dakrand worden vergund met toepassing van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid. De overschrijding tot 19,2 meter ten behoeve van de balustrade kan niet worden vergund met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

3.1.4. Bouwregels: verdiepingshoogte

De minimum verdiepingshoogte voor de eerste bouwlaag bedraagt 3,50 meter. De hoogte van de voorhal bedraagt 4,5 meter en voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen minimum verdiepingshoogte van 3,5 meter. De rest van de eerste bouwlaag heeft een hoogte van 3,3 meter en voldoet daarom niet aan de minimale bouwhoogte.
Op onderstaande afbeelding is een doorsnede van het bouwplan getoond, met daarop groen omlijnd de voorhal en rood omlijnd de rest van de eerste bouwlaag met een lagere hoogte dan 3,5 meter.



3.1.5. Bouwregels: maximum goothoogte

De maximum goothoogte bedraagt 14,5 meter. In het bouwplan is de maximale goothoogte 14,4 meter. Het bouwplan voldoet aan deze bouwregel.

3.2. Afwijkingen van het bestemmingsplan

Het bouwplan wijkt van het bestemmingsplan 'Willemspark – Vondelpark 2019' af voor de volgende aspecten, waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan nodig is en waarvoor het bestemmingsplan **niet** voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

a. Het gebruik voor parkeren is binnen het bouwvlak niet toegestaan en buiten het bouwvlak niet ingebouwde vorm.
b. Het bouwplan kan wat betreft de ondergrondse bebouwing buiten het bouwvlak niet worden vergund met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
c. De overschrijding voor de dakterrassen op de serres, de balkons en de erkers kunnen niet worden vergund met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
d. Voor afwijken van de minimum verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
e. De overschrijding tot 19,2 meter ten behoeve van de balustrade kan niet worden vergund met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Het bouwplan wijkt van het bestemmingsplan 'Willemspark – Vondelpark 2019' af voor de volgende aspecten, waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan nodig is en waarvoor het bestemmingsplan **wel** voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

f. Het bouwplan kan wat betreft het gebruik van de te realiseren kelder voor parkeren worden vergund met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
g. Het bouwplan kan wat betreft de overschrijding van de bouwhoogte tot 18 meter ten behoeve van de dakrand worden vergund met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Het bouwplan wijkt van het bestemmingsplan 'Willemspark – Vondelpark 2019' af voor de volgende aspecten, waarvoor in principe **vergunningvrij** gebouwd kan worden maar wegens de combinatie met ondergrondse bebouwing (afwijking a) en dakterrassen op de serres (afwijking b) niet:

h. De overschrijding voor de serres en koekoeks.

3.3. Conclusie en procedure

Het bouwplan kan niet worden vergund op grond van het bestemmingsplan 'Willemspark/Van Eeghenstraat 2002' noch op grond van het bestemmingsplan 'Willemspark – Vondelpark 2019'. Naast de binnenplanse afwijkingen zijn er afwijkingen aan de orde die alleen met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2˚ of 3˚ Wabo vergund kunnen worden (buitenplanse afwijking; reguliere of uitgebreide procedure).

De beantwoording van de vraag of op een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere dan wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is, gelet op artikel 3.10, eerste lid, van de

Wabo afhankelijk van de activiteit die is aangevraagd. Ingevolge artikel 3.7, eerste lid van de Wabo is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing op de voorbereiding van besluiten, tenzij de uitgebreide voorbereidingsprocedure daarop van toepassing is.

Ingevolge artikel 3.10, eerste lid, onder a, is Afdeling 3.4 van de Awb (uitgebreide procedure) van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3˚.

Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2˚ van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt in dit geval onvoldoende mogelijkheden om het bouwplan met toepassing van de reguliere procedure voor te bereiden omdat voor afwijking van de minimum verdiepingshoogte artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2˚ niet kan worden toegepast. Daarom is artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3˚ van toepassing.
In navolgende hoofdstukken wordt de aanvaardbaarheid van deze bestemmingsplanafwijkingen gemotiveerd. Het bouwplan wordt allereerst getoetst aan het van toepassing zijnde beleid, dan aan de relevante omgevingsaspecten (effecten ten aanzien van bijvoorbeeld verkeer, bodemkwaliteit, archeologie, bezonning etc) en de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 zijn de conclusies van deze toets weergegeven, waaruit de aanvaardbaarheid van de afwijkingen blijkt.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.
De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.
Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

I. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
II. Duurzaam economisch groeipotentieel;
III. Sterke en gezonde steden en regio's;
IV. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
2. We stellen de opgave(n) centraal;
3. We werken gebiedsgericht;
4. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

Conclusie
Met het voorliggende binnenstedelijke herontwikkelingsproject op pandniveau worden geen nationale belangen geraakt. Er is geen strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Op 30 december 2011 zijn het Barro en het bijbehorende Rarro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. Rijksvaarwegen, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie
De in het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)

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

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

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

alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

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

Conclusie
Het project maakt nieuwbouw mogelijk ter plaatse van een oud kantoorpand. Het project leidt tot verdichting in binnenstedelijk gebied. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt het landschap gespaard. Ook wordt bij de nieuwbouw ingezet op besparing van energie en een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid.

4.2.2. Omgevingsverordening

Op 22 oktober 2020 is de nieuwe omgevingsverordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 17 november 2020 in werking getreden. In deze verordening is het perceel aangemerkt als werkingsgebied voor diverse regels maar geen van deze regels heeft invloed op de herontwikkeling van het kantoorgebouw naar woningen.

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

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Bij deze vergelijking dienen de onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien te worden betrokken.

Het bestemmingsplan voorzag al in woningbouw met een vergelijkbaar bouwvolume. De afwijkingen van het bestemmingsplan betreffen het ondergronds brengen van reeds bestaande bovengrondse parkeerplaatsen en het toevoegen van balkons/erkers/dakterrassen en een hoogteoverschrijding. Daarmee kwalificeert het bouwplan niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Regionale

afstemming is daardoor niet aan de orde. Desalniettemin voorziet voorliggende ontwikkeling in een behoefte (zie paragraaf 5.11).

Conclusie
De verordening staat niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

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 vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet. Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.
De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

5. 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.
6. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, plus 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag de groei alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw (gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

De projectlocatie is aangewezen als 'gemengd gebied', zoals hieronder op een uitsnede van de Visiekaart Amsterdam 2050 is getoond.



Deze stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betekent dat de gemeente de bouwdynamiek controleert en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten beschermt.

De projectlocatie is niet gelegen aan een stadsstraat zodat de te realiseren woonfunctie in overeenstemming is met het beleid.

In de stadsdelen binnen de ring is de afgelopen jaren sprake geweest van een flinke toename van de bouwdynamiek. Het gaat hier niet zozeer om het bouwen van nieuwe gebouwen, maar om aanpassingen en uitbreidingen van bestaande panden door middel van onderkeldering, uitbouwen, splitsen van huizen, dakopbouw en meer. Het toevoegen van woonoppervlak in de bestaande stad past in het beleid voor verdichting door toevoegen van woonoppervlak en meer huizen. De bouwdynamiek brengt echter veel overlast voor de omgeving met zich mee. Het betekent ook verandering van de stad en wijken in fysieke en ook sociale zin. Amsterdam zet zich in om de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek tegen te gaan. Het controleren van de bouwdynamiek heeft als uitgangspunt een nieuwe balans te bereiken tussen ruimte om te investeren in verhoging van kwaliteit en comfort en de negatieve effecten hiervan, zoals de overlast, impact op de klimaatbestendigheid van de stad en aantasting van het stadsgezicht.

De ‘bouwdynamiek’, zoals we dat nu noemen, is met name in de stadsdelen Zuid en West zeer sterk toegenomen. Stadsdeel Zuid is een zeer populaire woonplek. In het hele stadsdeel is daardoor sprake van grote bouwdynamiek. Woningen worden onderkelderd, uitgebouwd en opgetopt. Dit zorgt voor veel overlast in de woonbuurten en gaat soms ten koste van groen en architectonische kwaliteit. Het stadsdeel wil de bouwdynamiek aan heldere regels binden. Daarbij is behoud van bestaande

kwaliteiten, de leefbaarheid, het groen en kleinschalige voorzieningen, met ruimte voor mogelijkheden voor transformatie het uitgangspunt.

De komende jaren worden de regels voor verbouwingen en vergrotingen van bestaande panden in de stad verscherpt. Wat betreft onderkelderingen is die afweging het gemakkelijkst. Aangezien onderkelderingen kunnen leiden tot ernstige problemen met het grondwater, worden regels hier streng en via bestemmingsplannen (en later het omgevingsplan) juridisch waterdicht gemaakt.
Ook bovengrondse aanbouwen worden weer vaker vergunningplichtig. De voorwaarden voor een bouwvergunning worden bovendien verscherpt. Er komen meer regels voor onder meer bouwveiligheid, plaatsing van bouwmaterialen in de openbare ruimte, hijszones en communicatie met de omgeving. Hemelwaterverwerking op eigen terrein wordt vanwege klimaatbestendigheid verplicht.

Het voorliggende project heeft betrekking op het bouwen van een nieuw gebouw, niet op aanpassing en uitbreiding van een bestaand pand. De in de Omgevingsvisie opgenomen aandacht voor de bouwdynamiek is dus niet primair gericht op een project zoals het onderhavige. Een nieuwbouwproject kan niettemin ook de bedoelde overlast veroorzaken.

Voor wat betreft het planologische instrumentarium om de overlast van bouwdynamiek te beperken (regels in bestemmingsplan en afwijkingsbeleid) wordt in deze Ruimtelijke Onderbouwing vastgesteld dat er aanleiding is om medewerking te verlenen aan het bouwplan op grond van de motivering zoals samengevat in paragraaf 4.4.
Met betrekking tot het tegengaan van overlast in de fase van uitvoering worden in de omgevingsvergunning voorwaarden opgenomen. Dit betreft uitvoeringsaspecten die onder het huidige recht (Wet ruimtelijke ordening / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) niet bepalend mogen zijn in de planologische afweging.

4.3.2. Koers 2025

Op 14 september 2016 is de ‘Koers 2025’ vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De gemeente wil de druk op de woningmarkt verlichten en maakt daarom tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen. De huidige voorraad aan woningbouwplannen is onvoldoende om hierin te voorzien. Nieuwe woningen worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten, maar ook door transformatie van leegstaand en leegkomend vastgoed. De plannen bieden ook ruimte aan voorzieningen en bedrijven. Op welke plekken dit kan gebeuren staat in Koers 2025, een integrale en stadsbrede inventarisatie van woningbouwlocaties.

Het project voorziet in de behoefte aan extra woningen binnen de stadsgrenzen.

4.3.3. Amsterdamse woonagenda 2025

De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 25 acties tot 2025. Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

Er is een doorberekening gemaakt van de woningvoorraad en de woningbehoefte in 2025. Hieruit blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad. In dat jaar heeft 49% van de huishoudens behoefte aan een gereguleerde huurwoning, terwijl de verwachting is dat 39% van de woningvoorraad bestaat uit gereguleerde huurwoningen. Anders dan de huidige voorraad gereguleerde huurwoningen, is er nu al een tekort aan middendure huurwoningen. De voorraad middendure huur groeit volgens de prognose naar 9% in 2025. Door deze groei komt de voorraad meer in de buurt van de behoefte (11%).

Uitgangspunten en acties
De Woonagenda zet in op voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. Als de woningvoorraad beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen. Een te dure huurwoning, een te goedkope huurwoning, een te kleine huurwoning of juist veel te groot: in 2025 komt dit veel minder voor dan nu. Bij goede woningen staan woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen. Bewoners worden ondersteund bij problemen met hun woning.

Spelregels voor woningbouwprogrammering
De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda 2025 is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Ook voor particuliere plannen geldt dit uitgangspunt. Het college van B&W heeft spelregels vastgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. Bij kleine locaties (< 800 woningen) zet de gemeente in op uitsluitend middendure huurwoningen.

4.3.4. Woningbouwplan 2018-2025

Het Woningbouwplan 2018-2025 is op 20 november 2018 vastgesteld door het college van B en W. Bij besluitvorming over concrete projecten zal een eventueel dilemma in de programmering aan de orde worden gesteld. Het is niet verstandig om alle gemeentelijke ambities als niet-onderhandelbare eisen bij de particuliere eigenaren neer te leggen. Om slagvaardig te kunnen opereren moet de gemeente kunnen meebewegen met de specifieke wensen van de markt. Dit kan uiteraard dilemma's met zich meebrengen. Door de inzet op 40-40-20 is daar ervaring mee opgedaan. Er ontstaan in het onderhandelingsproces rond transformaties per definitie momenten waarop keuzes moeten worden gemaakt. Bij sommige transformaties zal het uiteindelijk de vraag zijn of er wordt meebewogen met de wensen van de eigenaar of dat de samenwerking wordt gestopt en er voorlopig geen sprake zal zijn van een transformatieproject en dus woningbouwproductie.

4.3.5. Nota Parkeernormen Auto

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 8 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld en op 29 november 2017 is het parkeerbeleid opnieuw vastgesteld na verwerking van de in juni 2017 aangenomen amendementen en moties. In de nota zijn voor nieuwe ontwikkelingen parkeernormen opgenomen. Daarbij is Amsterdam opgedeeld in A-, B- en C- gebieden. De Willemsparkweg/ Vondelparkbuurt is een B - gebied. Deze gebieden hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. Hier kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm te hanteren. Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Alles wat geen kantoor of woning is valt onder de noemer 'voorzieningen'. Voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.
Voor woningen geldt:

- Sociale- en middendure huur: geen minimum norm, maximum norm is 1 pp per woning.
- Vrije sector: Afhankelijk van de oppervlakte, minimum 0,1 en maximum 1 pp per woning.
- Voor alle woningen: bezoekersnorm van 0,1 per woning.

Bewoners van nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

Het voorliggende plan voorziet in 6 ruime open bergingen die gezien de afmeting geschikt zijn voor het parkeren van 2 auto's. De nota Parkeernormen Auto biedt ruimte om ook een afwijking naar boven goed te keuren. Gezien het feit dat er in de huidige situatie circa 20 auto's in de tuin geparkeerd worden en in de nieuwe situatie het parkeren in de tuin wordt opgeheven wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht.

In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren.

4.3.6. 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:

- 20/20/20: In 2020 wordt per inwoner 20% meer duurzame energie opgewekt en 20% minder energie verbruikt dan in 2013.
- Zo veel mogelijk verkeer uitstootvrij voor het verbeteren van de luchtkwaliteit.
- Een circulaire economie in gang zetten met nieuwe vormen van productie, distributie en consumptie.
- Amsterdam klimaatbestendig in 2020.
- In 2020 wordt 65% van het huishoudelijk afval gescheiden.

In het bouwplan wordt aan de duurzaamheidsambities invulling gegeven door:

- het vergroenen van de tuin, door het toevoegen van 700 m^2 tuin
- PV-panelen op het dak
- warmtepomp
- nestkasten voor gierzwaluwen in de kapverdieping
- groen dak
- groen op en tegen het gebouw
- een hoge isolatiewaarde
- aardgasloos bouwen
- elektrische oplaadpunten bij de parkeerplaatsen

4.3.7. Grondwaterneutrale Kelders

Op 20 januari 2021 Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam door de gemeenteraad vastgesteld en zoals in paragraaf 3.1 al genoemd is op 7 oktober 2021 het bestemmingsplan '(paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders' vastgesteld als planologisch-juridische vertaling van dat Afwegingskader, maar is dit parapluplan geen toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Naast dat parapluplan is implementatie van het beleid via een stedelijke beleidsregel onderdeel gemaakt van de belangenafweging in het kader van de toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in art. 2.12, lid 1, onder a, sub 2, Wabo juncto art. 4, lid 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Het afwegingskader dient door de stadsdelen, die binnen hun gebied uitvoering geven aan de genoemde bevoegdheden, als beleidskader te worden gehanteerd.
Vanaf de datum van inwerkingtreding is de beleidsregel het aanvullende toetsingskader voor aanvragen die op de categorie "kelders" betrekking hebben. De beleidsregel trad in werking op 16 februari 2021.

In dit geval is de vergunningaanvraag ingediend in juni 2019, dus voorafgaand aan inwerkingtreding van de beleidsregels. Deze zijn daarom niet van toepassing op de omgevingsvergunning.

Niettemin is in paragraaf 5.6 aan de hand van geohydrologisch onderzoek geconstateerd dat de aanleg van drainagezand mitigeert de barièrrewerking van de kelder mitigeert. Daardoor is sprake van een aanvaardbare situatie.

4.3.8. Nota 'Omgevingsvergunning A2' en 'Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning'

Indien er gebruik wordt gemaakt van de reguliere procedure om de afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken, dienen de afwijkingen te voldoen aan vastgesteld beleid omtrent de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. Tot 2 juli 2019 gold de nota 'Omgevingsvergunning A2', sinds die datum geldt de 'Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning' van Gemeente Amsterdam Zuid.
De 'Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning' zijn van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die na de dag van inwerkingtreding worden ingediend. In dit geval is de vergunningaanvraag ingediend in juni 2019, dus voorafgaand aan vaststelling van de beleidsregels. Daarom is de nota 'Omgevingsvergunning A2' toetsingskader indien de reguliere procedure doorlopen zou worden. In paragraaf 3.3 van deze Ruimtelijke Onderbouwing is geconstateerd dat niet de reguliere procedure maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De beleidsregels zijn daarom niet van toepassing op de aanvraag.

Het grootste deel van de afwijkingen van het bestemmingsplan betreft echter afwijkingen van de bouwregels waarop de reguliere procedure van toepassing zou zijn indien het bouwplan niet voorzag in een te lage verdiepingshoogte voor de eerste bouwlaag. Het ligt daarom in de rede de aanvaardbaarheid van die bouwkundige afwijkingen te beoordelen aan de hand van de criteria uit de nota 'Omgevingsvergunning A2'. Hierna wordt deze beoordeling gedaan. Daaruit blijkt dat op onderdelen niet wordt voldaan aan deze criteria.

De beleidsregels voor 'omgevingsvergunningen a2' hebben betrekking op:
1. Dakkapellen
2a. Dakterrassen op hoofdbebouwing
2b. Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen
3. Toegang tot een dakterras
4a. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)
4b. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) in Plan Zuid
5a. Ondergrondse bouwwerken achterzijde
5b. Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)
6. Gebouwde terrassen
7. Balkons en dichtbouwen balkons
8. Mengformules horeca
9. Ventilatiesystemen met bijbehorende afvoerpijpen en leidingkokers

De bestemmingsplanafwijkingen van het bouwplan, zoals beschreven in paragraaf 3.2, zijn voor zover dat het bouwen betreft worden hierna getoetst aan de van toepassing zijnde beleidsregels.

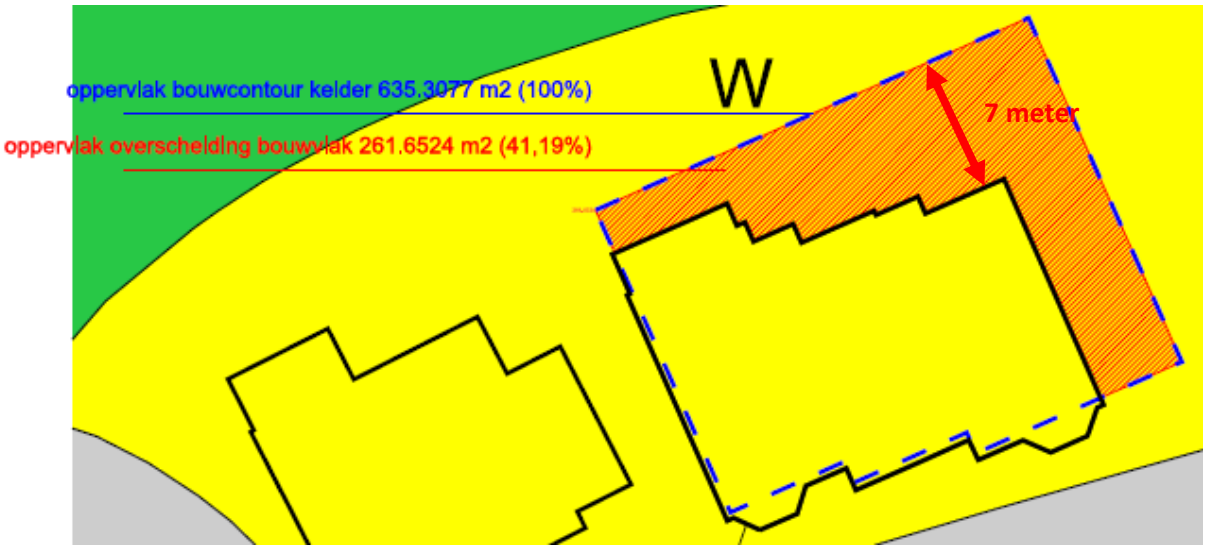
Ondergrondse bebouwing buiten het bouwvlak (circa 261,7 m^2);

Op deze afwijking is Beleidsregel 5a 'Ondergrondse bouwwerken achterzijde' van toepassing. Deze luidt als volgt.

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a12' verleend onder de volgende voorwaarden:
1. het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsruimten van het hoofdgebouw;
2. het bouwwerk steekt niet dieper dan 2,5 meter in de tuin gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
3. het realiseren van een kelder of een souterrain onder het hoofdgebouw is op grond van het bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit toegestaan;
4. het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, en archeologische vondsten niet verstoren;
5. aanwezige bomen blijven ongemoeid;
6. het bouwwerk is maximaal 1 bouwlaag diep;
7. als er een aan- of uitbouw of gebouwd terras wordt gebouwd boven een ondergronds bouwwerk mag voor noodzakelijke daglicht toetreding een koekoek van 50 centimeter diep worden aangebracht (in totaal dus 3 meter diep) en mag buiten de 2,5 meter grens vanaf de oorspronkelijke achtergevel een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m2.
8. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;

- Toetsing aan Beleidsregel 5a

Aan 6 van de 8 voorwaarden wordt voldaan. Het achtererfgebied is ongeveer 700 m^2 groot en de overschrijding van het bouwvlak ongeveer 260 m^2, zodat aan het maximum van 50% van het achtererfgebied ruimschoots wordt voldaan.
Aan voorwaarde 1 en 2 wordt echter niet voldaan: de kelder wordt niet gebruikt ten behoeve van verblijfsruimten van het hoofdgebouw en het bouwwerk steekt dieper dan 2,5 meter in de tuin gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (namelijk tot 7 meter, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven). De onderkeldering voldoet daardoor niet aan Beleidsregel 5a.



De grens van 2,5 meter is blijkens de toelichting op de beleidsregel aangehouden om het groene karakter van de tuin te beschermen, zodat de bebouwing in de gesloten bouwblokken beperkt blijft. In dit geval is geen sprake van een gesloten bouwblok en is het deel van het achtererfgebied dat onderkeldert wordt niet groen. Het onderkelderen heeft in dit geval tot doel het bestaande parkeren in de tuin op te heffen, de kelder leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om die reden is het aanvaardbaar af te wijken van voorwaarde 1 en 2 van Beleidsregel 5a.

Serres aan de achtergevel buiten het bouwvlak (overschrijding 3,56 meter) en erkers aan voor- en zijgevels (overschrijding 3,90 meter, circa 33,8 m^2);

Op deze afwijking is Beleidsregel 4a 'Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)' van toepassing. Deze luidt als volgt.

In het hele stadsdeel, met uitzondering van Plan Zuid, wordt voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan geen 'omgevingsvergunning a2' verleend.

- Toetsing aan Beleidsregel 4a, serres aan de achtergevel

De serres aan de achtergevel buiten het bouwvlak leiden tot een overschrijding met 3,56 meter en zijn in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De serres zijn daardoor niet in overeenstemming met Beleidsregel 4a.

In de toelichting op de beleidsregel is aangegeven dat, hoewel deze beleidsregel het meest expliciet geldt voor de binnentuinen bij gesloten bouwblokken, de beleidsregel ook van toepassing is op bebouwing die geen onderdeel uitmaakt van gesloten bouwblokken, bijvoorbeeld villabebouwing. Vermeldt is dat in de niet gesloten bouwblokken het woon- en leefklimaat in bepaalde gevallen minder onder druk staat en er meer ruimte is voor een individuele afweging van afwijking van deze beleidsregel.
In het geval van Van Eeghenstraat 70-72 doet zich dit voor: het woon- en leefklimaat staat niet onder druk door het realiseren van (grotere) serres aan de achterzijde van het gebouw. Op meerdere plekken langs het park komen dergelijke serres voor (zie onderstaande afbeeldingen) en dat leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat.





Deze voorbeelden zijn zichtbaarder vanuit de omgeving dan bij Van Eeghenstraat 70-72, omdat de nieuwe serres door (bestaande) bomen nagenoeg aan het zicht onttrokken zullen zijn, zoals hieronder wordt getoond.



In de tuinen van direct aangrenzende percelen wordt geparkeerd. De realisatie van de serres leidt dan ook niet tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden of beleving van naastgelegen tuinen.

Om deze redenen is het aanvaardbaar af te wijken van Beleidsregel 4a voor de serres aan de achtergevel.

Dakterrassen buiten het bouwvlak op de serres aan parkzijde;

Op deze afwijking is Beleidsregel 2b 'Dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen' van toepassing. Deze luidt als volgt.

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen op aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:
1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gemaakt op aan-, uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
3. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
4. het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken;
5. het dakterras reikt niet dieper dan tot de helft van de diepte van het achtererfgebied gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw;
6. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
7. het dakterras dat buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel steekt ligt minimaal 2 meter uit de perceelsgrens in verband met de privacy.

- Toetsing aan Beleidsregel 2b

Aan alle voorwaarden wordt voldaan, uitgezonderd voorwaarden 4. Deze voorwaarde houdt in dat het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken. Echter, de serres waarop de dakterrassen worden gerealiseerd zijn niet legaal aanwezig: deze worden nieuw gebouwd. Deze voorwaarde is gesteld om te voorkomen dat dakterrassen worden gerealiseerd op illegale aanbouwen – daarvan is in het onderhavige geval geen sprake omdat de serres vergund zullen worden.

Om deze redenen is het aanvaardbaar af te wijken van voorwaarde 4 van Beleidsregel 2b voor de dakterrassen op de serres aan de achtergevel.

Balkons op 2e en hogere verdiepingen buiten het bouwvlak (overschrijding 2,00 meter);

Op deze afwijking is Beleidsregel 7 'Balkons en dichtbouwen balkons' van toepassing. Deze luid:

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een balkon aan het hoofdgebouw, welke in strijd is met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2', verleend wanneer onder de volgende voorwaarden:
1. het balkon is aangebracht aan de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw (achtererfgebied);
2. het balkon is maximaal 2 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
3. het balkon wordt niet aangebouwd aan een (zich feitelijk in de binnenterreinen bevindend) uitgebouwd deel van de oorspronkelijke (verspringende) achtergevel;
4. het dichtbouwen van een balkon kan alleen als het gaat om een bestaand balkon dat onderdeel uitmaakt van een verticale of horizontale balkongalerij van een groter geheel in een bouwblok.

- Toetsing aan Beleidsregel 7

De balkons aan de achtergevel voldoen aan alle voorwaarden van Beleidsregel 7, zodat er geen strijd is met deze beleidsregel.

Erkers op 2e en hogere verdiepingen buiten het bouwvlak (overschrijding 1,06 meter);

Op deze afwijking is geen Beleidsregel van toepassing.

Afwijken van de minimum verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag;

Op deze afwijking is geen Beleidsregel van toepassing.

Bouwhoogteoverschrijding tot 19,2 meter ten behoeve van het dakterras / de balustrade op het hoofdgebouw;

Op deze afwijking is Beleidsregel 2a 'Dakterrassen op hoofdbebouwing' van toepassing. Deze luidt als volgt.

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van dakterrassen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:
1. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
2. het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige hoofdbebouwing;
3. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat dak
4. de constructiehoogte van het dakterras bedraagt niet meer dan 30 cm;
5. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
6. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter (excl. constructie);
7. bij ligging in het 'Plan Zuid' wordt minimaal 4 meter afstand van de dakrand daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
8. bij lager gelegen delen van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt voor de privacy buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel, een minimale afstand van 2 meter tot de perceelsgrens aangehouden.

- Toetsing aan Beleidsregel 2a

Aan alle voorwaarden wordt voldaan, uitgezonderd voorwaarden 2. Deze voorwaarde houdt in dat het dakterras wordt gebouwd op legaal aanwezige hoofdbebouwing. Echter, de hoofdbebouwing waarop het dakterras wordt gerealiseerd is niet legaal aanwezig: deze worden nieuw gebouwd. Deze voorwaarde is echter gesteld om te voorkomen dat dakterrassen worden gerealiseerd op illegale bebouwing – daarvan is in het onderhavige geval geen sprake omdat de hoofdbebouwing vergund zal worden.

Om deze redenen is het aanvaardbaar af te wijken van voorwaarde 2 van Beleidsregel 2a voor het dakterras op de hoofdbebouwing.

Bouwhoogteoverschrijding van de bouwhoogte met 1 meter tot een hoogte van 18 meter;

Op deze afwijking is geen Beleidsregel van toepassing.

Koekoeks buiten het bouwvlak (overschrijding 0,70 meter)

Op deze afwijking is Beleidsregel 5b 'Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek)' van toepassing. Deze luidt als volgt.

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van koekoeken in de voorgevel (straatgevel en zijgevel in het voorerfgebied), die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:
1. de koekoek moet noodzakelijk zijn voor de daglichttoetreding en/of ventilatie van een kelder of souterrain;
2. de breedte van de koekoek sluit aan bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen voorgevel van het hoofdgebouw (voorerfgebied);
3. het gebruik van de kelder of het souterrain is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan of afwijkingsbesluit;
4. de koekoek steekt maximaal 30 centimeter uit in de openbare ruimte (exclusief constructie van de koekoek);
5. de koekoek steekt niet boven het naastgelegen openbaar toegankelijke trottoir uit en wordt bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster.

- Toetsing aan Beleidsregel 5b

Voorwaarde 4 vereist dat de koekoek maximaal 30 centimeter uitsteekt in de openbare ruimte. De onderhavige koekoeks overschrijden het bouwvlak met 70 centimeter maar liggen niet in de openbare ruimte zodat er geen strijd is met voorwaarde 4. De koekoeks voldoen ook aan de andere voorwaarden van Beleidsregel 5b, zodat er geen strijd is met deze beleidsregel.

4.4. Conclusie beleidstoets

De in het Rijksbeleid en het Barro geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project. Ook de Omgevingsverordening van de provincie staat niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

Het project voorziet in de behoefte aan extra woningen binnen de stadsgrenzen. Diversiteit en een gemengde bevolking zijn belangrijke aantrekkingsfactoren van Amsterdam. Er is veel vraag naar kwalitatief goede en voldoende ruime woningen, maar deze moeten voor een belangrijk deel betaalbaar blijven. Het college van B&W heeft spelregels vastgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. Bij kleine locaties (< 800 woningen) zet de gemeente in op uitsluitend middendure huurwoningen. Bij besluitvorming over concrete projecten zal een eventueel dilemma in de programmering aan de orde worden gesteld.
In dit geval worden 6 woningen in het dure segment gebouwd. Er worden geen middendure huurwoningen gerealiseerd. Omdat het geldende bestemmingsplan een sloop/nieuwbouw plan voor woonappartementen al mogelijk maakt en de bestemmingsplanafwijking alleen van ondergeschikte

aard is door geringe afwijkingen van de bouwregels, zou het stellen van deze beperkende eis aan de woningbouwprogrammering onevenredig belastend zijn. De afwijkingsbevoegdheid voor kleine afwijkingen van de bouwregels is door de wetgever niet bedoeld als instrument om volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen mee af te dwingen.

Hoewel niet de reguliere procedure maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, en de beleidsregels voor 'omgevingsvergunningen a2' daarom niet van toepassing zijn op de aanvraag, is de aanvraag daaraan volledigheidshalve wel getoetst. Daaruit is gebleken dat op enkele punten niet wordt voldaan aan dat beleid. De belangrijkste punten zijn dat de kelder dieper dan 2,5 meter in de tuin steekt en dat de serres aan de achtergevel buiten het bouwvlak leiden tot een overschrijding met 3,56 meter. In paragraaf 4.3 is gemotiveerd aangegeven waarom verlening van de omgevingsvergunning niettemin aanvaardbaar is.

Voor woningen in de vrije sector geldt een minimum van 0,7 pp per woning (0,6 bewoner en 0,1 bezoeker) en maximum van 1,1 pp per woning (1 bewoner en 0,1 bezoeker).
Het voorliggende plan voorziet in 6 ruime open bergingen die gezien de afmeting geschikt zijn voor het parkeren van 2 auto's. De nota Parkeernormen Auto biedt ruimte om ook een afwijking naar boven goed te keuren. Gezien het feit dat er in de huidige situatie 22 auto's in de tuin geparkeerd worden en in de nieuwe situatie het parkeren in de tuin wordt opgeheven ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit wordt de overschrijding aanvaardbaar geacht.

In de gemeentelijke Nota Parkeernormen Auto wordt bij sloop/nieuwbouw parkeren op eigen terrein verplicht gesteld, conform de in de nota gestelde normen. In de nota staat echter niet omschreven op welke wijze het parkeren op eigen terrein vormgegeven zou moeten worden, zodat in principe ruimte wordt geboden om in de (binnen)tuin, in een kelder/souterrain of in de plint te parkeren. In de praktijk kan dit botsen met het uitgangspunt van dit bestemmingsplan om niet in de tuinen te parkeren.
Het bouwplan leidt ertoe dat het bestaande parkeren in de tuin wordt opgeheven, doordat in een kelder geparkeerd zal worden. De parkeerlift leidt niet tot een bovengronds bouwvolume. De ruimtelijke kwaliteit verbetert daardoor. In ruimtelijk opzicht is dit voor het gehele gebied, ook vanuit het park gezien, een belangrijk pluspunt.

Het ligt voor de hand om voor het bouwen van nieuwe parkeerkelders dezelfde voorwaarden te hanteren die in het bestemmingsplan gelden voor het bouwen van kelders en souterrains. Het gaat hierbij (onder andere) om de effecten voor archeologische waarden en geohydrologie, en het op het dak van de kelder realiseren van een voldoende dik grondpakket waarmee de tuin (weer) geschikt wordt voor begroeiing met planten en struiken.
In een zone van 1,5 meter rond achterzijde van het gebouw is het grondpakket circa 20 cm, daarbuiten loopt dit op naar respectievelijk 120 cm rondom zij- en achtergevels tot 200 cm rondom de voorgevel. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de aspecten archeologie en geohydrologie.
Al met al kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ruimtelijke beleidsuitgangspunten, maar dat wordt afgeweken van de woningprogrammering. Deze afwijking is aanvaardbaar omdat het bestemmingsplan wonen al toelaat zonder dat daaraan eisen ten aanzien van het type woningen zijn gesteld en de afwijkingsbevoegdheid voor kleine afwijkingen van de bouwregels door de wetgever niet bedoeld is als instrument om volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen mee af te dwingen.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de invloed van het project op de verkeersgeneratie te onderzoeken, wordt een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie met de nieuwe situatie. De kencijfers zijn afkomstig uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor de berekeningen wordt de rekentool van CROW gebruikt: 'verkeergeneraties en parkeren'. In de huidige situatie heeft het gebouw een bruto vloeroppervlak van circa 2.000 m^2. Op basis van de Online Rekentool van CROW moet bij dit programma rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van 58 – 94 voertuigbewegingen per etmaal.

Het bouwplan bestaat uit een gebouw met 6 woningen. Dat leidt volgens de Online Rekentool van CROW tot 21 voertuigbewegingen per etmaal. Er is dus sprake van een duidelijke afname.

Autoparkeren

Om een beschouwing te maken van de parkeersituatie wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeernorm wordt toegepast zoals deze geldt vanuit de Nota Parkeernormen Auto. De Van Eeghenstraat valt onder de 'B-locaties' binnen Amsterdam.

De parkeerbehoefte voor het bestaande kantoorpand ligt aan de hand van de CROW Online Rekentool tussen 12 en 22 parkeerplaatsen. Indien uit wordt gegaan van de parkeernormen van maximaal 1 parkeerplek per 125 m^2: 2.000 m^2/125 geldt een (maximum) aantal van 16 parkeerplekken voor de oude situatie. De feitelijke (legale) situatie was dat 22 parkeerplaatsen beschikbaar waren.

Op grond van het parkeerbeleid geldt voor de woningen voor bewoners een minimum parkeernorm van 0,6 en een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Voor bezoekers geldt aanvullend een norm van 0,1 parkeerplaats per woning. Bij 6 woningen leidt dat tot een minimum van 3,6 en een maximum aantal van 6 parkeerplaatsen voor bewoners.

Uit voorafgaande berekening blijkt dat er in de nieuwe situatie over het algemeen sprake is van een kleinere parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte zal afnemen. Er worden dan ook geen problemen verwacht. De parkeerdruk op straat zal door het project naar verwachting niet toenemen.
In Amsterdam is er naast de minimale norm voor parkeerplekken ook een maximale norm. Het aantal parkeerplaatsen van het bouwplan vallen binnen de norm en is het bouwplan op dit punt dus in overeenstemming met het beleid.

Fietsparkeren

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. De Nota Parkeernormen fiets en scooter verplicht nieuwbouw woningen voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets op eigen terrein te realiseren. Voor scooters zijn er richtlijnen opgenomen. Of dat ook bindend beleid wordt hangt af van hoe de omvang van het scooterverkeer zich de komende jaren ontwikkelt.

Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. De gemeente heeft als gelijkwaardig alternatief een voorkeur voor een gezamenlijke fietsenstalling conform de gemeentelijke Bouwbrief 2015-130. Het aantal parkeerplekken per woning in een gezamenlijke fietsenberging moet volgens Bouwbrief 2015-130 voldoen aan onderstaand schema.

Aantal fietsparkeerplekken bij gezamenlijke fietsenberging

gebruiks-oppervlakte woning	aantal fietsparkeer-plekken per woning	benodigde interne berging
< 50 m²	2	n.v.t.
>50 m² - < 75 m²	3	2,7 m²
>75 m² - <100 m²	4	2,7 m²
>100 m² - <125 m²	5	2,7 m²
>125 m²	6	2,7 m²

Daarnaast is goede bereikbaarheid vanaf het maaiveld voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging en stelt het Bouwbesluit eisen aan het beheer van de stalling.

Het gebruiksoppervlak van de 6 te realiseren woningen is groter dan 125 m^2. Daarom moet voor de woningen worden uitgegaan van 6 fietsparkeerplekken per woning. Dat resulteert in een behoefte van 36 plekken. Elke woning heeft twee persoonlijke bergingen waarin in deze behoefte kan worden voorzien.

Scooterparkeren

Per woning is de richtlijn voor scooterparkeren 0,13 pp. Bij 6 woningen leidt dit tot een behoefte van (afgerond) 1 plek. In de persoonlijke bergingen is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

In het bouwplan wordt het aantal benodigde persoonlijke bergingen met bijbehorende stallingsplaatsen voor fietsen en scooters gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan het beleid.

5.2. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.
In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat onder meer bij het verlenen van omgevingsvergunningen die in afwijking zijn van het geldende bestemmingsplan, moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m^2 en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m^2.

Het bouwplan voorziet in de vervanging van kantoorvloeroppervlak door 6 woningen. De bouw van dit aantal woningen draagt niet in betekende mate bij. Bovendien neemt het kantoorvloeroppervlak af. Uit paragraaf 5.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per saldo afneemt. Er zal dan ook geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen en Richtlijn luchtkwaliteit Amsterdam

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

dezelfde afstanden, maar in tegenstelling tot de landelijke regeling zonder de uitstootwaarden: dus ongeacht de uitstoot binnen die zones.
De woonfunctie die wordt gerealiseerd met dit project is geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit. Er is zodoende geen strijd met de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen of het Amsterdamse beleid.

5.3. Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling en of er geluidshinder kan ontstaan.

In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Akoestisch onderzoek is verplicht voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van spoorwegen, wegen en industrieterreinen. De projectlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Willemsparkweg, maar woningen zijn al bij recht toegestaan (de afwijking heeft geen betrekking op het gebruik voor wonen) en het perceel wordt afgeschermd door bestaande bouwblokken. Uit onderstaande uitsnede van de Geluidskaart 2018 van de gemeente Amsterdam blijkt de projectlocatie niet geluidbelast te zijn.



Afbeelding: Geluidskaart 2018 (bron: https://maps.amsterdam.nl/geluid/?LANG=nl; gemeente Amsterdam)

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Willemspark - Vondelpark 2019' is akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd (DPA Cauberg-Huygen; Referentie 04627-43745-05, 8 oktober 2018). In dat onderzoek is Van Eeghenstraat 70-72 onderzocht als nieuwe geluidgevoelige bestemming. Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie geen geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde ondervindt. Ook ten aanzien van eventuele hinder van horecaterrassen is gebleken dat de projectlocatie niet geluidbelast is. Het aspect geluidhinder staat daarom niet in de weg aan verlening van de omgevingsvergunning.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Er dient onderzoek naar externe veiligheid te worden verricht indien een ruimtelijke ontwikkeling is voorzien binnen het invloedsgebied van een inrichting of transportroute met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden.

Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het projectgebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor het project wordt voldaan aan de risiconormen uit het BEVI.

Het projectgebied valt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting zoals bedoeld in het BEVI. Nader onderzoek is derhalve niet nodig. Externe veiligheid vanwege inrichtingen vormt geen belemmering voor het project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten. Op grond van de circulaire geldt een afstand van 200 meter waarbinnen onderzoek moet worden gedaan naar het groepsrisico. Daarbuiten hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

De projectlocatie ligt buiten het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen en zodoende is er geen onderzoek nodig.

Buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure), waarmee de bouw van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een buisleiding, het bevoegd gezag een verantwoording moet afleggen van het groepsrisico.

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een buisleiding. Onderzoek is daarom niet aan de orde.

5.5. Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Het onderhavige project voorziet in complete sloop en nieuwbouw. Er zal gegraven worden voor de nieuwe kelderbak. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Op 25 juni 2019 heeft het ingenieursbureau Moerdijk Bodemsanering B.V. de rapportage 'Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek' uitgebracht.

Geconcludeerd is dat er op de locatie een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen (in de grond) aanwezig is. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw van het appartementencomplex dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de grondverontreiniging. De (saneringsw)erkzaamheden ter plaatse van de grondverontreiniging dienen verricht te worden door een BRL 7001-erkend aannemer, dit onder begeleiding van een BRL 6001-erkend persoon. Voorafgaand aan de uitvoering van een sanering dient een BUS-melding of saneringsplan ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

5.6. Water

Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.
De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het project valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Binnen Amsterdam worden de taken van AGV voor wat betreft onder meer de zorg voor het

oppervlaktewater en het grondwater waargenomen door Waternet. Hieronder is een watertoets gedaan op voor het project relevante wateraspecten. Aangetoond wordt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het wateraspect.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het projectgebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

Het project leidt niet tot toename aan verharding aangezien de projectlocatie al bijna geheel verhard is. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Waterkering

Het projectgebied is niet gelegen binnen het invloedgebied van een waterkering. De sloop en nieuwbouw zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor de waterkering.

Ondergronds bouwen / geohydrologisch onderzoek

Door bureau TAUW BV is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage 16 oktober 2020).

Om de effecten van de kelder op de geohydrologische situatie te bepalen, is gebruik gemaakt van een grondwatermodel waarmee verschillende effecten op de grondwaterstroming zijn gesimuleerd. Het model is geijkt op basis van gemeten grondwaterstanden in het freatisch pakket in de omgeving van de onderzoekslocatie. Het resultaat van de ijking wordt als voldoende geacht om verdere berekeningen uit te voeren.

Uit de berekeningen blijkt dat bij een gemiddelde neerslag in het huidige klimaat en het klimaatscenario de freatische grondwaterstand stijgt met 5 tot 10 cm aan de voorzijde van het pand. De grondwaterstandsverhoging strekt zich ook uit tot de omliggende panden. Bij een extreme bui is de berekende grondwaterstandsverhoging groter doordat meer water infiltreert in de bodem door het vervangen van de parkeerplekken naar groen. Bij het klimaatscenario bedraagt de berekende grondwaterstandsverhoging maximaal 25 tot 30 cm.

Bij de aanleg van drainagezand rondom de kelder verplaatst de berekende grondwaterstandsverhoging zich van de voorzijde naar de achterzijde van het pand. De grondwaterstandsverhoging bij de extreme buien zijn verminderd. De aanleg van het drainagezand mitigeert vooral de barièrrewerking van de kelder, maar het effect van het vervangen van de parkeerplekken naar groen wordt niet volledig gemitigeerd.

5.7. Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van ruimtelijke plannen archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Door Bureau Monumenten en Archeologie is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd (BO 13-060 Amsterdam 2013), dat is opgenomen als bijlage bij het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Willemspark - Vondelpark 2019'. In het onderzoek is een archeologische beleidskaart opgenomen, waarop gebieden zijn aangeduid met een hoge en een lage archeologische verwachting. De projectlocatie is vrijgesteld van vervolgonderzoek. In het geldende noch het in voorbereiding zijnde noch het direct aangrenzende bestemmingsplan is de onderhavige projectlocatie en zijn omgeving aangewezen als een gebied met een verwachting op aanwezige archeologische waarden.

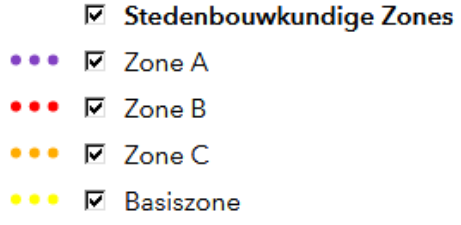
Er geldt altijd op grond van de Monumentenwet een meldingsplicht (bij Bureau Monumenten en Archeologie) indien er bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen.

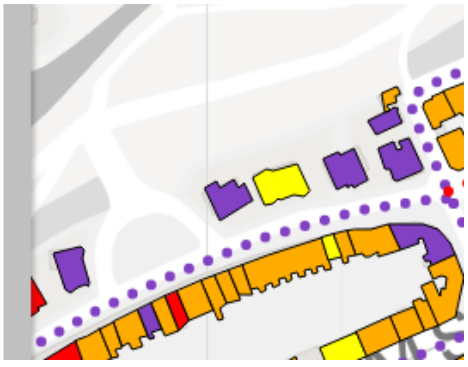
Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht.

Het bestaande pand is aangewezen als 'basisorde' zodat aan het pand geen bijzondere cultuurhistorische waarde wordt toegekend waarmee rekening gehouden moet worden.

Het gebied is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht. De stedenbouwkundige zone is de hoogste, namelijk A. De welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam" geeft aan welke criteria in een zone A gelden.





Onder stedenbouwkundige zones wordt het openbaar gebied verstaan, dat wil zeggen straten en pleinen of combinaties dan wel gedeelten ervan, in samenhang met flankerende bebouwing, groen, water en privétuinen die grenzen aan het openbaar gebied.

De stedenbouwkundige zones maken onderdeel uit van de gebiedsgerichte criteria van het ruimtelijk systeem en geven bij verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw een belangrijk houvast bij de beoordeling van de ingreep in relatie tot zijn omgeving. Zo mag van nieuwbouw in zone A (hoogste waardering) meer verwacht worden dan van nieuwbouw in een basiszone.

De waardering wordt bepaald door de kwaliteit van het onderliggende stedenbouwkundige plan, het profiel, de kwaliteit van de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorziening en de aanwezigheid van bijvoorbeeld zichtlijnen.

Zone A is te beschouwen als de dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht. De bebouwing en/of het groen en/of het water zijn van uitzonderlijke kwaliteit en/of gaafheid en het gebied is gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp of maakt deel uit van een bijzondere ruimtelijke structuur.

Voor deze zone geldt een restauratieve aanpak van de ruimtelijke structuur en architectuur. Uitgangspunt is handhaving en indien nodig herstel van de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing.

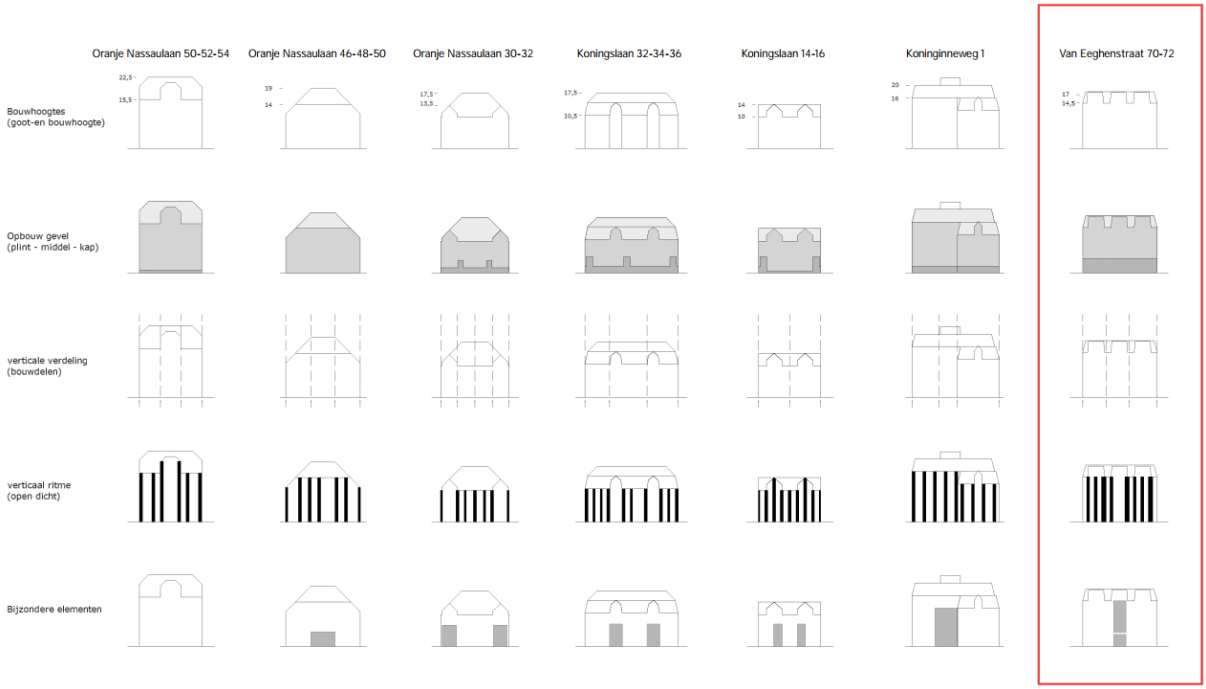
Ruimtelijke structuur en architectuur in de omgeving

De gevels aan de straatkant hebben vaak een simpele en rigide opzet en een statige verschijning. Terugkerende elementen zijn de horizontale hoofdstructuur – plint - midden - kap, en het verticale ritme van de raampartijen. Uitzonderlijke elementen zijn de erkers en vaak opvallende entrees. Het statige verticale karakter wordt versterkt door de metselwerk gevel door te laten lopen en de gootlijn te doorbreken.

De gevels aan het Vondelpark worden gekenmerkt door een gelaagde opbouw die informeler is dan de voorgevel. Deze gevels zijn veelal voorzien van verhoogde terrassen, uitbreidingen en balkons. De hoofdstructuur van het gebouw - plint - midden - kap is vaak nog leesbaar. Door het vertrappen van de volumes sluit de schaal van het gebouw hier goed aan op de schaal van het park.

Inpassing van de nieuwbouw

De nieuwbouw van Van Eeghenstraat 70-72 is geënt op de hiervoor beschreven ruimtelijke structuur en architectuur in de omgeving. Op onderstaande afbeelding is dat schematisch weergegeven.



Het nieuwe plan volgt dezelfde structuur in materialisatie als de bebouwing in de omgeving, maar voorziet deze van een hedendaagse detaillering en materiaalgebruik. De plint wordt voorzien van natuursteen. De gevel daarboven is voorzien van grijze keramiek met een geglazuurde keramische inleg. In de penanten bestaat deze inleg uit geprofileerde keramische elementen. In de vloerranden is dit bijzonder tegelwerk. Het dak is voorzien van hetzelfde geprofileerde keramiek.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het uitgangspunt van handhaving en indien nodig herstel van de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing.

5.8. Luchthavenindelingbesluit

Met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (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.

Om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen zijn maximum bouwhoogtes (toetshoogtes) bepaald. 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.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

Voor de onderhavige locatie gelden meerdere beperkingen en met name een hoogtebeperking. Echter zijn deze beperkingen niet van toepassing op de projectlocatie en met de voorziene bouwhoogte van 19,2 meter vormt deze ook geen belemmering.

De conclusie is dat er geen strijd is met het LIB en dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

5.9. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die hinder ondervinden van de nieuw te bouwen woningen. In een gemengd stedelijk gebied is het voorkomen van woningen en lichte bedrijvigheid naast elkaar normaal en acceptabel.

Geconcludeerd kan worden dat er geen extra aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden.

5.10. Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en

diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Door ecologisch adviesbureau Els & Linde is een ecologische quickscan uitgevoerd (rapport 15 maart 2019). Door een ecoloog van dat bureau is beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er broedplekken van de gierzwaluw in het pand aanwezig zijn. Op basis van de natuuratlas Amsterdam kan een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden gevraagd. Door vertraging in het project zijn de cijfers uit de natuuratlas Amsterdam echter verjaard. Een vervolgonderzoek naar gierzwaluwen is noodzakelijk.

Els & Linde heeft dit vervolgonderzoek uitgevoerd en zal op basis daarvan ontheffing op de Wet natuurbescherming aanvragen. De ontheffingsaanvraag wordt momenteel voorbereid.

5.11. Bezonning

Aangezien de nieuwe bebouwing nagenoeg hetzelfde bouwvolume en bouwhoogte zal hebben als de bestaande bebouwing zal het project geen negatief effect heeft op de bezonning van objecten in de omgeving.

5.12. Behoefte

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

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

Zoals in paragraaf 4.2 reeds is aangegeven, is de voorliggende ontwikkeling geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Los daarvan dient de behoefte in iedere afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd.

De voorliggende bouwplan leidt ertoe dat woningen worden toegevoegd op de projectlocatie. De woningmarkt in Amsterdam staat onder grote druk, er is een groot tekort aan woningen. Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven voert de gemeente Amsterdam daarom ook een beleid dat de woningvoorraad binnen de stadsgrenzen moet toenemen.

5.13. Besluit milieueffectrapportage

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

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

De voorliggende ontwikkeling betreft vervanging van een bestaand kantoorgebouw (waar wonen al is toegestaan) met parkeren in de tuin door een nieuw woongebouw met een parkeergarage. De afmetingen van het bouwplan wijken in geringe mate af van het bestemmingsplan. Dit heeft een zeer beperkte planologische impact. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke effecten – in de context van een centrumstedelijk gemengd gebied – niet aan te merken als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Kosten

Het bouwplan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente heeft daaraan geen kosten.

Planschade

Gezien de geringe omvang van de bestemmingsplanafwijkingen, de geringe ruimtelijke effecten (zoals bezonning) en de ligging van de projectlocatie in grootstedelijk gebied is het risico op planschade nihil.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat wil zeggen dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage wordt. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens beslist het college van B&W over de vergunningaanvraag (verlenen of weigeren). Tegen dit besluit staat beroep open bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Conclusie

7.1. Ruimtelijke toets

De open structuur van de bebouwing betekent dat de bebouwing op veel plekken van meerdere zijden of zelfs (langs de Parkrand) alzijdig zichtbaar is. Op veel plaatsen in het gebied, maar vooral aan de parkrand, is bovendien sprake van waardevolle doorzichten die behoudenswaardig zijn.
Het nieuwe bouwplan leidt niet tot een breder gebouw: de overschrijdingen van het bouwvlak betreffen de voor- en achtergevel, aan de zijgevels alleen erkers, zodat de doorzichten behouden blijven. Het momenteel rechts van het gebouw bestaande bijgebouw wordt gesloopt en niet vervangen. Daardoor neemt het doorzicht in omvang toe.

De bestaande bouw- en goothoogten zijn op de verbeelding vastgelegd. Omdat dakvergrotingen in de vorm van dakopbouwen of uitbouwen et cetera een behoorlijke impact kunnen hebben op het aanzien van de wijk, is het bestemmingsplan erop gericht bij alle orde 1, 2 en 3 panden het kapprofiel te behouden.
Het betreffende pand is gewaardeerd als Basisorde. De gewenste dakopbouw is maar van zeer geringe omvang (circa 3 m^2) en is niet zichtbaar vanaf maaiveld. De bestemmingsplanafwijking bestaat voorts slechts uit de balustrade/hekwerk rond het dakterras, die terug ligt ten opzichte van de gevels en daardoor niet zichtbaar is vanaf maaiveld.

Om de cultuurhistorische waarden en de kenmerkende ruime en open stedenbouwkundige structuur in Willemspark en de Van Eeghenstraat te beschermen is in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan een koppeling gelegd met de waarderingskaarten die onderdeel zijn van de welstandnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. Van het pand Van Eeghenstraat 70-72 is de architectuur gewaardeerd als Basisorde en het ligt langs Stedenbouwkundige Zone A (paars), wat de dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht is. De architectuur is dus laag gewaardeerd maar door de ligging in een stedenbouwkundig hoogwaardig gebied is een zorgvuldige beoordeling nodig. Het nieuwe bouwplan past, zoals hiervoor al beschreven, binnen de stedenbouwkundige structuur die in het geldende en het nieuwe bestemmingsplan is vastgelegd. Dit betreft voor het overige de welstandstoets en niet de goede ruimtelijke ordening.

7.1. Beleidstoets

De in het Rijks- en provinciale beleid geregelde onderwerpen hebben geen betrekking op het onderhavige project en staan niet in de weg aan de voorliggende omgevingsvergunning.

Er wordt over het algemeen voldaan aan de gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten, maar dat wordt afgeweken van het bouwvlak en de woningprogrammering.

De afwijking van de woningbouwprogrammering en bouwvlak is aanvaardbaar omdat de afwijkingsbevoegdheid voor kleine afwijkingen van de bouwregels door de wetgever niet bedoeld is als instrument om volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen mee af te dwingen.

7.2. Omgevingstoets

Het bouwplan is beoordeeld op de aspecten verkeer/parkeren, luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie/cultuurhistorie, Luchthavenindelingbesluit, milieuzonering, ecologie, bezonning, behoefte en het Besluit MER. Uit deze beoordeling blijkt dat het project voldoet aan de desbetreffende wetten en regels en dat deze omgevingsaspecten niet leiden tot een belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het project.

7.3. Eindconclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vastgesteld dat verlening van de omgevingsvergunning voor de afwijkingen van het bestemmingsplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.