BOPA Motivering SuHa Twins
Nieuwe Osdorpergracht / Hoekenespad
Amsterdam



Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Status: TUSSENVERSIE VOOR EERSTE AMBTELIJKE LEZING
Datum: 23 mei 2025

Amstelplein 1 (3e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 [redacted]
e-mail [redacted]@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging en begrenzing van het project 1
2. Beschrijving project 3
2.1. Voorgeschiedenis 3
2.2. Bestaande situatie 7
2.2.1. Projectlocatie 7
2.2.2. Omgeving projectlocatie 8
2.3. Kavelpaspoort 12
2.4. Nieuwe situatie 14
3. Afwijkingen van het omgevingsplan 26
3.1. Omgevingsplan gemeente Amsterdam 26
3.2. Bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.' 27
3.3. Conclusie 28
4. Beleidskader 29
4.1. Rijksbeleid 29
4.1.1. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteit leefomgeving 29
4.1.2. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020 31
4.1.3. Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) 31
4.2. Provinciaal beleid 32
4.2.1. Omgevingsverordening NH2022 32
4.2.2. Woonagenda 2020-2025 34
4.2.3. Woonakkoord 2021-2025 35
4.3. Regionaal beleid 36
4.3.1. Metropoolregio Amsterdam: Internationale topregio met 5.1, 2, e leefkwaliteit (MRA agenda 2020-2024) 36
4.3.2. Actieprogramma woningproductie MRA 2018 - 2025 37
4.3.3. Wonen in de Metropoolregio 2021: Woningvoorraad en bewoning. 38
4.4. Gemeentelijk beleid 38
4.4.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen 38
4.4.2. Koers 2025 40

4.4.3. Amsterdamse Woonagenda 2025 41
4.4.4. Samen werken aan de volkshuisvesting 41
4.4.5. Woningbouwplan 2022-2028 42
4.4.6. Nota Parkeernormen Auto 43
4.4.7. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 45
4.4.8. Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West 46
4.4.9. Agenda Duurzaamheid 47
4.5. Conclusie beleidskader 49
5. Milieu- en omgevingsaspecten 50
5.1. Verkeer en parkeren 50
5.1.1. Verkeer 50
5.1.2. Parkeren auto's 51
5.1.3. Parkeren fiets en scooter 52
5.2. Luchtkwaliteit 53
5.3. Geluid 55
5.4. Bodem 55
5.5. Waterhuishouding 56
5.5.1. Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Amstel, Gooi- en Vechtstreek) 56
5.5.2. Weging van het waterbelang 57
5.5.3. Conclusie 58
5.6. Ecologie 59
5.7. Cultuurhistorie en archeologie 61
5.7.1. Archeologie 61
5.7.2. Cultuurhistorie 61
5.7.3. Conclusie 62
5.8. Omgevingsveiligheid 62
5.9. Kabels en leidingen 63
5.10. Luchthavenindelingbesluit 63
5.10.1. Bouwhoogtes 64
5.10.2. Vogelaantrekkende functies 64
5.10.3. Windturbines en lasers 64
5.10.4. Conclusie 64
5.11. Windhinder 65
5.12. Trillinghinder 65

5.13. Bezonning 66
5.14. Mer-beoordelingsplicht 66
5.15. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 67
6. Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie 68
7. Communicatie en participatie 69
8. Conclusie 70
8.1. Algemeen 70
8.2. Milieu- en omgevingsaspecten 70
8.3. Beleid 70
8.4. Procedure 70
8.5. Conclusie 71

Bijlagen:

1. Quick scan ecologie (Van 5.1, 5.1, 2, e en Groot, 23 mei 2022)
2. Inventarisatie beschermde soorten (Van 5.1, 5.1, 2, e en Groot, 15 oktober 2024)
3. Activiteitenplan (Van 5.1, 5.1, 2, e en Groot, 28 maart 2022)
4. Akoestisch onderzoek (het Geluidburo, 7 april 2025)
5. Onderzoek stikstofdepositie (MBH Consult B.V., 4 april 2025)
6. AERIUS projectberekening Gebruiksfase (MBH Consult B.V., 4 april 2025)
7. AERIUS projectberekening Bouwfase (MBH Consult B.V., 4 april 2025)
8. Windhinder en windgevaar (Van Riezen & Partners, 25 april 2025)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

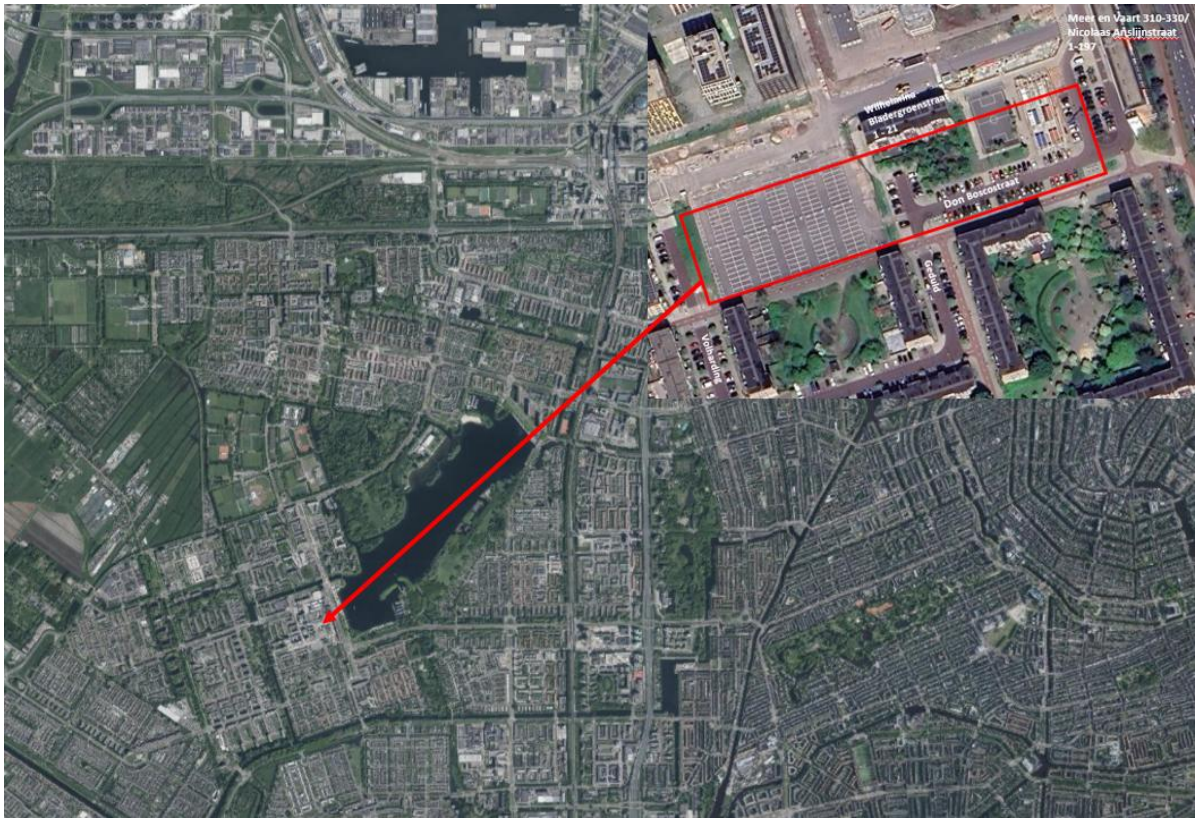
Initiatiefnemer Eigen Haard is van plan om in het centrum van Osdorp een woningbouwproject te realiseren: SuHa Twins. De nieuwbouw komt tussen het Hoekenespad en de nog te graven Nieuwe Osdorpergracht. De nieuwbouw zal plek bieden aan 281 woningen en enkele niet-woonfuncties in een deel van de plint en op de eerste verdieping.

De projectlocatie is in het omgevingsplan Amsterdam en het daarvan deel uitmakende bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.' bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Binnen deze bestemming geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Voor de locatie is nadien geen uitwerkingsplan vastgesteld of in procedure gebracht. Een uitwerkingsplan is binnen het kader van de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet niet meer mogelijk.

Het project is vanwege het bouwverbod en het beoogde bouwvolume niet toegestaan in het omgevingsplan. Er is daarom een planologische procedure noodzakelijk. Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.
Bij de beoordeling van een BOPA moet het bevoegd gezag beoordelen of de aangevraagde activiteit in verband met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties', al dan niet door het stellen van voorschriften, aanvaardbaar wordt geacht (art. 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Het voorliggende document vormt de motivering van de afwijkingen van het omgevingsplan.

1.2. Ligging en begrenzing van het project

De nieuwbouwlocatie ligt tussen het Hoekenespad en de nog te realiseren Nieuwe Osdorpergracht in Osdorp, stadsdeel Amsterdam Nieuw-West. De projectlocatie is gelegen in het zuidoosten van de buurt 'Osdorplein e.o.' in de wijk 'Osdorp Oost'. Direct ten noorden van de projectlocatie bevindt zich het bestaande woonblok met de adressen Wilhelmina 5.1, 2, e – 21 en iets ten oosten de kenmerkende maisonnetteflat met de adressen Meer en Vaart 310-330 / Nicolaas 5.1, 2, e 197. In de volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



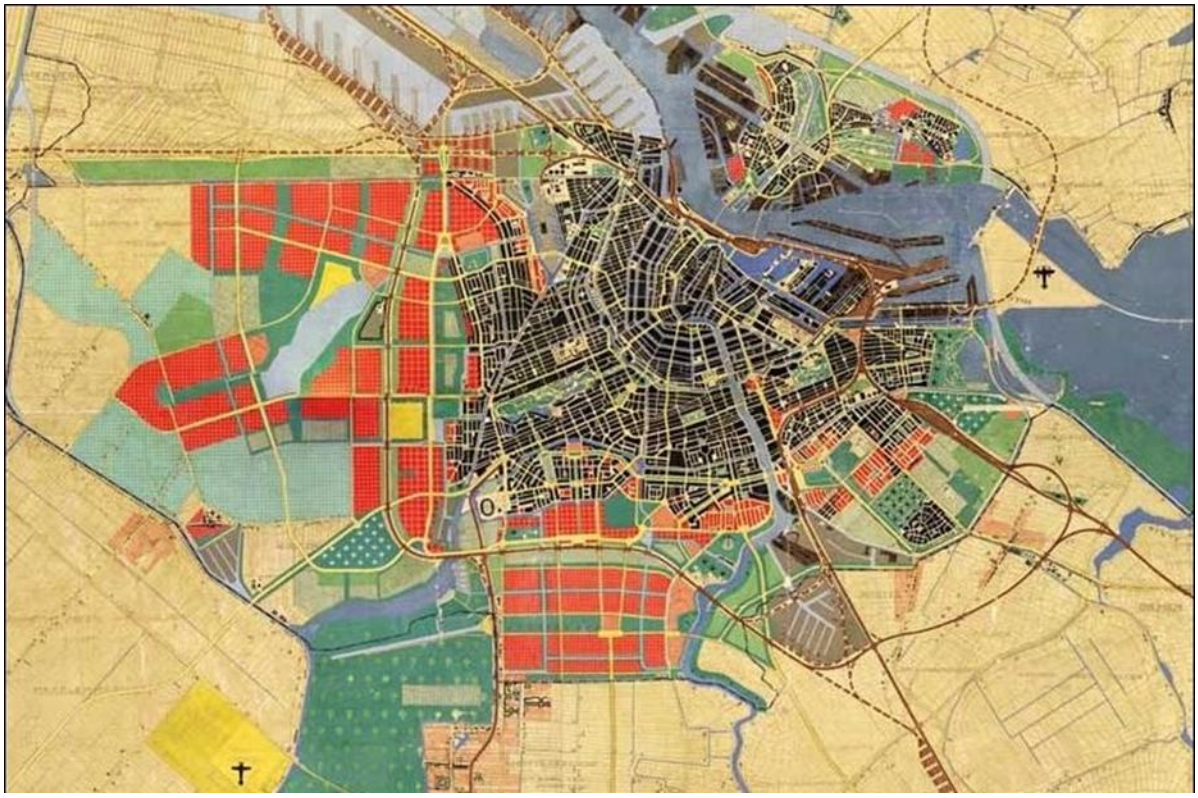
Afbeelding:ligging en indicatieve begrenzing projectlocatie (indicatief), bron Maps Amsterdam

2. Beschrijving project

2.1. Voorgeschiedenis

Osdorp

Osdorp is als tuinstad onderdeel van de Westelijke Tuinsteden, die in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn gebouwd als naoorlogse stadsuitbreiding. De basis voor de Westelijke Tuinsteden is het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van 5.1, 2, e 5.1, 2, e Het AUP is een plan in hoofdzaken voor de uitbreiding van Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad in 1934.

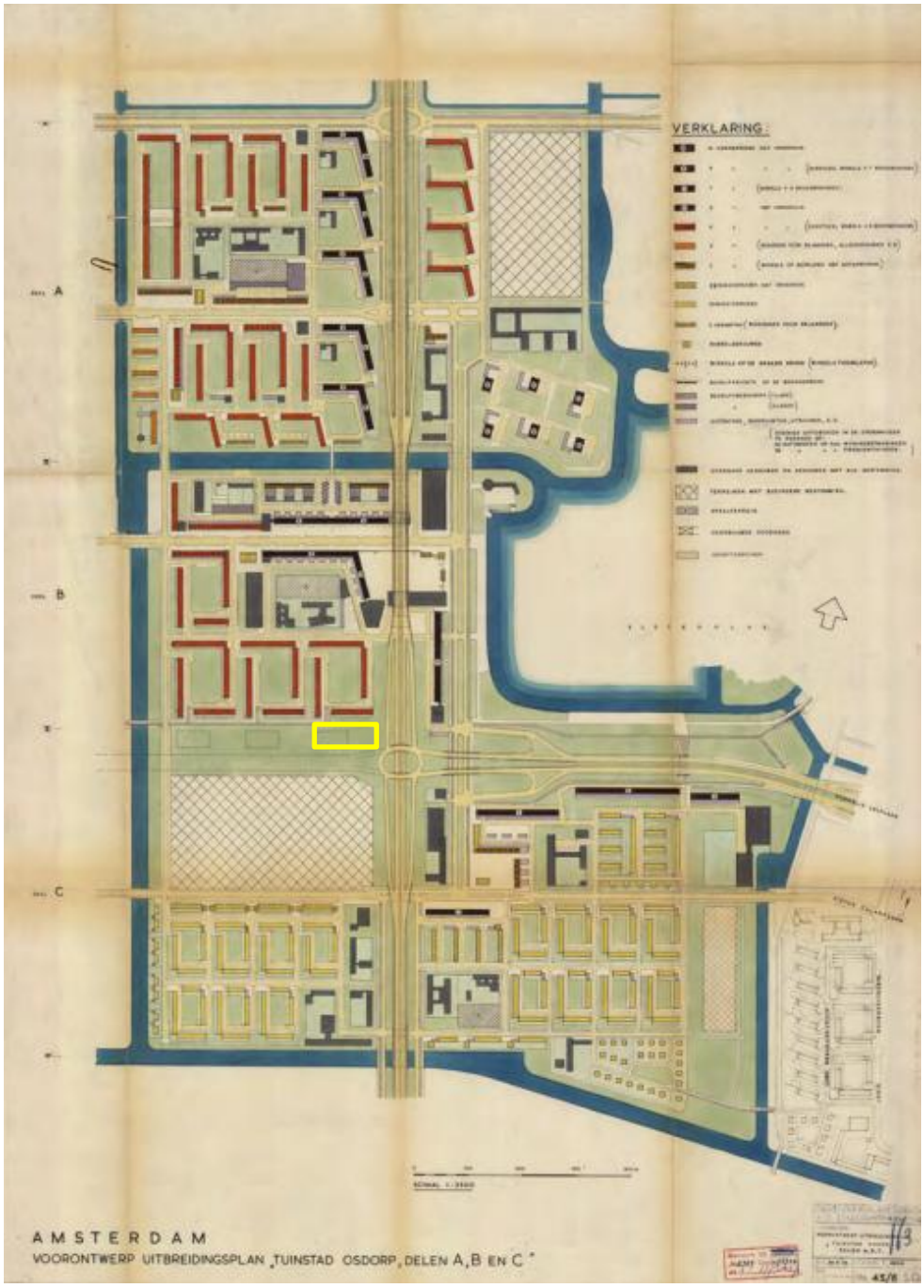


Afbeelding: het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Amsterdam

Hoewel het AUP was ontwikkeld als eindplan, kent het AUP acht gedeeltelijke herzieningen. Voor de ontwikkeling van Nieuw-West is de “5de Partiële Herziening AUP, westelijk gedeelte uit 1952” het meest bepalend geweest. Dit plan was in grote delen van Osdorp en Slotervaart jarenlang het vigerend bestemmingsplan. De uiteindelijk gebouwde buurten zijn indertijd echter vrijwel geheel in strijd met het oorspronkelijke bestemmingsplan gerealiseerd.

Van de in totaal vier tuinsteden werd Osdorp de grootste. De feitelijke (maar niet juridische) basis voor de realisatie van de Tuinstad Osdorp is het “Schemaplan Osdorp” uit 1953. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de partiële herziening is dat een centraal door Osdorp lopende parkstrook tussen de Sloterplas en het Dijkgraafplein is komen te vervallen. Deze parkstrook zou precies ten noorden van de Osdorppleinbuurt komen.

De ten noorden van de Osdorppleinbuurt gelegen Osdorpergracht en de begeleidende groenstrook zijn hiervan een bescheiden overblijfsel. Het Schemaplan is minder abstract dan het AUP en haar herzieningen. De contouren van de grachten en hoofdwegen zijn redelijk precies op de plankaart aangegeven. Er is voor Osdorp een verdeling aangegeven welke buurten uit voornamelijk laagbouw, middelhoogbouw of hoogbouw zullen bestaan. Op basis van het Schemaplan werden er voor de Tuinstad Osdorp twee voorontwerpen gemaakt, één voor de oostelijke deelgebieden A, B en C (vastgesteld door de Gemeenteraad op 15 mei 1957) en één voor de westelijke deelgebieden D, E en F (15 oktober 1958). De Osdorppleinbuurt, inclusief de projectlocatie en de nabijgelegen Van Suchtelen van de Haarestraat maken deel uit van Deel B.



Afbeelding: Voorontwerp uitbreidingsplan "Tuinstad Osdorp, delen A, B en C", 1953 (projectlocatie in geel)

De oorspronkelijke opzet van de buurt kwam vrijwel helemaal overeen met de “Voorontwerpen Uitbreidingsplan Tuinstad Osdorp" (1957-1958). Hiervan is ter plaatse van de projectlocatie niets meer terug te vinden. De woningen zijn in de periode 2012 – 2017 gesloopt.

Stedelijke vernieuwing SUHA-buurt

In 2005 is het Vernieuwingsplan Centrum (Amsterdam) Nieuw West vastgesteld door de voormalige stadsdeelraad Osdorp en de gemeenteraad van Amsterdam.
Bij de vaststelling van het Vernieuwingsplan in 2005 waren de belangrijkste speerpunten voor de ontwikkeling van Centrum Nieuw West:

- Het Osdorp Centrum als centrum laten fungeren voor heel Amsterdam NieuwWest
- In de van Suchtelen van de Haarebuurt sloop-nieuwbouw te plegen
- Winkels en leisure functies in Osdorp Centrum aan te passen en uit te breiden
- Een nieuw te bouwen stadsdeelkantoor van ca. 8000 m^2.

In 2007 is vervolgens een Regieplan en een Uitwerkingsplan voor de SuHa-buurt vastgesteld.

Op 8 januari 2014 is de 1^e herziening van het vernieuwingsplan vastgesteld. Doel van de herziening was het programmatisch en financieel actualiseren van het Vernieuwingsplan uit 2005. Om het programma kleiner en beter uitvoerbaar te maken, is o.a. besloten om het deelgebied Wilhelmina Bladergroenstraat e.o. niet te realiseren in het kader van het project Centrum Nieuw-West. Omdat het woonblok nog niet afgeschreven was, bleek het onhaalbaar deze locatie nu al mee te nemen in de ontwikkeling van Centrum Nieuw West. Bij het uitwerken van de directe omgeving is er wel al rekening mee gehouden dat binnen dit deelgebied op langere termijn het water verder verlengd wordt en in combinatie met een woongebouw, de beëindiging van de gracht gaat worden.

Inmiddels zijn in het kader van de stedelijke vernieuwing al verschillende deelprojecten afgerond of in uitvoering. Voorbeelden van reeds afgeronde deelprojecten zijn het Combiblok Hoekenes (CH), het Johannes Ammanplantsoen (JA) en het Scheepvaartkwartier (S) ten westen van de projectlocatie, SuHa 2 (S2) aan de noordwestkant en The Fizz Don Bosco (FB) aan de noordzijde. Nog in uitvoering is het project The MIX Amsterdam (MI). Zie onderstaande afbeelding.



https://www.amsterdam.nl/projecten/osdorpplein (projectlocatie geel omlijnd)

In juli 2023 hebben de Gemeente Amsterdam en Eigen Haard een afsprakenbrief getekend voor maximaal 275 woningen voor de 4 gebouwen SuHa Twins die tussen het Hoekenespad en het water van de toekomstige Nieuwe Osdorpergracht wordt gebouwd. Deze gracht, die aan de noordkant van de projectlocatie komt te liggen, wordt aangelegd in 2 delen: eerst het westelijk deel, langs de bebouwing die al klaar is en daarna het oostelijk deel (als de bouwprojecten Twins en MIX Amsterdam bijna gereed zijn). De bouw van deze woningen is onderdeel van de uitbreiding en vernieuwing van het stadscentrum Osdorpplein, het centrum van Nieuw-West.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Projectlocatie

Ter plaatse van de projectlocatie is in de bestaande situatie nu nog sprake van een (tijdelijk) parkeerterrein/ bouwplaats, een groenstrook, een trapveldje en verkeersareaal.



Afbeelding: projectlocatie (van west naar oost), google maps

Het tijdelijke parkeerterrein is volledig geasfalteerd en is afgesloten door middel van een hekwerk. Het is in gebruik voor de bouwwerkzaamheden op omliggende projectlocaties (materiaalopslag, machines parkeren).



Afbeelding: projectlocatie t.h.v. Don Boscostraat, google maps

De groenvoorziening bevindt zich tussen de Wilhelmina Bladergroenstraat en de Don Boscostraat en bestaat uit gras, bosschages en enkele bomen.

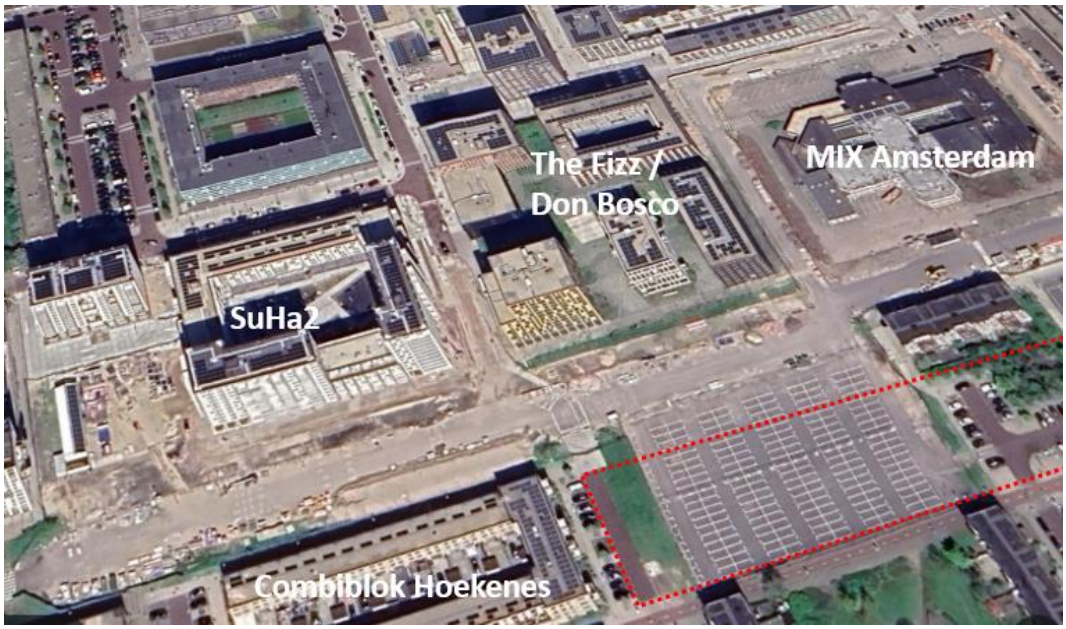
Het trapveldje aan de zuidoostkant van de projectlocatie bestaat net als het tijdelijke parkeerterrein volledig uit asfalt met een aantal doeltjes en een omheining. Het verkeersareaal op de projectlocatie bestaat uit rijwegen van woonstraten, stoepen en enkele parkeerplaatsen.



Afbeelding: projectlocatie t.h.v. Trapveldje Don Boscostraat, google maps

2.2.2. Omgeving projectlocatie

In de omgeving van de projectlocatie is de oorspronkelijke bebouwing in het kader van stedelijke vernieuwing inmiddels grotendeels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.



Afbeelding: nieuwbouw in de omgeving projectlocatie (rood)

Direct ten noorden van de projectlocatie bevindt zich de Wilhelmina 5.1, 2, e – 21. Het betreft een bestaand woonblok met 21 sociale huurwoningen en een bruto vloeroppervlak van ongeveer 2.100 m^2. Dit gebouw zal worden gesloopt in het kader van de aanleg van de Nieuwe Osdorpergracht.

Ter hoogte van de Wilhelmina Bladergroenstraat, op de plek van het vroegere stadsdeelkantoor Nieuw-West aan de noordkant van de projectlocatie en ten noorden van de nog te graven Nieuwe Osdorpergracht, wordt het project MIX Amsterdam gerealiseerd. Straks staan hier 6 woontorens. Deze verschillen van hoogte van 29 tot ongeveer 41 meter. De torens komen rondom een open binnentuin voor bewoners en buurtbewoners.



Afbeelding: MIX Amsterdam (bron: Cie Architecten)

Daarnaast, in westelijke richting, staan de bouwblokken van het project The Fizz Don Bosco. Deze 3 woontorens variëren in bouwhoogte van ca. 15 tot 36 meter. Er zijn 429 woningen gerealiseerd voor jongeren die net zijn afgestudeerd. Verder is er een parkeergarage en winkels, waaronder een supermarkt.

Aan de noordwestkant van de projectlocatie ligt SuHa2. Ook hier wordt 5.1, 2, e bebouwing (ca. 36 meter) afgewisseld met middelhoogbouw (ca. 18 meter). Er zijn in totaal 251 woningen gerealiseerd, waarvan 40% sociale huur en de rest middeldure huur en koopwoningen. Er is een parkeergarage voor auto's en fietsen, een wijkkantoor en een openbare binnentuin.



Afbeelding: aanzicht SuHa 2, kant Nieuwe Osdorpergracht

Aan de westkant ligt de bebouwing Combiblok Hoekenes. Deze woonbebouwing bevindt zich aan de zuidkant van de Nieuwe Osdorpergracht in dezelfde strook als de projectlocatie. De bouwhoogtes variëren van circa 9 meter (3 bouwlagen) tot 12 meter (4 bouwlagen). Dit sluit aan op de bouwhoogtes van de woonbebouwing ten zuiden van de projectlocatie, aan de zuidkant van het Hoekenespad.



Afbeelding: Combiblok Hoekenes, gezien vanaf de Nieuw Osdorpergracht.

Aan de zuidkant van de projectlocatie ligt het Hoekenespad, een doorgaande fietsroute tussen Meer en Vaart en de Baden Powellweg. Deze fietsroute is onderdeel van het hoofdnet fiets. De bebouwing ten zuiden van de projectlocatie kenmerkt zich door een open structuur, 4 bouwlagen, met groene hoven. Er is sprake van een tuinstedelijk karakter, waarin groen centraal staat.
De centrale as van het gebied wordt gevormd door de straat Volharding, met een stedelijke uitstraling. Aan deze straat wordt de hoogbouw van SuHa 2C[1] gepositioneerd.



Afbeelding: bebouwing ten zuiden van de projectlocatie

Aan de noord- en oostzijde (Nicolaas Anslijnstraat) heeft de bebouwing een meer stedelijk karakter met meer bouwmassa en grotere bouwhoogten.

Het woongebouw langs Meer en Vaart (Meer en Vaart 310 – 330/ Nicolaas5.1, 2, e – 197) heeft een bouwhoogte van 38 meter.



Afbeelding: Meer en Vaart 310 – 330/ Nicolaas5.1, 2, e – 197

[1] SuHa2C is onderdeel van de Twins en is de naam die in het kavelpaspoort is gebruikt voor dit deel van de projectlocatie

2.3. Kavelpaspoort

Door de gemeente Amsterdam is voor de herontwikkeling van de projectlocatie een kavelpaspoort gemaakt[2]. De kavel is hierin getypeerd als Woon- en niet-woonprogramma en openbare ruimte in een centrum stedelijke groene omgeving. In het kavelpaspoort is voor de projectlocatie uitgegaan van 2 delen.

Plangrens:
Het bruto oppervlak van de herontwikkeling is circa 7.383 m^2 en bevat de volgende eenheden:

- Nieuwbouw SuHa 2C Kavel (S2C)
- Nieuwbouw Bladergroen Kavel (BG)
- Openbare Ruimte tussen 2SC en BG
- Openbare ruimte ten westen van 2SC



Bruto vloeroppervlak nieuwbouw:

SuHa 2C	max. 14.000 m^2 (waarvan max. 850 m^2 bovengrondse parkeergarage)
Bladergroen	max. 13.400 m^2 (waarvan max. 710 m^2 bovengrondse parkeergarage)

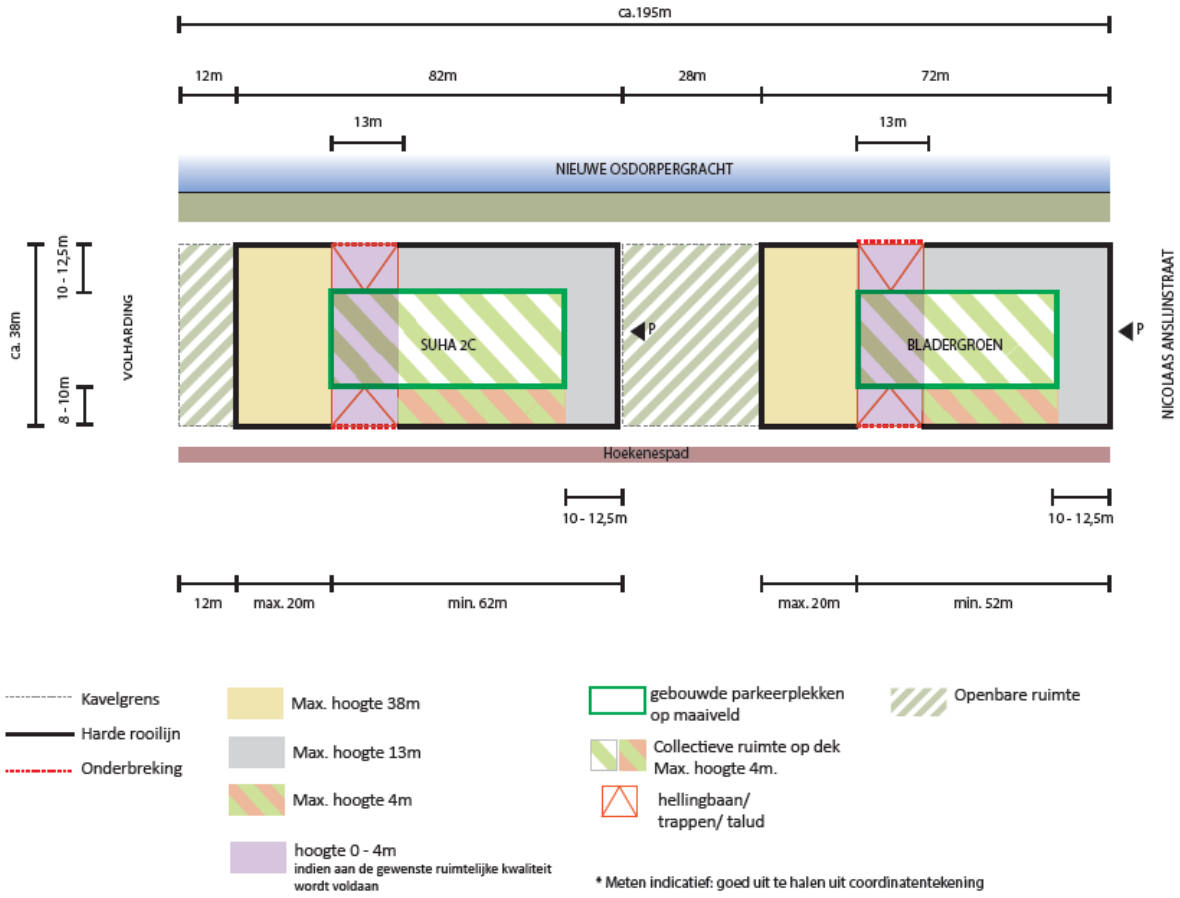
Programma:
Het woonprogramma bevat 35% sociale huurwoningen, 35% middeldure huurwoningen en 30% koopwoningen.

[2] Kavelpaspoort SUHA 2C – Bladergroen, laatste wijziging 25 augustus 2022

<u>Bouwvolume</u>

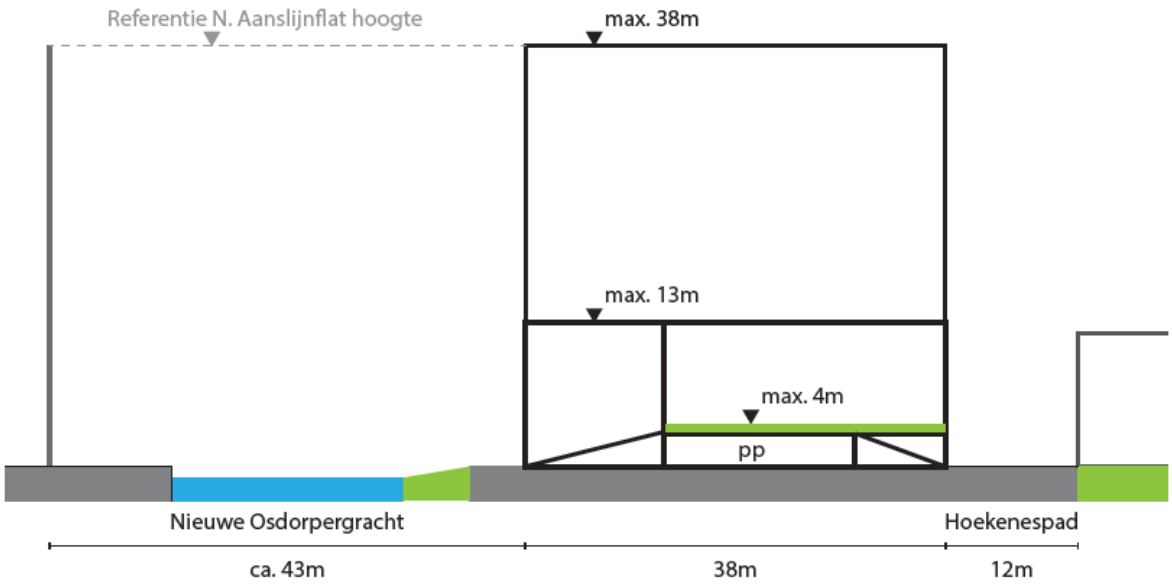
Voor de bebouwing gelden de volgende randvoorwaarden:

Randvoorwaarden kaart



Dwarsdoorsnede

Maximale hoogtes i.r.t. breedte Gracht en Hoekenespad en de Aanslijnflat.



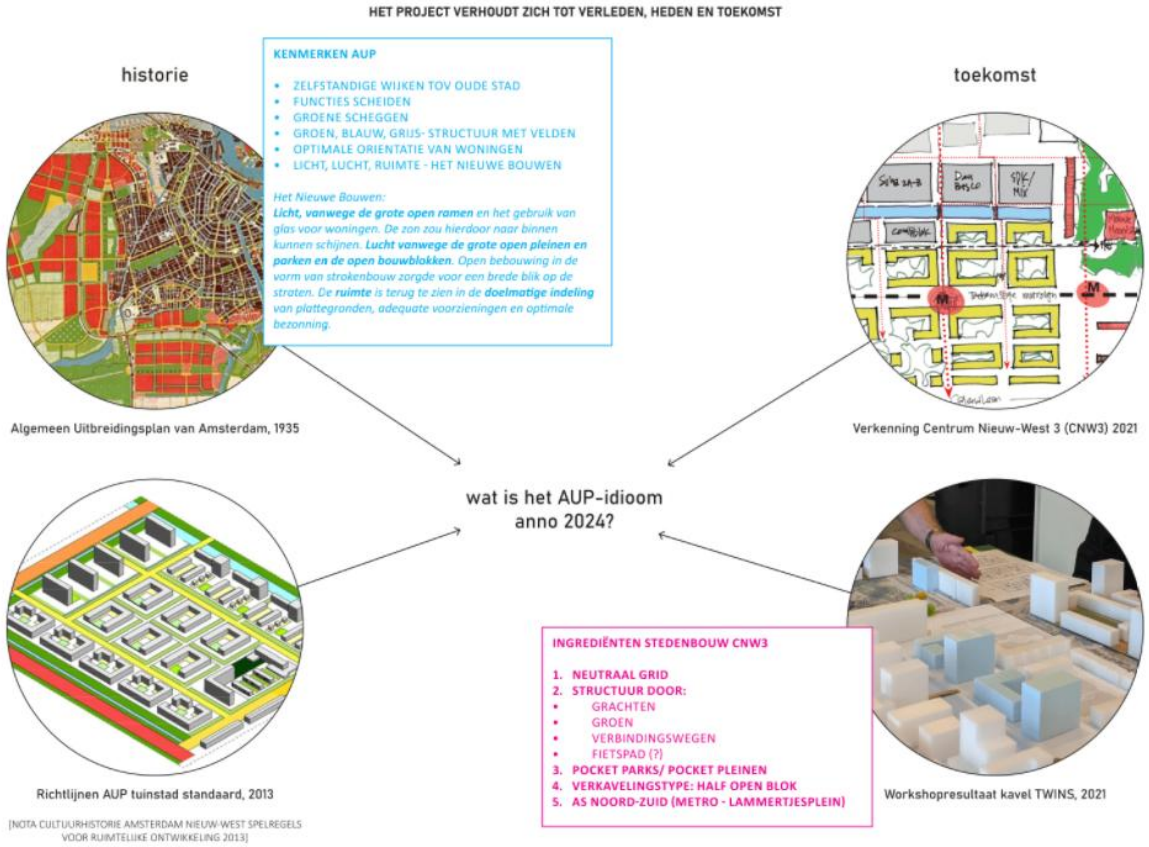
In de hoogbouw torens moet er circa de helft van de begane grond als publieke functie worden ingericht tot maximaal 2 bouwlagen. De westelijke toren (S2C) bevat commerciële of dienstverlenende functies en de oostelijke toren bevat maatschappelijke functies.

De uitgangspunten in het kavelpaspoort dienen een doel en moeten worden nageleefd. Afwijken is beredeneerd mogelijk, mits de kwaliteit daar niet onder leidt.

2.4. Nieuwe situatie

Osdorp Twins wordt ontwikkeld door woningcorporatie Eigen Haard in combinatie met ERA Contour en ontworpen door Team 5.1, 2, e +5.1, 2, e Zij hebben een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt voor SuHa 2C en BG: Twins.

Het project aan de Nieuwe Osdorpergracht markeert de overgang van Osdorp Centrum naar de toekomstige ontwikkelingen aan de zuidkant van Centrum Nieuw West. Wordt Osdorp Centrum vooral gekenmerkt door kloeke gesloten bouwblokken met abstracte grid-gevels en commerciële plinten, bij de herontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Nieuwe Osdorpergracht wordt een sterke verbinding met het verleden en de uitgangspunten van het AUP van 5.1, 2, e gelegd.



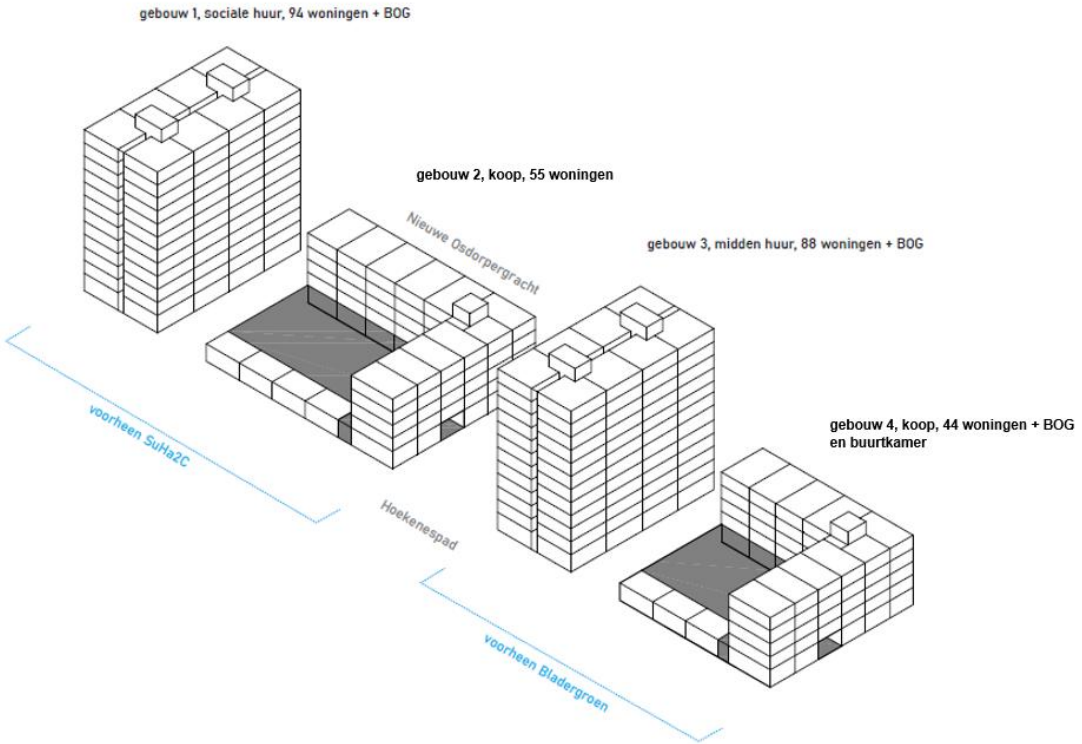
Verkaveling

Het project bestaat uit vier gebouwen die ruimte bieden aan 281 woningen, verdeeld in sociale en middeldure huurappartementen (respectievelijk gebouw 1 en 3) en koopwoningen (gebouw 2 en 4). Het complex bestaat uit twee 5.1, 2, e schijven van ruim 38 meter met een corridor-ontsluiting en twee haakvormige bouwvolumes van 5 lagen met een galerij-ontsluiting. De 5.1, 2, e delen bevinden zich aan de westkant van het betreffende blok en hebben een footprint van ongeveer 650 m^2. De kavel waarop Twins gepland is, bestaat uit twee delen die voorheen SuHa 2C en Bladergroen werden genoemd. Tussen het 5.1, 2, e en het lage deel komen poorten die gezamenlijk de verbinding met de hoogbouw zullen vormen.

Twins: volume opbouw

De ontwikkeling betreft 2 stempels, bestaand uit een hoogbouw schijf van 12 lagen en een middelbouw haak van 5 lagen (dat is één bouwlaag meer dan het kavelpaspoort aangeeft). Er komen géén galerijen aan publieke zijden van (woon)gebouwen, dat wil zeggen geen galerijen aan de straatzijdes van de gebouwen. De begane grondverdieping wordt 4 meter 5.1, 2, e zodat deze kan worden gebruikt voor meerdere doeleinden.

De tussenruimte tussen de hoogbouw en de middelhoogbouw vormt een informele verbinding tussen het Hoekenespad en de Nieuwe Osdorpergracht. In beide stempels is de tussenruimte gelijk.



Afbeelding: Twins volumeopbouw, VO maart 2025

Aan de binnenzijde van de middelhoogbouw wordt in beide blokken een parkeervoorziening gerealiseerd voor auto's, fietsen en scooters. Deze binnenzijde wordt door middel van groenvoorzieningen aan het zicht onttrokken.

Doordat de kavels verschillen van omvang, is de lengte van de middelhoogbouw van gebouw 2 evenwijdig aan de Nieuwe Osdorpergracht ongeveer 10 meter langer dan de lengte van gebouw 4. De parkeergarages zijn voor auto's vanuit de dwarsstraten Volharding en Geduld te bereiken.

Met hoogtes van ongeveer 17,5 en 38,5 meter wordt aansluiting gezocht op de al gerealiseerde duoblokken aan de zuidkant van de Nieuwe Osdorpergracht én de monumentale Anslijnflat parallel aan Meer en Vaart aan de oostkant van de projectlocatie.



Afbeelding: appartementen in stroken aan Geduld (li) en Anslijnflat (re), SO 6 maart 2024

Het niet-woonprogramma is geprojecteerd in de plinten van gebouw 1, 3 en 4 (maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen). In de plinten van de gebouwen wordt ook stallingsruimte voor fietsen en scooters gecreëerd.

Gebouw 1

Gebouw 1 is gesitueerd aan de westkant van de projectlocatie en bestaat uit 12 bouwlagen met een totale bouwhoogte van ongeveer 38,5 meter. Het gebouw biedt ruimte aan in totaal 94 sociale huurwoningen.



Afbeelding: noord- (li) en oostgevel (re) gebouw 1 (project 178, 25-03-2025)



Afbeelding: west- (li) en zuidgevel (re) gebouw 1 (project 178, 25-03-2025)

De begane grond biedt ruimte aan ongeveer 130 m^2 BOG/MOG[3] en een gemeenschappelijke fietsenberging met ruimte voor 116 fietsen in 58 dubbele rekken, 49 fietsen in enkele rekken, 10 bakfietsen, 31 brede plekken en 12 scooters.



Afbeelding: plattegrond begane grond gebouw 1 (project 178, 25-03-2025)

[3] BedrijfsOnroerend Goed, Maatschappelijk Onroerend Goed

Gebouw 2

Ligt aan de oostkant van gebouw 1 en heeft een footprint van ongeveer 1.225 m^2. Aan de noord- en westkant bestaat de bebouwing uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van ongeveer 17,5 meter. Het gebouw moet ruimte bieden aan 55 vrije sector koopwoningen.



Afbeelding: noordgevel en doorsnede/zuidgevel gebouw 2 (project 178, 25-03-2025)

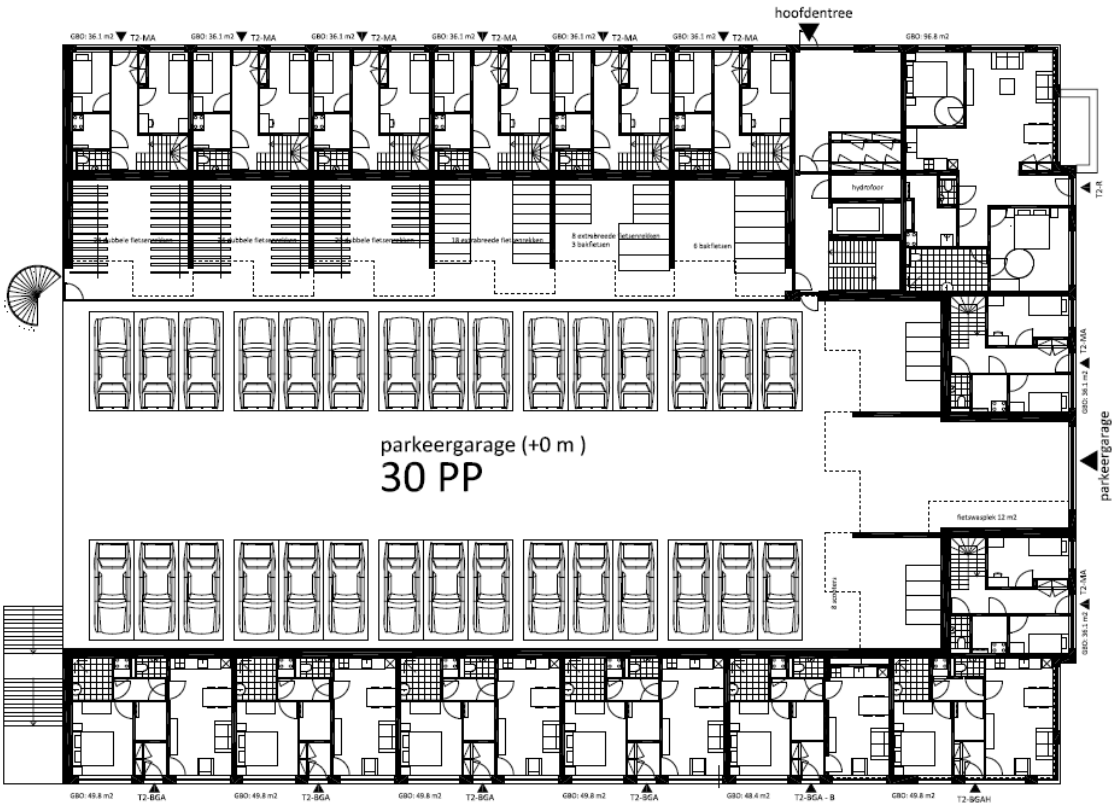


Afbeelding: oostgevel en doorsnede (li), westgevel en doorsnede (re) gebouw 2 (project 178, 25-03-2025)



Afbeelding: zuidgevel gebouw 2 (project 178, 25-03-2025)

Aan de binnenzijde is op de begane grond een parkeervoorziening voor de bewoners met 30 parkeerplaatsen en ruimte voor het stallen van fietsen en scooters met 68 dubbele fietsenrekken, 16 extra brede fietsenrekken, 9 plekken voor bakfietsen en 8 scooterparkeerplaatsen. De parkeervoorziening wordt door groenvoorzieningen aan het zicht onttrokken. Aan de zuidkant wordt het blok afgesloten met een eenlaagse rij woningen.



Afbeelding: plattegrond begane grond gebouw 2 (project 178, 25-03-2025)

Gebouw 3

Gebouw 3 is gesitueerd aan de oostkant van gebouw 2 en de westkant van gebouw 4 en bestaat net als gebouw 1 uit 12 bouwlagen met een totale bouwhoogte van ongeveer 38,5 meter. Het gebouw biedt ruimte aan in totaal 88 middeldure huurwoningen.

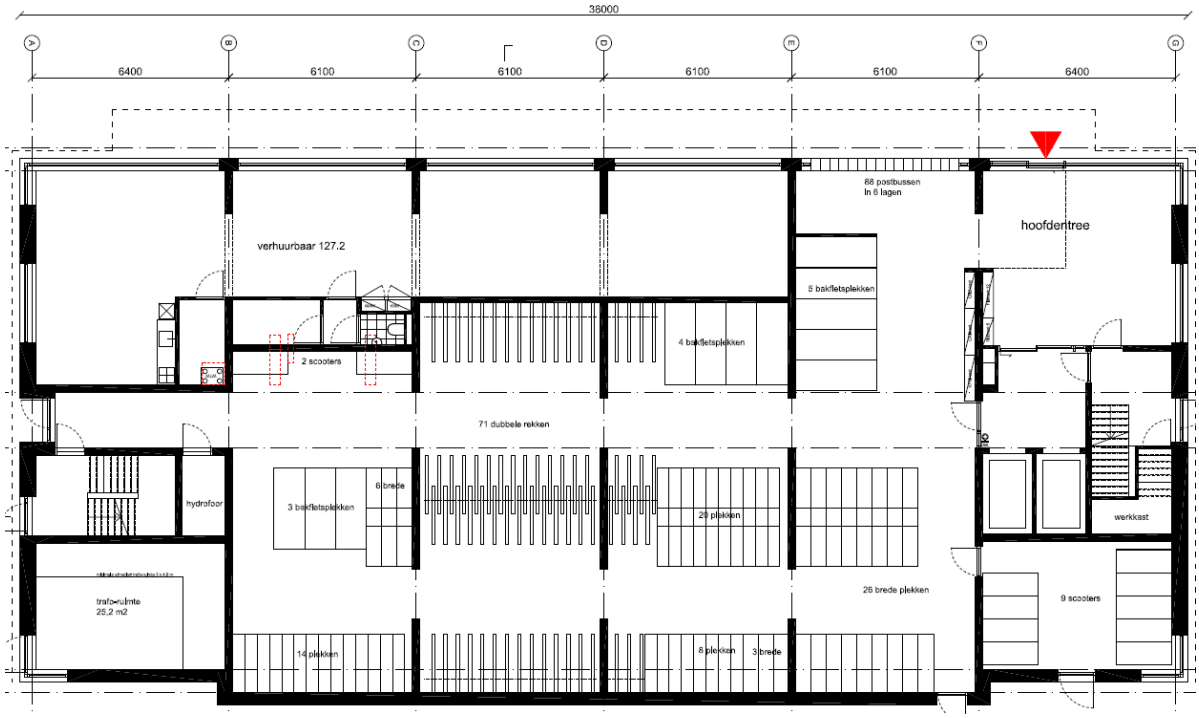


Afbeelding: noord- (li) en oostgevel (re) gebouw 3 (project 178, 25-03-2025)



Afbeelding: west- (li) en zuidgevel (re) gebouw 3 (project 178, 25-03-2025)

De begane grond biedt ruimte aan ongeveer 130 m^2 BOG/MOG[4] en een gemeenschappelijke fietsenberging met ruimte voor 142 fietsen in 71 dubbele rekken, 42 fietsen in enkele rekken, 12 bakfietsen, 35 brede plekken en 11 scooters.

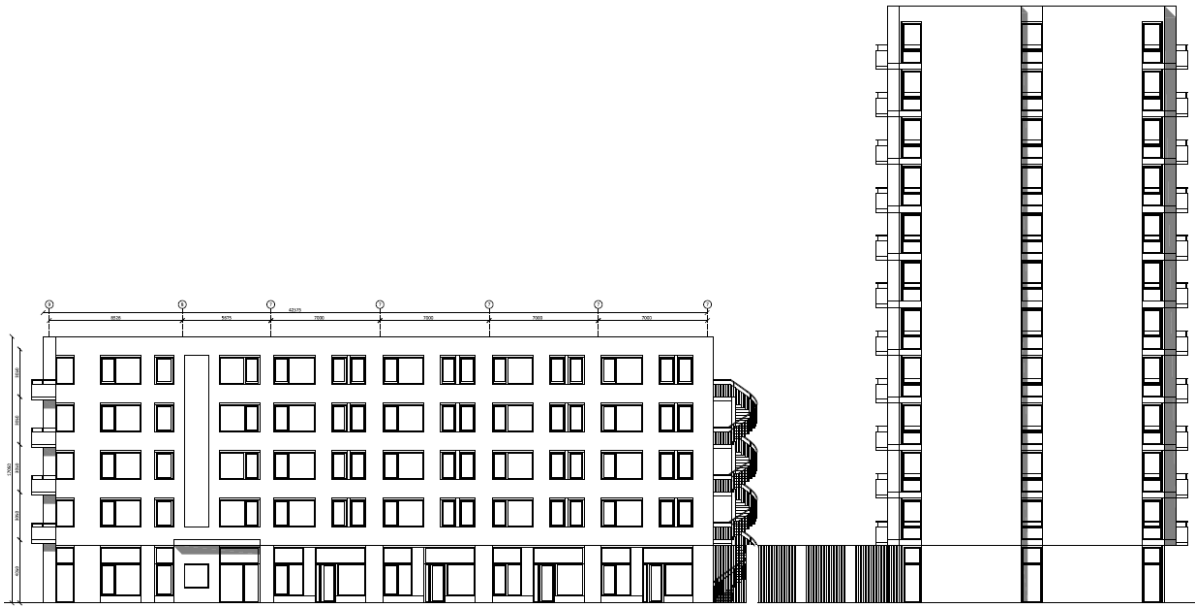


Afbeelding: plattegrond begane grond gebouw 3 (project 178, 25-03-2025)

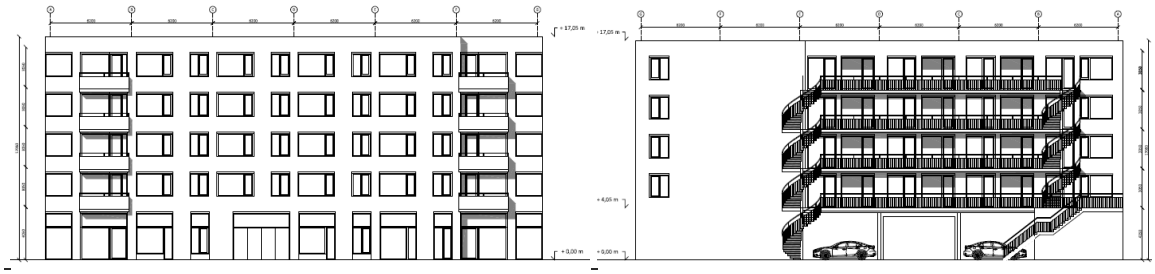
[4] BedrijfsOnroerend Goed, Maatschappelijk Onroerend Goed

Gebouw 4

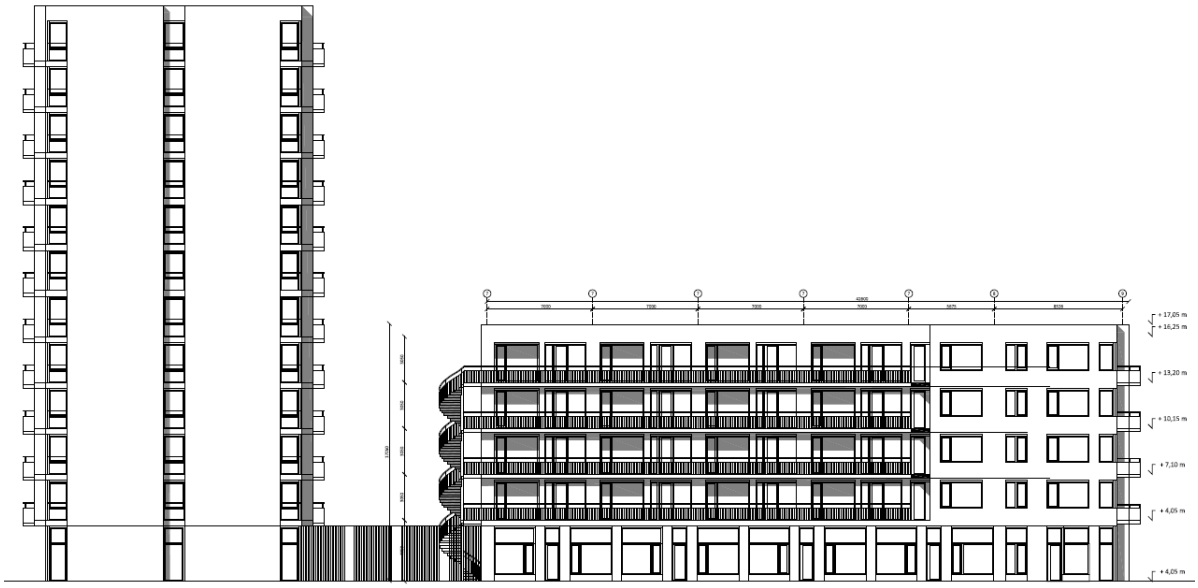
Gebouw 4 ligt aan de oostkant van de projectlocatie aan de oostelijke zijde van gebouw 3 en heeft een footprint van ongeveer 920 m^2. Net als gebouw 2 bestaat de noord- en westkant van de bebouwing uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van ongeveer 17,5 meter. Het gebouw moet ruimte bieden aan 44 vrije sector koopwoningen.



Afbeelding: noordgevel gebouw 4 (project 178, 25-03-2025)



Afbeelding: oostgevel (li) en westgevel (re) gebouw 4 (project 178, 25-03-2025)



Afbeelding: zuidgevel (project 178, 25-03-2025)

Aan de binnenzijde is op de begane grond een parkeervoorziening voor de bewoners met 24 parkeerplaatsen en ruimte voor het stallen van fietsen en scooters met 51 dubbele fietsenrekken, 20 extra brede fietsenrekken, 7 plekken voor bakfietsen en 6 scooterparkeerplaatsen. De parkeervoorziening wordt door groenvoorzieningen aan het zicht onttrokken. Aan de zuidkant wordt het blok afgesloten met een eenlaagse rij woningen, waarvan de achterzijde grenst aan de parkeervoorziening.

Op de begane grond is in de noord- en zuidoosthoek ongeveer 140 m^2 gebruiksoppervlak beschikbaar voor BOG en een buurtkamer.

Programma

Er worden maximaal 281 woningen gerealiseerd, waarvan 94 sociale huur- en 88 middensegement huurwoningen. De resterende 99 woningen zijn koopwoningen. De woningen vormen een mix van grondgebonden woningen, galerijwoningen, maisonnettes en corridorwoningen met een gebruiksoppervlak van circa 42 m^2 tot 119 m^2.

Het betreft een min of meer gelijke verhouding van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen.

Er is ruimte voor in totaal 400 m^2 BOG/MOG.

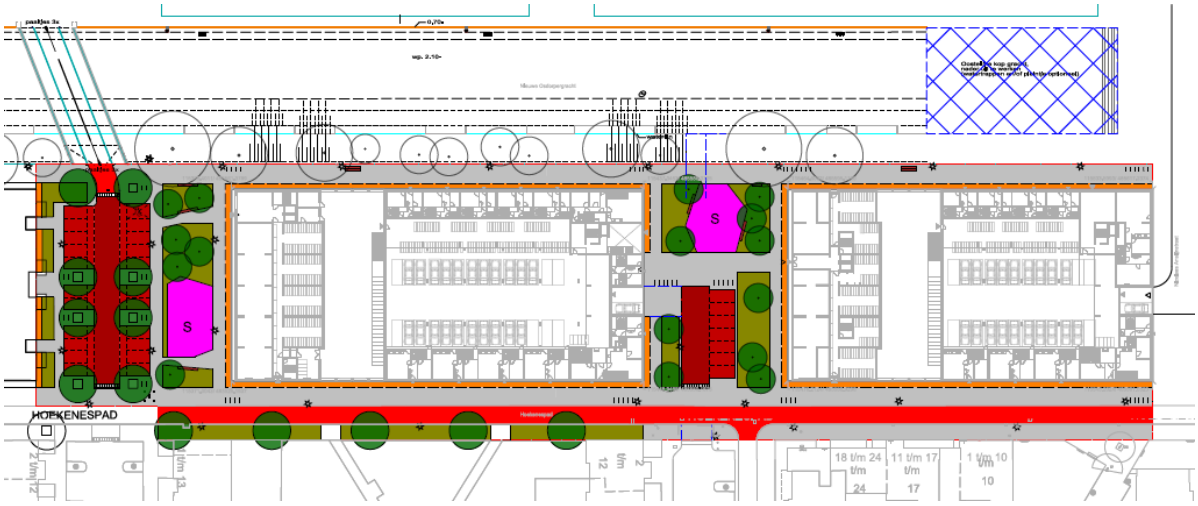
Indicatief programma oostelijk gelegen nieuwbouw: 13.032 m^2 bvo

- 12.905 m^2 bvo wonen (ca. 149 woningen)
- 127 m^2 GO niet-wonen (maatschappelijke of commerciële voorzieningen, in plint toren)

Indicatief programma westelijk gelegen nieuwbouw: 12.319 m^2 bvo

- 12.052 m2 bvo wonen (ca. 132 woningen)
- 267 m^2 niet-wonen (maatschappelijke of commerciële voorzieningen in plint)

In totaal worden er 54 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 30 bij gebouw 2 en 24 bij gebouw 4. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte 25 openbare parkeerplaatsen aangelegd.



Afbeelding: Schetsontwerp openbare ruimte Bladergroen en SuHa2C (Gemeente Amsterdam, 22 oktober 2024)

3. Afwijkingen van het omgevingsplan

3.1. Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijke deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

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

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. De eerste stap daarin is de vaststelling van de 'basisregeling' geweest. Dat is in oktober 2024 gedaan. Deze set regels vormt de basis voor het nieuwe Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De basisregeling bevat voor het grootste deel regels die pas gaan gelden in een gebied zodra het bestemmingsplan daar vervangen wordt maar ook regels die direct overal in Amsterdam gelden.

In afdeling 4.2 van hoofdstuk 4 is de vergunningplicht voor een bouwactiviteit opgenomen zoals die voorheen was geregeld in de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarbij zijn ook de uitzonderingen op de vergunningplicht (vergunningvrije bouwwerken) en beoordelingsregels opgenomen (of ze ook zijn toegestaan, wordt bepaald in hoofdstuk 5). Ten opzichte van de Wabo zijn er extra beoordelingsregels toegevoegd. Zo wordt het concrete bouwplan nu niet alleen getoetst op welstand en passendheid binnen ruimtelijke bouwregels, maar ook op bijvoorbeeld windhinder bij hoogbouw en (grond)watereffecten bij ondergrondse bouwwerken. Met uitzondering van een aantal locatiespecifieke beoordelingsregels gaan de regels in afdeling 4.2 nu overal gelden.

Afdeling 4.4 bevat enkele overige regels over bouwwerken en activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Het betreft regels inzake het repressief welstandstoezicht, en regels over hemelwaterafvoer. Deze laatste regels worden overgenomen uit de hemelwaterverordening, vervolgens is ingetrokken. De regels in deze afdeling gelden nu overal binnen Amsterdam.

Daarnaast zijn er in afdeling 3.2 en 4.2 parkeernormen opgenomen waaraan aanvraag getoetst worden. Er bestaat ook de mogelijkheid om met vergunningvoorschriften-/maatwerkvoorschriften hiervan af te wijken. Indien een bestemmingsplan al in een regeling voorzag prevaleert deze. Het parkeerbeleid voor auto's, fietsen en scooters blijft van kracht totdat alle bestemmingsplannen zijn vervallen.

De in de basisregeling (nieuwe deel van het Omgevingsplan) opgenomen omgevingsnormen kunnen ook betekenis hebben voor activiteiten waarover de vraag voorligt of een buitenplanse omgevingsvergunning kan worden verleend.

De regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Voor onderhavige projectlocatie betreft dat het bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o'. Daarnaast gelden de parapluplannen 'Darkstores' en 'Grondwaterneutrale kelders'. Omdat het plan niet voorziet in ondergrondse bebouwing (0,5 meter onder maaiveld of dieper) of darkstores, blijven deze paraplubestemmingsplannen verder buiten beschouwing. De voorbereidingsbesluiten die gelden ter plaatse van de projectlocatie hebben geen gevolgen voor onderhavig project.

3.2. Bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.'

Dit plan is vastgesteld op 26 juni 2013. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De begrenzing van de uit-te-werken bestemming komt nagenoeg overeen met de projectlocatie.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan ter hoogte van projectlocatie (rood omlijnd)

<u>Wonen – Uit te werken (artikel 28)</u>

Deze gronden zijn aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep en short stay in alle bouwlagen, gebouwde parkeervoorzieningen in alle bouwlagen, nutsvoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten, (dak)tuinen, groen- en speelvoorzieningen, verkeersareaal, ongebouwde parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitwerkingsregels:

- Het maximum aantal woningen bedraagt 150.
- Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd als ze worden voorzien van ten minste 1 stille zijde.
- Het uitwerkingsplan mag pas worden vastgesteld als onderzoek is gedaan naar bodem, geohydrologie en ecologie.

Bouwregels:

a) Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%.
b) De maximum bouwhoogte bedraagt 20 meter.

c) Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hoogteaccent' is een hoogteacctent toegestaan met een maximum footprint van 700 m^2 en een bouwhoogte van 42 meter, mits dit geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de bezonning, uitzicht en privacy van aangrenzende woningen. Windonderzoek moet aantonen dat het windklimaat na realisatie van het hoogteaccent acceptabel is.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Er mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld uitwerkingsplan.

3.3. Conclusie

Binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Voor de locatie is nadien geen uitwerkingsplan vastgesteld of in procedure gebracht. Een uitwerkingsplan is binnen het kader van de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet niet meer mogelijk.

Daarnaast zijn de plannen niet in overeenstemming met de uitwerkings- en bouwregels:

- de wens is om 281 woningen te realiseren (i.p.v 150 woningen)
- er is sprake van 2 hoogteacctenten van circa 38 meter, gedeeltelijk buiten de grenzen van de specifieke bouwaanduiding en met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 700m^2.
- binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' geen commerciële en maatschappelijke functies toegestaan.

Om het project uit te kunnen voeren, is een planologische procedure noodzakelijk.
Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.
Alleen indien een BOPA niet volstaat, bijvoorbeeld omdat bestaande rechten dienen te worden wegbestemd, dan kan er ambtelijk medewerking worden verleend aan de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan. Er is bij dit project geen aanleiding voor een wijziging omgevingsplan.

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

4. Beleidskader

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

4.1. Rijksbeleid

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

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

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

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

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

- veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

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

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

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

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

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

Hieruit volgt een maximale bouwhoogte van ca. 45 meter +NAP. Het gebouw wordt circa 38,5 m +NAP 5.1, 2, e en voldoet daarom aan deze bepaling uit het Bkl.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte gemotiveerd worden. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een nieuwe ontwikkeling, waarbij maximaal 281 woningen met 400 m^2 BOG/MOG in de plint zullen worden gerealiseerd. Dit zijn 131 woningen meer dan planologisch reeds mogelijk is. Dit aantal woningen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie voor motivering van de woningbehoefte ook de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4.1 t/m 4.4.5

Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat ‘in beginsel’ geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt. In dat geval is een laddertoets niet noodzakelijk. Het programma gaat uit van ongeveer 400 m^2 gbo aan commerciële

en maatschappelijke functies. Dit is minder dan 500 m^2. Een laddertoets wordt niet noodzakelijk geacht.

4.1.2. Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020

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

Consequenties voor dit project
Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf moeten worden gekeken of deze klimaatadaptief zijn en hoe de inrichting dusdanig robuust kan worden aangepast. Zie ook paragraaf X.X.

4.1.3. Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)

Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA, maart 2022) hangen een zestal programma's waarvan de belangrijkste zijn:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

De doelstelling is om nationaal 900.000 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Met daarbij veel aandacht voor betaalbare woningen, verduurzaming en wonen voor aandachtsgroepen waaronder senioren (zie programma's). Bij nieuwbouw is het uitgangspunt 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbaar (middenhuur tot 5.1, 2, b of koop tot 5.1, 2, b voor 2023) en 1/3 overig. Op basis van deze ambitie hebben provincies in afstemming met de regio's en gemeenten een bod gedaan aan het Rijk over aantallen te realiseren woningen. Deze afspraken hebben in maart 2023 hun beslag gekregen in regionale woondeals. Amsterdam valt onder de woondeal MRA. De afspraken worden per gemeente vastgelegd.

Consequenties voor dit project
Het toevoegen van 281 woningen, waarvan 1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 1/3 koopwoningen is in overeenstemming met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. In de Omgevingsverordening NH2022 wordt om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 vertaald in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

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

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

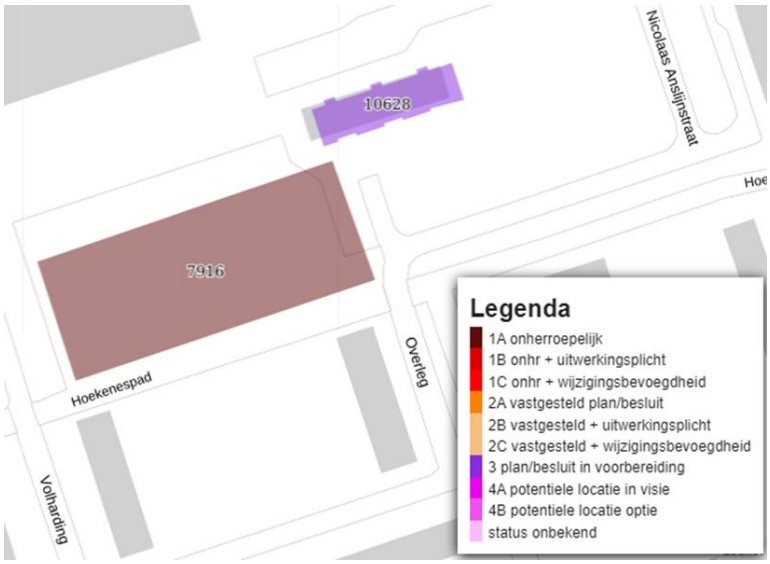
Artikel 6.32b Datacenter clustering toegestaan
Er mag binnen dit werkingsgebied worden voorzien in een nieuw datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA of in uitbreiding van een bestaand datacenter als de locatie is gelegen of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

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie
De motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.
De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Consequenties voor dit project

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en het project voorziet in de bouw van maximaal 281 woningen. De bestaande woningen zijn gesloopt in de periode 2012-2017. Het aantal woningen neemt met circa 131 woningen toe ten aanzien van wat reeds planologisch is toegestaan, waarmee sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De herontwikkeling van de locatie SuHa 2C en Bladergroen is opgenomen in de monitor plancapaciteit[5] met respectievelijk 142 en 129 woningen, waarmee de stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte stedelijke afspraken.

Naast wonen voorziet het project in ongeveer 400 m^2 BOG/MOG Een laddertoets wordt niet noodzakelijk geacht (zie ook paragraaf 4.1.1).



Afbeelding: uitsnede monitor plancapaciteit

Het plan voorziet niet in de vestiging van nieuwe datacenters.

In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt ingegaan op de wijze waarop rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie.

Het project is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2022.

[5] In de monitor plancapaciteit wordt de gezamenlijke woningcapaciteit van de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam gemonitord. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (incl. potentiele locaties voor woningbouw).

4.2.2. Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda 2020-2025 is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland en past binnen de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050.
De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De woonagenda heeft 4 ruimtelijke uitgangspunten:

1. Wonen als onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave
2. Voldoende ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik
3. versterken van het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling
4. Invulling geven aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De speerpunten zijn:

A. Een woning voor iedereen
    a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren
    b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
    c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
B. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

Hierbij worden de volgende richtinggevende principes gehanteerd:

1. De vraag is leidend. Het woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Het woningbouwprogramma is regionaal, flexibel en adaptief.
3. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie, met aandacht voor de benodigde kwaliteit.
4. De provincie helpt gemeenten om de woningproductie te versnellen, door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
5. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
6. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, landschap.
7. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden worden tussen provincie en regio’s afspraken gemaakt om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.
8. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningenzoekenden nodig.
9. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. De vraag naar woningen is en blijft groot. In de prognose uit 2019 werd voorzien dat de MRA tot 2040 circa 250.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden.
Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Woningbouw draagt hier sterk aan bij, zolang dit zorgvuldig en in onderlinge afstemming gebeurt. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeenten, deelregio's en provincies Noord-Holland en Flevoland. Deze (boven)regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking.

Consequenties voor dit project
Voorgenomen bouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave en is dan ook in overeenstemming met de Woonagenda 2020-2025.

4.2.3. Woonakkoord 2021-2025

Het woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Het woonakkoord is de opvolger van het Regionale actieprogramma Wonen en onderdeel van de "regionale afspraken" als bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020.
In de omgevingsverordening en –regeling is bepaald dat de regionale woonakkoorden de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid bevatten en in overeenstemming zijn met het provinciaal woonbeleid. In de Omgevingsverordening is tevens bepaald dat een plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderdeel is van "regionale afspraken", ofwel de door de regio zelf vastgestelde woningbouwprogrammering en dit gezamenlijke woonakkoord. De gemeente Amsterdam heeft in het kader van deze regels de status van zelfstandige 'regio'.

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekening in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken. Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw.
Gezien de hoeveelheid harde plancapaciteit en sturing van Amsterdam op start bouw geldt dit voor andere delen van de MRA (buiten Amsterdam).

Amsterdam gaat uit van een woningbouwaantal van ongeveer 7.500 per jaar voor de periode tot aan 2025. Voor de langere termijn (2050) wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad 5.000 per jaar. De Omgevingsvisie Amsterdam (zie paragraaf 4.3) biedt ruimte aan minimaal dit aantal woningen en alle bijbehorende voorzieningen. Het is een groeitempo dat rekening houdt met het absorptievermogen van de stad, het aanleggen van de infrastructuur, energievoorziening,

groen en openbare ruimte en dat ook organisatorisch en rekening houdend met crises langjarig haalbaar is.

Het project omvat 281 woningen, dat is een toename van 131 woningen ten opzichte van wat op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt kon worden en levert hiermee een bijdrage aan de woningbouwaantallen, die nodig zijn om het tekort aan woningen te verkleinen.

Consequenties voor dit project
Het voorliggende project voldoet aan het Woonakkoord 2021 – 2025.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. Metropoolregio Amsterdam: Internationale topregio met 5.1, 2, e leefkwaliteit (MRA agenda 2020-2024)

De MRA Agenda is opgesteld in opdracht van de Agendacommissie van de MRA. De samenwerking richt zich op het versterken van de internationale positie van de MRA als economische topregio met 5.1, 2, e leefkwaliteit. Hierbij zijn twee leidende principes:

- toekomstbestendige metropool, die gericht is om binnen 30 jaar klimaatneutraal, volledig circulair en klimaatbestendig te zijn;
- evenwichtige metropool zonder grote sociaaleconomische verschillen tussen gebieden, waar sprake is van kansengelijkheid en 5.1, 2, e leefkwaliteit.

Deze overkoepelende ambities komen tot uiting in vier bestuurlijke opdrachten:

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

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

Consequenties voor dit project
Het project voorziet in een toename van het aantal woningen in de sociale en middeldure huursector en koopwoningen en levert hiermee een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

4.3.2. Actieprogramma woningproductie MRA 2018 - 2025

De metropoolregio Amsterdam kampt met een groot woningtekort, het grootste van Nederland. Het actieprogramma woningproductie MRA zet daarom voornamelijk in op de bouw van extra woningen, elk jaar moeten er binnen de Metropoolregio Amsterdam 15.000 nieuwe woningen gebouwd worden.
Om dit te bereiken wordt ingezet op het versnellen van processen, het gebruik maken van financiering vanuit het rijk en het leggen van een verbinding tussen de woningbouwproductie en de opgaven in de vervoerregio en de MIRT.

Naast kwantiteit speelt ook de kwaliteit een rol binnen het actieprogramma. Het grootste tekort aan woningen bevindt zich in het sociale en middeldure segment. De MRA hecht er veel waarde aan om juist in deze segmenten veel bij te bouwen omdat de toegankelijkheid tot een woning voor mensen met een laag of middeninkomen nu in het gedrang komt. Ook andere kwalitatieve aspecten worden belangrijk geacht bij de bouw van nieuwe woningen, zoals het verduurzamen en vergroenen van de bebouwde leefomgeving en circulair bouwen.

Uit de 'Monitor woningbouw 2022' blijkt dat de actuele bevolkingsgroei bijzonder 5.1, 2, e is, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne. In de eerste 9 maanden van 2022 groeide de bevolking in Noord-Holland met bijna 39.000 inwoners. Een niveau van groei dat zich alleen vlak na de Tweede Wereldoorlog voordeed. De groei van de woningbehoefte is daarmee momenteel groter dan de groei van de woningvoorraad. Voor de nabije toekomst bestaan twee belangrijke onzekerheden: de oorlog in Oekraïne die kan leiden tot de komst van meer vluchtelingen en de ontwikkeling van de economie.
Een economische recessie leidt doorgaans tot een lager buitenlands migratiesaldo. Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort van 2%, dat volgens het ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. Bij een tekort van 0% ontstaat namelijk leegstand in afwachting van die nieuwe huishoudens. Het is daarom niet realistisch om te stellen dat het volledige woningtekort dient te worden ingelopen. Op basis van het verleden lijkt een woningtekort van rond de 2% in de provincie en 4% in Amsterdam een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In Amsterdam was er in 2022 een woningtekort van 7,9 procent. Om op de 4% uit te komen zijn er circa 18.000 extra woningen nodig.

Consequenties voor dit project
Het project voorziet in een toename van het aantal woningen in de sociale en middeldure huursector en koopwoningen en levert hiermee een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

4.3.3. Wonen in de Metropoolregio 2021: Woningvoorraad en bewoning.

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2021 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen.
Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking van en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in de MRA. Uit de WiMRA blijkt dat in Amsterdam:

- met name in de sociale huur vraag en aanbod sterk uiteenlopen doordat zowel starters als doorstromers in dit segment zoekend zijn;
- er een tekort is aan koopwoningen in alle prijsklassen.

Consequenties voor dit project
Het project voorziet in een toename van het aantal woningen in de sociale en middeldure sector en koopwoningen en levert hiermee een bijdrage aan verminderen van het tekort aan woningen.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050: Ruimte voor overmorgen

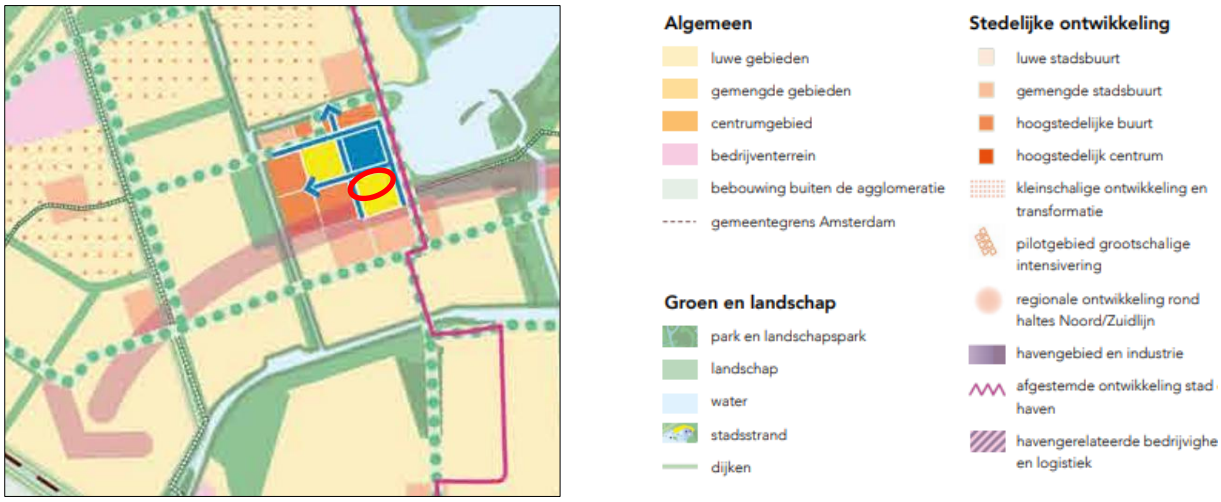
Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld in de gemeenteraad. Deze vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is een wettelijk verplicht instrument van de nieuwe Omgevingswet.
Hierop zijn twee uitzonderingen: de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Omdat het project niet is gelegen in de Hoofdgroenstructuuur en de nieuwbouw geen hoogbouw betreft (want lager dan 60 meter) blijven deze twee onderdelen in het navolgende verder buiten beschouwing.

De visie is gebaseerd op 5 strategische keuzes.

1. Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op gericht is. Een van de hoofddoelen van de visie is een stad en regio te worden met meer stedelijke kernen. Deze ingreep in de structuur van de stad is mogelijk door bedrijventerreinen te ontwikkelen tot bruisende stadsbuurten.
2. Groeien binnen grenzen: Amsterdam streeft naar minimaal 150.000 woningen erbij voor 250.000 nieuwe inwoners in 2050, [5.1, 2, e] 200.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Deze groei mag alleen plaatsvinden binnen de huidige stadsgrenzen. Op die manier wordt de kwaliteit van bestaande buurten versterkt, kunnen overal woningen en bedrijfsgebouwen worden verduurzaamd en blijven de kwetsbare landschappen open. Dit kan door bedrijventerreinen om te bouwen tot gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt. Daarnaast is er ruimte voor groei in de naoorlogse wijken van Nieuw-West, Zuidoost en Noord, waar op een slimme manier verdicht kan worden. Een goede woonkwaliteit, met leefbare straten en pleinen en veel plek voor ontmoeting, staat hierbij voorop. Hoogbouw

(gebouwen hoger dan 70 meter) concentreert zich rond grotere stations als Bijlmer ArenA, Amstel, Zuid en Sloterdijk en langs het IJ. De stad wordt ingericht op hergebruik van materialen en grondstoffen en op een andere, meer zelfvoorzienende energieopwekking zoals stadsverwarming en zonne- en windenergie.

3. Duurzaam en gezond bewegen: om ruimte te houden voor groen, spelen en verblijven en voor de fietser en voetganger, moet de auto een stap terug doen. Door verdichting wordt draagvlak gecreëerd voor ov in de hele stad en komen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Buurten worden verbonden door een netwerk van veilige fietsroutes en openbaar vervoer.
4. Rigoureus vergroening: Verdichting wordt gecombineerd met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. Een ander belangrijk doel is tegengaan van hittestress en vergroten van het waterbergend vermogen van de stad.
5. Samen stadmaken: De omgevingsvisie combineert ruimtelijke inrichting met doelen op groen, wonen, werken, duurzaamheid, leefomgeving. Het stadsbestuur gaat sturen op hoofdlijnen. De principiële keuze daarbij is dat de regels zo worden dat naast de klassieke partijen als ontwikkelaars en woningcorporaties, Amsterdammers ook zelf aan de slag kunnen.



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

Nieuw-West kent een prettige afwisseling tussen stedelijke en rustige plekken. Kenmerkend is een uitgekiende samenhang tussen gebouwen, buurtgroen en stadsdeelgroen, met Sloterplas en Sloterpark als middelpunt. Op basis van deze kenmerken kan het stadsdeel zich met een sterke eigen kwaliteit verder ontwikkelen. Een belangrijke ontwikkeling is de ontwikkeling van het Osdorpplein ten noorden van de projectlocatie tot stedelijk centrum: verdichting, meer (grootstedelijke) voorzieningen, zoals een nieuw theater.
Vanwege de nabijheid van het Osdorpplein ligt de projectlocatie in de zone die op de visiekaart is aangewezen als ‘stedelijk centrum’. In stedelijke centra concentreren zich lokale en stedelijke voorzieningen. Ze hebben een verzorgende rol voor omliggende buurten en het stadsdeel (boodschappen, dienstverlening en ontmoeting). Door het toevoegen van stedelijke functies (werk, cultuur en vrije tijd) krijgen ze betekenis voor de hele stad en dragen ze bij aan een meerkernige

ontwikkeling. De stedelijke centra worden door het toevoegen van wonen en werken meer onderdeel van het omliggende stadsdeel.
Het stedelijke programma is gericht op de ontwikkeling van buurten met naast wonen, het grootste aandeel werken en kennis, voornamelijk in grootschaliger gebouwen.
De buurten hebben een hoogstedelijke dichtheid, meestal op een klein oppervlak. Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en grote stadsparken. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling.

Consequenties voor dit project
Het voorliggende project heeft betrekking op een verdichting met woningbouw. Het plan betreft een uitvoering van een deel van de enorme woningbouwopgave van minimaal 150.000 nieuwe woningen binnen de huidige stadsgrenzen. De nieuwbouw draagt bij aan de ontwikkeling van de Osdorppleinbuurt en omgeving tot stedelijk centrum en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.4.2. Koers 2025

Koers 2025 operationaliseert de gemeentelijke structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. De strategie maakt het mogelijk om in de komende jaren van grof naar fijn beredeneerde keuzes te maken in de ontwikkeling van de stad. Dat is hard nodig, want de stad groeit. Het aantal inwoners en de bedrijvigheid neemt toe en ook het aantal bezoekers en toeristen groeit snel. Naast het accommoderen van groei wil Koers 2025 kwaliteit aan de stad toevoegen. De toenemende bedrijvigheid verandert snel van karakter. De kennisintensieve en creatieve economie vestigt zich bij voorkeur in het hart van de stad, tussen de bewoners en de uitgaansgelegenheden. De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Steden staan voor een enorme duurzaamheidsopgave. Ook hier geldt dat gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden.

De centrale opgave in Nieuw-West op middellange termijn is het verhogen en op peil houden van de leefbaarheid in de voormalige stedelijke vernieuwingsgebieden. Van de vernieuwingsopgave uit Parkstad 2015 zal in 2020 in Nieuw-West als geheel 70% gerealiseerd zijn.

Consequenties voor dit project
Het voorliggende project zorgt voor een toename van het aantal woningen en levert daarmee een bijdrage aan de enorme woningbouwopgave circa 50.000 nieuwe woningen zoals deze in de Koers 2025 is genoemd.

4.4.3. Amsterdamse Woonagenda 2025

De Amsterdamse Woonagenda is op 19 juli 2017 vastgesteld. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025. Het heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen en bevat 24 acties tot 2025.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. In 2025 zit het grootste tekort naar verwachting 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 uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

Enkele acties uit de Woonagenda 2025 zijn:

- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is een gemengde stad: 40% gereguleerde huur (inclusief studenten- en jongerenwoningen), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop.
- Grotere woningen voor gezinnen (groter dan 70 m²).
- Nieuwe afspraken met corporaties en huurders over voldoende woningaanbod voor kwetsbare groepen.
- Plan maken voor ouderenhuisvesting en jongeren- en studentenhuisvesting.

In het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties is aangegeven in welke gevallen er kan worden afgeweken van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20, bijvoorbeeld als het gebouw een kleine omvang heeft of als er een ander stedelijk doel of programma wordt nagestreefd in het betreffende project (bijvoorbeeld huisvesting van kwetsbare groepen).

Consequenties voor dit project
Voorliggend project realiseert 35% sociale, 35% middeldure en 30% overige (koop)woningen. Deze percentages zijn vastgelegd in het kavelpaspoort dat door de gemeente is opgesteld in het kader van de stedelijke vernieuwing van de Osdorppleinbuurt. Doordat verschillende typen woningen worden gerealiseerd, wordt er een divers en waardevol aanbod gecreëerd en zorgt dit voor vernieuwing in de buurt.

4.4.4. Samen werken aan de volkshuisvesting

Amsterdam kent een lange traditie van het maken van afspraken met woningcorporaties en huurderskoepels over betaalbaarheid, toewijzing aan bepaalde doelgroepen en groei van de sociale voorraad (nieuwbouw en aankoop versus sloop, liberalisatie en verkoop). Een limitatief aantal corporaties investeert in nieuwbouw in Amsterdam. Deze corporaties zijn allen lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Dit vergemakkelijkt het maken van langjarige, collectieve afspraken. Op 14 maart 2024 zijn de prestatieafspraken 2024-2027 ondertekend. Over nieuwbouw is het volgende vastgelegd.

(Afspraak 2.1)
Corporaties en de gemeente maken mensen en middelen vrij voor de bouw van sociale huurwoningen. De beoogde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen ligt in de komende periode op een ambitieus niveau. De verwachting is jaarlijks tussen de ca. 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw te nemen. Per jaar wordt gekeken wat realistisch is.

(Afspraak2.4)
Voor de realisatie van sociale huurwoningen gelden geen andere bovenwettelijke (duurzaamheids)eisen dan de verplichtingen die volgen uit de Hemelwaterverordening en (indien van toepassing) de aansluitplicht van warmte.

(Afspraak 2.6)
Op locaties waar de regie bij de gemeente of de corporaties ligt, voegen de corporaties grotere sociale woningen (> 70 m² gbo) in ieder geval toe in gebieden waar deze woningen onvoldoende beschikbaar zijn. Bij de bouw van kleine woningen (< 50 m2) zijn goede plattegronden en voorzieningen essentieel.

(Afspraak 2.8)
Bij stedelijke vernieuwingsprojecten van de woningcorporaties wordt het totale aantal sociale woningen dat in een plangebied gesloopt wordt, gecompenseerd. Het uitgangspunt is dat grote woningen ook worden gecompenseerd.

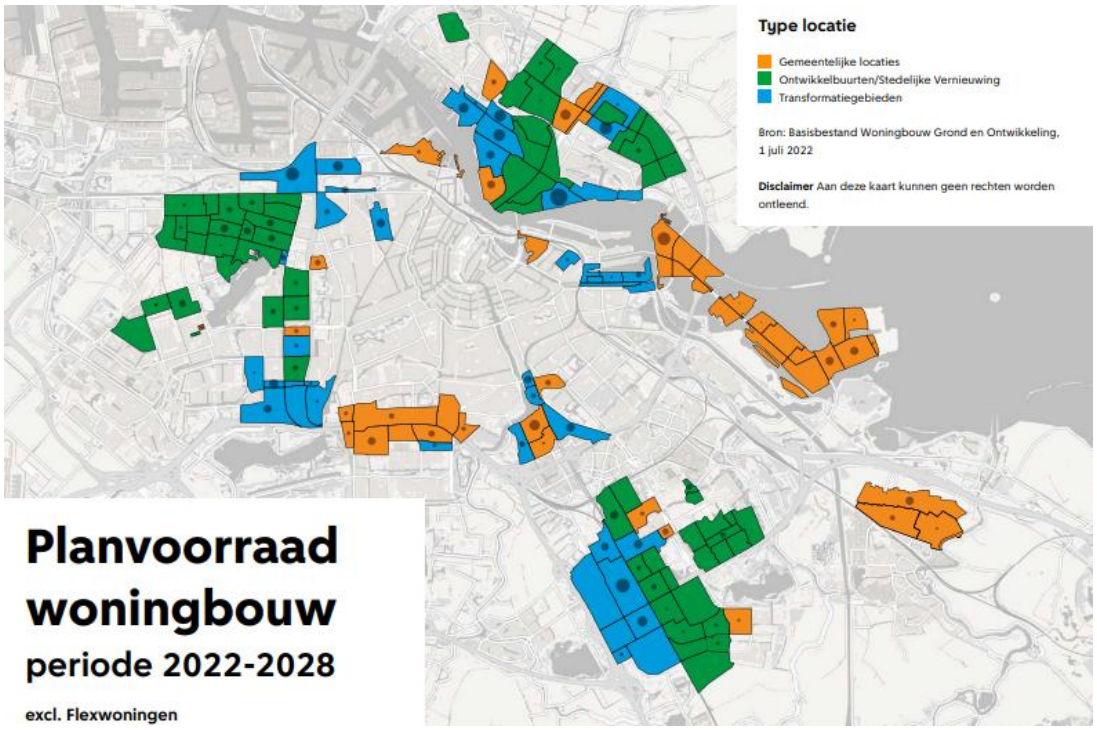
Indien sprake is van een serieuze verdichting, vindt compensatie van het aantal gesloopte sociale woningen op buurtniveau plaats. Zo niet, dan kijken de gemeente en corporaties naar de woningvoorraad en mogelijkheden in andere buurten.

Consequenties voor dit project
Het project leidt tot een toename van het woningaantal in de sociale en middeldure huursector en koopsector. Dit wordt gerealiseerd door verdichting op de bestaande locatie. Het project voldoet aan het woonbeleid dat is vervat in de samenwerkingsafspraken.

4.4.5. Woningbouwplan 2022-2028

De gemeente Amsterdam werkt hard aan de bouw van nieuwe woningen. In 2022 zijn er maar liefst 8.400 woningen in aanbouw genomen.In het Woningbouwplan 2022-2028 wordt de ingeslagen weg geactualiseerd met als ambitie de bouw van jaarlijks 7.500 woningen. De verhouding 40-40-20 is daarbij het uitgangspunt. Voor de doorstroming hebben we het meest aan woningen die daadwerkelijk worden gebouwd. Het is ontzettend belangrijk dat de gemeente zich flexibel opstelt. Zowel financieel als programmatisch, wordt samen met investeerder, marktpartijen en corporatie gezocht naar optimalisatiemogelijkheden. Het accent ligt op drie thema's:

1. Nieuwbouw van 7.500 woningen
2. Bouwen van een goede mix
3. Versnellen en versimpelen

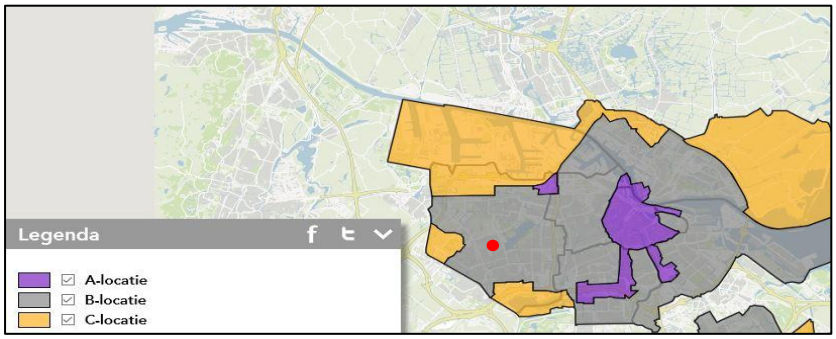


Consequenties voor dit project
Het voorliggende project is opgenomen in de planvoorraad woningbouw en heeft betrekking op de toevoeging van 281 woningen, waarvan 35% sociale huur, 35% middeldure huur en 30% overig (koop). Deze verhouding is tot stand gekomen in overleg met de gemeente en woningcorporaties en levert een bijdrage geleverd aan de voorraad betaalbare woningen. Het project is in overeenstemming met het Woningbouwplan 2022-2028.

4.4.6. Nota Parkeernormen Auto

De gemeente Amsterdam heeft op 7 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld (en op 29 november 2017 gewijzigd).

ABC-locaties en parkeernormen
Amsterdam is in de nota is opgedeeld in A-, B- en C-locaties, waarbij een A-locatie goed per openbaar vervoer bereikbaar is en een C gebied vooral goed met de auto bereikbaar is.



Afbeelding: ABC-locaties (bron: Nota Parkeernormen Auto) indicatie projectlocatie met rode stip.

De projectlocatie aangemerkt als een B-locatie. Bij dergelijke locaties is sprake van een goed openbaar vervoer maar dergelijke locaties liggen verder van de intercitystations af. Hier kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning voor bewonersparkeren ook een minimumnorm te hanteren.

Deze zijn als volgt:

- Voor vrije sectorwoningen (koop en huur):
    - Bij woningen tot 30 m² BVO, een minimumnorm van 0,1 tenzij het project minder dan 100 woningen in deze categorie betreft. In dat geval is de norm 0,0 parkeerplek per woning.
    - Woningen tussen 30 m² en 60 m² BVO, een minimumnorm van 0,3 parkeerplek per woning.
    - Woningen boven de 60 m² BVO, een minimumnorm van 0,6 parkeerplek per woning.
- Voor alle soorten sociale en middeldure huurwoningen, geen minimumparkeernorm.

Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarnaast geldt dat er rekening dient te worden gehouden met een norm van 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren, ongeacht het woningtype.

Bij B-locaties kan de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar de minimumparkeernorm met maximaal 20% verlagen wanneer de ontwikkelaar deelconcepten aanbiedt. Ook bestaat er een vrijstelling van de parkeernorm bij kleine projecten voor vrije sectorwoningen op B-locaties waarbij de minimumnorm op 4 parkeerplaatsen of lager uitkomt.

Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. Voorzieningen is een zeer diverse categorie. Alles wat geen woning of kantoor is, valt onder deze categorie. Dus ook de commerciële en maatschappelijke plintfuncties.

Consequenties voor dit project
In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Parkeren vormt geen belemmering voor dit project.

4.4.7. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

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

De projectlocatie is gelegen in zone 2. Dit is een gebied met gemiddeld fietsgebruik.



Conform het Bouwbesluit 2012 zijn fietsenbergingen bij woningen in nieuwbouw verplicht. Met ingang van 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
Het Bbl is de nieuwe leidraad voor de bouw: het bevat eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen om de benodigde kwaliteit en veiligheid te kunnen garanderen. Alle wijzigingen in het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie gebouwen, zijn daarom in dit wijzigingsbesluit eveneens verwerkt in het Bbl. Uitgangspunt daarbij is een technische omzetting van de wijzigingen naar het Bbl.

De gemeente geeft bij nieuwbouw echter de voorkeur aan een gemeenschappelijke fietsenstalling in plaats van individuele bergingen. Voor de kencijfers per woning zie de navolgende tabel. Voor bezoekers van woningen geldt daarnaast een minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning als richtlijn.

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

Tabel: aantal fietsparkeerplekken bij gezamenlijke fietsberging. Bron: Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

Voor scooters geldt dat per woning 0,13 scooterparkeerplaatsen worden gerealiseerd, het totaal afgerond naar boven.

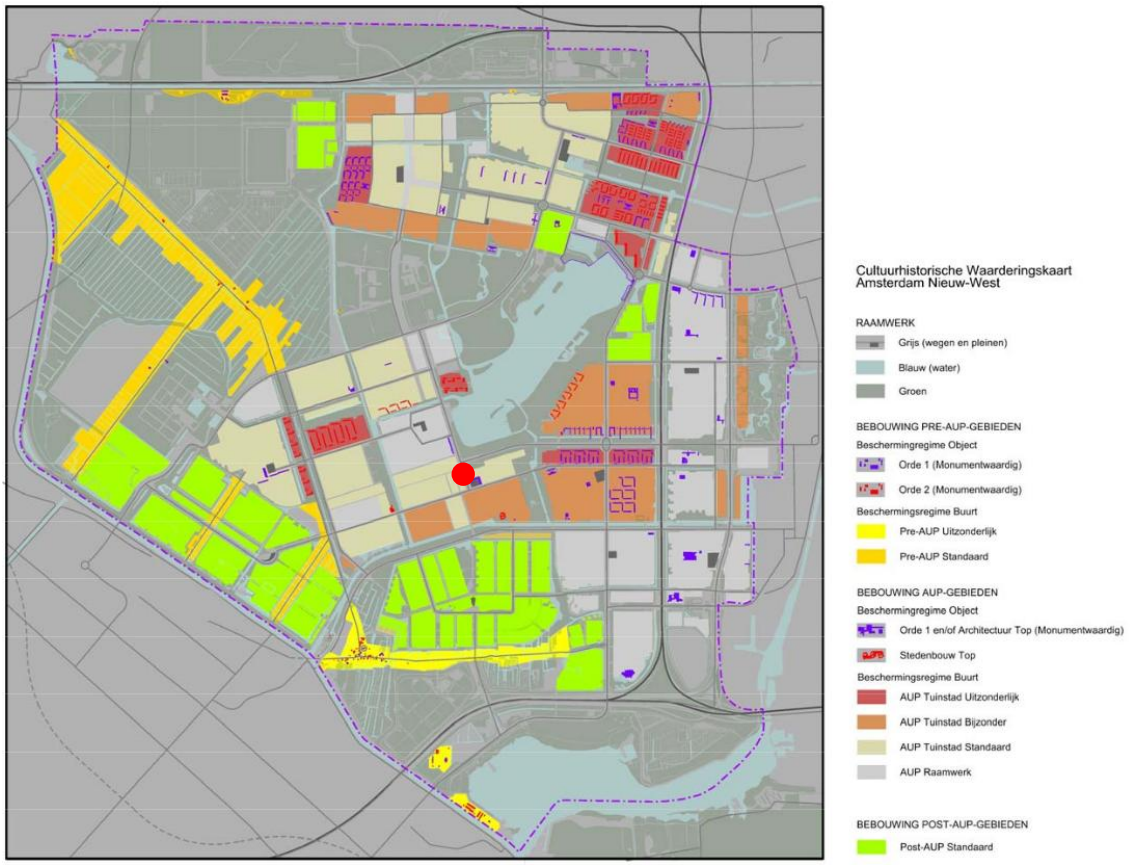
Consequenties voor dit project
In paragraaf 5.1 van deze motivering wordt nader ingegaan op fiets- en scooterparkeren. Geconcludeerd wordt dat er in voorliggend ontwerp niet voldoende fietsparkeerplaatsen en parkeerplekken voor scooters worden gerealiseerd.

4.4.8. Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West

De Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West is vastgesteld in de deelraad op 26 juni 2013 en is later onderdeel geworden van de Erfgoedverordening van de gemeente Amsterdam. De beleidsregels geven beknopt weer op welke wijze de gemeente gebiedsgericht wil omgaan met haar erfgoed. Ze geven ook inzicht in de spelregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen buurten met cultuurhistorische waarden.

De spelregels uit de Nota Cultuurhistorie zijn nadrukkelijk niet bedoeld om ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan, maar ze zijn een eenvoudig toepasbaar middel waarmee het belang van cultuurhistorie op eenduidige wijze kan worden meegenomen.

In de Nota Cultuurhistorie is een Cultuurhistorische Waarderingskaart opgenomen, welke als basis fungeert voor het cultuurhistorische beleid in Nieuw-West.



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

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

Bebouwing

- Bebouwing houdt rekening met beleving Raamwerk:
  - Uitstraling
  - Bouwhoogte versus breedte raamwerk
- Alle verkavelingsvormen zijn vanuit cultuurhistorie toegestaan waaronder:
  - Gesloten bouwblok
  - Patio
- Nadere eisen aan bebouwing vanuit ander beleid (leefmilieus) en stedenbouwkundige plannen

Netwerken

- Groene, blauwe en grijze Raamwerk blijft in stand;
- Bomentaal minimaal op niveau Raamwerk
- Lagere schaalniveaus worden bepaald vanuit stedenbouwkundige plannen en ander beleid.

In principe zijn alle verkavelingsvormen toegestaan. Hieronder enkele voorbeelden die niet zijn toegestaan bij andere regimes:



Afbeelding: mogelijke verkavellingsvormen AUP Raamwerk

Consequenties voor het project

In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie in relatie tot de herontwikkeling.

4.4.9. Agenda Duurzaamheid

De op 11 maart 2015 door de gemeenteraad vastgestelde agenda duurzaamheid beschrijft doelstellingen die bij moeten dragen aan de versnelling van de verduurzaming van de stad. Zo wordt gestreefd naar een vermindering van de CO_2-uitstoot in Amsterdam met 55% in 2030, en 95% in 2050. Vóór 2040 is de stad aardgasvrij en over 10 jaar is er alleen nog uitstootvrij vervoer over de weg en over het water.

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

Doelstellingen gemeente Amsterdam

2030

- Streven naar volledig uitstootvrije stad
- Duurzame eigen organisatie
- 80% van de elektriciteit die huishoudens gebruiken wordt opgewekt uit zonne- en windenergie
- Er wordt 50% minder nieuwe grondstoffen gebruikt
- Er wordt 55% minder CO_2 uitgestoot in vergelijking met 1990

2040

- Aardgasvrij

2050

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

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

Klimaatneutraal

Om de gemiddelde temperatuurstijging op aarde te beperken moet de CO_2-uitstoot omlaag. Amsterdam wil de CO_2-uitstoot met 5% terugdringen in 2025, 55% terugdringen in 2030 en tot 95% in 2050 ten opzichte van het peiljaar 1990. Amsterdam gaat over op 100% duurzaam opgewekte energie. Amsterdam is aardgasvrij in 2040 en we streven ernaar dat het verkeer al uitstootvrij is in 2030. Ook is de gemeentelijke organisatie klimaatneutraal in 2030. De aanpak om dit allemaal te bereiken is beschreven in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

Duurzame energie

Amsterdam gaat voor 100% duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, en neemt afscheid van fossiele energie. Elektriciteit wordt nu nog vooral opgewekt met fossiele brandstoffen. Er moet daarom meer duurzame elektriciteit worden opgewekt uit zonne-energie en windenergie.
Het elektriciteitsnetwerk moet worden aangepast om vraag en aanbod van (duurzame) elektriciteit op elkaar aan te sluiten. Amsterdam werkt nu aan:

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

Van het aardgas af

Op 30 september 2020 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vastgesteld. Energieleveranciers mogen woningen niet meer aansluiten op aardgas sinds 1 juli 2018. Amsterdam

sluit nieuwbouwgebieden al veel langer niet meer op aardgas aan. In 2020 maken 102.000 Amsterdamse woningen gebruik van stadswarmte, is de verwachting. Dit gebeurt via warmtenetten die warm water vervoeren naar woningen, kantoren en andere gebouwen. Het water gaat via een stelsel van pijpen en leidingen naar de gebruikers.

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

Schone lucht
In het Actieplan Schone Lucht zijn maatregelen opgenomen om op korte termijn te voldoen aan de Europese grensnorm voor luchtkwaliteit. Maar de ambitie van het stadsbestuur is groter. In 2030 moet de stad voldoen aan de 2 keer zo strenge advieswaarden van de World Health Organization (WHO). Dit leidt tot een stillere, beter leefbare stad en een mogelijke CO2-vermindering van 9%.
De kern van de aanpak om dit te bereiken laat zich samenvatten in 4 punten:

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

Consequenties voor dit project
PM

4.5. Conclusie beleidskader

PM

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1. Verkeer en parkeren

Hierbij is nog geen rekening gehouden met BOG/MOG. Om hiervoor een berekening te kunnen maken, dient nog bepaald te worden welke gebruikssoorten aan de orde zijn.

5.1.1. Verkeer

Met behulp van de kengetallen van de CROW-publicatie 381 kan berekend worden in welke mate de verkeersgeneratie wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van de CROW-normen wordt Amsterdam beschouwd als een 'zeer sterk stedelijk gebied'. De voorliggende woongebouwen zijn gelegen in 'rest bebouwde kom'. Om na te gaan wat de effecten zijn van het project is het relevant om de toekomstige verkeersgeneratie te vergelijken met de huidige verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Verkeersgeneratie/woning		Verkeersgeneratie/totaal	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Koop, app. > 100 m²	15	6,4	7,2	96	108
Koop, app. 75 – 100 m²	66	4,7	5,5	310	363
Koop, app. < 75 m²	18	3,9	4,7	70	85
Huur, vrije sector, 75 – 100 m²	22	2,5	3,3	55	73
Huur, vrije sector, < 75 m²	66	2,2	3,0	145	218
Huur, sociaal, 75 – 100 m²	18	2,2	3,0	40	54
Huur, sociaal, < 75 m²	76	2,1	2,9	160	220
Totaal	281			876	1.121

Tabel: verkeersgeneratie nieuwbouw woningen op basis van CROW kengetallen 2024

Huidige situatie

Een appartement in de categorie sociaal / middelduur kent een verkeersgeneratie van 2,8 tot 3,6 motorvoertuigen (mvt) /etmaal. In de bestaande situatie leveren de 21 woningen aan de Wilhelmina Bladergroenstraat een verkeersgeneratie op van 59-76 mvt/etmaal.

Ter hoogte van waar nu het parkeerterrein is stonden in het verleden 40 sociale huurwoningen, op basis van de huidige kengetallen goed voor ongeveer 84 – 116 mvt/etmaal. Deze woningen zijn echter gesloopt tussen 2012 en 2017 en zijn niet representatief voor de bestaande situatie.

Aangenomen wordt dat de voetbalkooi voornamelijk gebruikt wordt door buurtbewoners en geen extra verkeersgeneratie oplevert.

De verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt 59 – 76.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie worden er 281 woningen gerealiseerd, die een verkeersgeneratie opleveren van 876 tot 1.121 mvt/etmaal. Daarnaast komen er nog commerciële voorzieningen.

Vergelijk huidig en toekomstig

Het project leidt ten opzichte van de huidige situatie tot een relevante toename aan verkeer. Daarbij geldt echter wel dat in het bestemmingsplan Osdorpplein e.o. al rekening was gehouden met 150 woningen.

Voor het bestemmingsplan is indertijd door 5.1, 2, e in 2013 een verkeersonderzoek gedaan, om inzicht te krijgen in de gevolgen van de stedelijke vernieuwing van Centrum Nieuw West. Hierbij is voor de projectlocatie rekening gehouden met de bouw van 150 nieuwbouwwoningen op de projectlocatie. Uit het onderzoek bleek dat in en direct om het Centrum Nieuw West de intensiteiten als gevolg van de planontwikkeling zouden wijzigen. Op wat grotere afstand van het centrum zijn de wijzigingen slechts beperkt. Op een aantal wegvlakken (zoals Meer en Vaart ten zuiden van Osdorpplein Zuid) wordt de toename als gevolg van de planontwikkeling opgeheven door veranderende routekeuze als gevolg van netwerkwijzigingen (afsluiten Osdorpplein Zuid voor doorgaand verkeer).

In de nieuwe situatie sprake is juridisch-planologisch van een toename van 131 woningen. De verkeersgeneratie neemt daardoor toe met circa 408 tot 522 mvt per etmaal. De verwachting is dat het werkelijke aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal lager zal zijn, omdat niet iedereen een eigen auto in zijn bezit heeft en de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Het autoverkeer wordt in eerste instantie afgewikkeld via de dwarsstraten Overleg en Geduld op Overleg en vervolgens op de Hoekenes naar de Tussen Meer of Pieter Callandlaan. Uit de Verkeersprognoses Amsterdam 4.5 blijkt dat er in 2030 een verwachte etmaalintensiteit is van 8.356 mvt op een weekdag op de Pieter Callandlaan en 1.078 op de Tussen Meer.

De nieuwe verkeersintensiteiten leidt niet tot onaanvaardbare effecten op de afwikkeling.

5.1.2. Parkeren auto's

Op de projectlocatie worden 281 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 94 sociale en 88 middeldure huurwoningen en 99 koopappartementen. Voor de sociale en middeldure huurwoningen geldt geen minimum parkeernorm, voor de koopwoningen geldt een minimumnorm van 0 – 0,3 of 0,6 (afhankelijk van het oppervlak van de woning).

In de Nota Parkeernormen Auto is voor bewonersparkeren bij sociale en middeldure huurwoningen in Osdorp een parkeernorm van minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Op basis van de Nota is daardoor geen parkeergelegenheid voor bewoners van deze woningen op eigen terrein noodzakelijk.

Voor de koopwoningen zijn in totaal 31 parkeerplaatsen nodig, zoals blijkt uit navolgende tabel.

Opp. Woning (m^2)	Aantal	Norm	Aantal pp.
< 75	18	0,1	1,8
75 – 100	66	0,3	19,8
> 100	15	0,6	9
Totaal	99		30,6 (= 31)

Ook dient er rekening te worden gehouden met 28 parkeerplaatsen voor bezoekers (uitgaande van 281 woningen en een bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woning). In totaal zijn er daardoor 31 + 28 = 59 parkeerplaatsen nodig, waarvan 28 voor bezoekers.

De locatie is gelegen binnen een zone met betaald parkeren / vergunningparkeren. Voor het project geldt een zogenaamd nul-plafond voor parkeervergunningen. Dit betekent dat alle adressen op de kavel worden uitgesloten van parkeervergunningen. Eigen Haard informeert de toekomstige bewoners en gebruikers hierover actief.

De parkeervoorzieningen op eigen terrein bieden ruimte aan in totaal 54 parkeerplaatsen. De afspraak is dat de gemeente het bezoekersparkeren oplost in de openbare ruimte. Hiervoor worden in de straten tussen de bouwblokken 25 parkeerplaatsen aangelegd (zie paragraaf 2.4).

Parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.1.3. Parkeren fiets en scooter

Voor het parkeren van fietsen is de Amsterdamse bouwbrief het uitgangspunt. Hierin staat dat het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan onderstaand schema:

Gebruiksoppervlakte woning (m^2)	Aantal plekken in fietsrek
< 50	2
>50 - < 75	3
>75 - <100	4
>100	5
>125	6

Gbo	Aantal woningen Totaal	Aantal fietspp. Totaal	Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4
<50	80	160	80	20	44	16
>50 - <75	162	486	150	96	198	42
>75 - < 100	25	100	16	20	0	64
>100	14	70	0	40	0	30
Totaal	281	816	246	176	242	152

Tabel: totaal aantal benodigde fietsparkeerplekken o.b.v. programma

Dat betekent dat moet worden voorzien in 816 fietsparkeerplekken.

	Fietsparkeren o.b.v. bouwbrief	Voornemen	Saldo +/-
Gebouw 1	246	206	-40
Gebouw 2	176	145	-31
Gebouw 3	242	234	-8
Gebouw 4	152	148	-4

Er wordt t.a.v. fietsparkeren niet voldaan aan de bouwbrief **PM**

Voor scooterparkeren geldt een richtlijn van 0,13 scooterparkeerplaats per woning.

	Bouwbrief (N=0,13)	Voornemen	Saldo +/-
Gebouw 1	13	12	-1
Gebouw 2	8	7	-1
Gebouw 3	12	11	-1
Gebouw 4	6	6	0
Totaal	39	36	-3

5.2. Luchtkwaliteit

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

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

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

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in

betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

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

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

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

Het onderhavige project blijft ver onder de hiervoor genoemde aantallen, zodat geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dat blijkt ook uit de worst-case berekening met de NIBM-tool, waarbij uitgegaan is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, zoals berekend in paragraaf 5.1.1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1121
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,81**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

5.3. Geluid

De projectlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn de beoogde appartementengebouwen nieuwe geluidgevoelig gebouwen. Om die reden is door Het GeluidBuro BV een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerlawaai op de gevels van vier woongebouwen oostelijk van het Hoekenespad, bekend onder het project SuHa Twins te Osdorp.

Het project heeft betrekking op de nieuwbouw van vier gebouwen met maximaal 281 woningen en niet-woonfuncties in een deel van de plint. Het project SuHa Twins ligt in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen.

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB, op 1 toetspunt op de 3e verdieping. De standaardwaarde van 53 dB wordt met een paar tienden overschreden, de grenswaarde (70 dB) en plandrempel uit het actieplan (68 dB) niet.

De geluidbelasting wordt met name bepaald door het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Cornelis Lelylaan. Van de denkbare bron- en overdrachtsmaatregelen is er op dit moment één maatregel waarvan niet zeker is of dit op bezwaar stuit:

- Geluidsabsorberend wegdek op de Cornelis Lelylaan. Dit kan de belasting op het hele plan met circa 3 dB verlagen.

Ongeacht of bovenstaande maatregel wordt toegepast en de standaardwaarde wordt overschreden, moet worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Conform het Amsterdams beleid is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, als de woningen ook beschikken over een stille zijde. Dit blijkt het geval.
Aangezien op enkele beoordelingspunten van de nieuw geluidgevoelig gebouwen de standaardwaarde wordt overschreden is ook het gecumuleerd geluid en het gezamenlijk geluid bepaald. Het gecumuleerd geluid is maximaal 54 dB. Het is aan de gemeente om te beoordelen of zij dit aanvaardbaar vinden. Het gezamenlijk geluid van alle bronsoorten, zonder hinderweging is maximaal 55 dB. In deze situatie dient de toe te passen geluidwering op het maatgevende beoordelingspunt minimaal 22 dB (55 – 33 binnenniveau) te zijn.

5.4. Bodem

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Va van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.
De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

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

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.1, 2, b Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

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

De gemeente zal hiervoor zorgdragen als onderdeel van het aanleveren van een bouwrijp kavel.

5.5. Waterhuishouding

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

Het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 geeft de koers aan voor een toekomstbestendig watersysteem in het beheersgebied van het waterschap voor de komende zes jaar. Waterschappen staan de komende jaren voor een grote uitdaging. We maken met elkaar steeds meer gebruik van de schaarse ruimte. Dit heeft gevolgen voor water in kwalitatieve en kwantitatieve zin. De samenhang met de opgaves op het gebied van ruimtelijke ordening neemt daarnaast verder toe. Wat dit betekent is terug te zien in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Daarin wordt geschetst welke keuzes het waterschap maakt om het waterbeheer in de regio toekomstbestendig te maken. Het WBP is een programma onder de nieuwe Omgevingswet en is wettelijk verplicht. Onderdeel van het Waterbeheerprogramma zijn de maatregelen die het waterschap wil nemen om het oppervlaktewater schoner en gezonder te maken. Het waterschap houdt hierbij rekening met de eisen die de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt. De maatregelen die het waterschap neemt om de KRW doelen te halen leggen we vast in het WBP. De KRW doelen liggen vast in de regionale Waterprogramma's van de provincies en het totaalpakket is terug te vinden in het door het Rijk vast te stellen Stroomgebiedbeheerplan (SGBP).

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

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

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

5.5.2. Weging van het waterbelang

Weging van waterbelang: voorheen watertoets
De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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

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

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

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering.

Oppervlaktewater
De projectlocatie bevat geen oppervlaktewater. Direct grenzend aan de projectlocatie, aan de noordzijde, wordt de Nieuwe Osdorpergracht gegraven. Dit valt niet onder dit project.

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

Grondwater
Het project ziet niet toe op ondergrondse bebouwing. De bebouwing wordt daarmee grondwaterneutraal gebouwd en gevolgen voor het grondwater zijn uitgesloten. Er is geen geohydrologisch onderzoek nodig.

Waterberging / hemelwaterafvoer
Het project leidt tot een toename aan bebouwing, maar de verhardingstoename is gering. De projectlocatie is nu reeds grotendeels verhard. Watercompensatie is daarom niet aan de orde.

In afdeling 4.4 van het Omgevingsplan worden eisen gesteld aan de waterberging op de daken. In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw, zodat de eis om per m^2 minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit gedurende de opvolgende 60 uur vertraagd af te voeren van toepassing is. Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen wordt gedacht aan retentiedaken en in de tussenstraten tussen de 5.1, 2, e en laagbouw wadi en/of infiltratiekratten.

Er ligt een advies Hemelwaterberging van 5.1, 2, e van 27 juni 2024, nadien zijn er planaanpassingen geweest.
PM in te vullen hoe wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van hemelwaterberging.

5.5.3. Conclusie

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

5.6. Ecologie

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

Op 23 mei 2022 is door onderzoeksbureau Van5.1,[5.1, 2, e] en de Groot een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage) en vervolgens is naar aanleiding van deze resultaten nader onderzoek gedaan naar beschermde soorten binnen het plangebied. Het volgende is geconstateerd:

Vleermuizen					
	Verblijf	**Foerageer-gebied**	**Essentieel foerageer-gebied**	**Vliegroute**	**Essentiële vliegroute**
Gewone dwergvleermuis **Ruige dwergvleermuis** **Laatvlieger**	1 zv enkele éénmaal	ja geen geen	nee nee nee	nee nee nee	nee nee nee

Tabel: aangetroffen beschermde soorten met vastegestelde gebruiksfuncties binnen het plangebied.

- In het plangebied is een verblijvende vleermuis aangetroffen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een vergunningsaanvraag Ow. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een vergunning afgegeven[6].
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageer-gebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig een vergunning aan te vragen in het kader van Ow.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield

[6] Het activiteitenplan dat is opgesteld ten behoeve van de vergunningsaanvraag is opgenomen in de bijlagen.

of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied worden verder vanwege het ontbreken van geschikte biotopen geen kwetsbare of bedreigde soorten die vallen onder de specifieke zorgplicht verwacht. Wel geldt een algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming
Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Omgevingswet of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Stikstofdepositie
Omdat significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet op voorhand uitgesloten kunnen worden is door MBH Consult BV onderzoek gedaan naar stikstofdepositie (Onderzoek stikstofdepositie, 4 april 2025).
Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol 5.1, 2.e j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Aanvullend wordt opgemerkt dat een wijziging op in te zetten materieel kan leiden tot gewijzigde uitkomsten van de berekening.

Conclusie
In het plangebied is een verblijvende vleermuis aangetroffen. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit is hiervoor noodzakelijk. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn aanwezig is, zal door de provincie een vergunning worden afgegeven. In dat kader is een Activiteitenplan gemaakt. Er is geen reden om aan te nemen dat er geen vergunning verleend kan worden. Ecologie vormt geen belemmering voor dit project.

5.7. Cultuurhistorie en archeologie

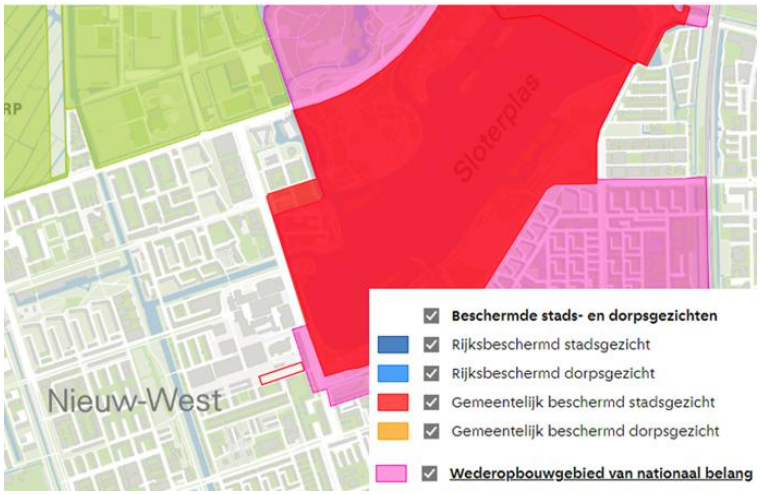
De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ook bevat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

5.7.1. Archeologie

In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming opgenomen vanwege mogelijk archeologische waarden in de bodem. De bodem is door de aanleg van de hiervoor aanwezige bebouwing zodanig verstoord, dat er geen waarden verwacht worden. Onderzoek is niet nodig.

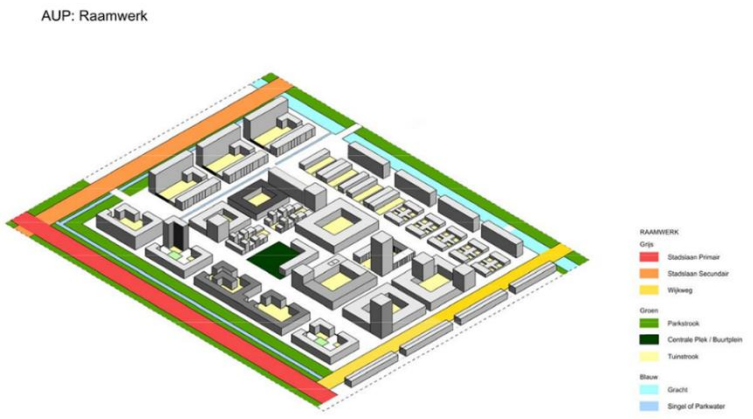
5.7.2. Cultuurhistorie

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



Bron: maps Amsterdam

Ter plaatse geldt het beschermingsniveau AUP Raamwerk (zie paragraaf 4.4.8). Binnen dit regime zijn alle verkavelingsvormen toegestaan en mag in hogere dichtheden worden gebouwd.



Afbeelding: voorbeeldverkaveling AUP Raamwerk

De locatie is onbebouwd en bevat geen cultuurhistorische waarden. Bij de planvorming is rekening gehouden met de richtlijnen uit de Nota Cultuurhistorie. Zo is sprake van een neutraal grid, structuur door grachten, groen, verbindingswegen en fietspad, pocketparks en pocketpleinen, half open blokverkaveling, symmetrie en een noord-zuid as (zie ook paragraaf 2.4 en 4.4.8)

5.7.3. Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit project.

5.8. Omgevingsveiligheid

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

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare

gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

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

De projectlocatie ligt niet binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheidsrisico's langs Basisnetroutes of van milieubelastende activiteiten zoals aangewezen in het Besluit activiteit leefomgeving. Onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

5.9. Kabels en leidingen

Om de bedrijfszekerheid en de continuïteit van het transport door kabels en leidingen te garanderen, moet bij een nieuwe ontwikkeling rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van grote kabels en leidingen, zoals hogedrukgastransportleidingen, hoofdwatertransportleidingen of hoogspanningsleidingen.

Er bevinden zich ter hoogte van de projectlocatie geen relevante kabels en leidingen waarmee rekening moet worden gehouden.

5.10. Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart.
Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. De beperkingen in het LIB betreffen:

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

De projectlocatie is gelegen in:

- beperkingengebied voor hoogtes

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

5.10.1. Bouwhoogtes

De projectlocatie valt binnen het beperkingengebied voor hoogtes:

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

Het project is met een maximale bouwhoogte van 38,5 meter lager dan de maximale toetshoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit. Inclusief liftopbouwen en techniekruimtes zal de maximum bouwhoogte van 41 meter niet worden overschreden.

5.10.2. Vogelaantrekkende functies

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

5.10.3. Windturbines en lasers

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

5.10.4. Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.11. Windhinder

Rond 5.1, 2, e gebouwen kan windhinder optreden. Dan is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Bij bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger, moet daarom onderzoek plaatsvinden naar windhinder.

Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

In het rapport 'Onderzoek Windhinder en windgevaar' (Van Riezen & Partners, 25 april 2025; zie bijlage) is het windklimaat voor de nieuwe situatie is geanalyseerd en vergeleken met de bestaande situatie. Voor de analyse is de Nederlandse norm "NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" gebruikt. Hierbij is een geometrisch model van het gebouw en zijn omgeving opgesteld. Een rekenrooster met gemiddelde resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming. De resultaten voor het project kunnen als volgt samengevat worden:

- Het windklimaat rondom de projectlocatie is voornamelijk gekarakteriseerd door windklassen A, B en C. Klasse C is goed voor doorlopen en matig voor slenteren. Klasse B is goed voor doorlopen en slenteren, matig voor langdurig zitten. Klasse C is goed voor doorlopen en matig voor slenteren;
- Er is in beide situaties alleen sprake van windklasse D ten noorden van de projectlocatie waarin het risico op windgevaar kan ontstaan. In de nieuwe situatie veranderd de grootte en aantal plaatsen waar deze snelheden gehaald kunnen worden. Ter plaatse van de projectlocatie wordt ook een lichte versnelling in wind verwacht tot circa 11 m/s, maar dit levert niet direct gevaar op.

Uit de studie blijkt noodzaak tot het treffen van maatregelen om het windklimaat verder te verbeteren.

Verdere detaillering van het model door geveluitwerkingen (balkons, luifels) van het concrete bouwplan zou enig positief effect kunnen hebben, maar is verwachting zeer gering omdat de windklassen worden veroorzaakt door trechterwerking en niet door valwind.

Enige verbetering van het windklimaat zou kunnen ontstaan door (verdere detaillering van) de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door toevoeging van wind-brekende-schermen en/of dichte beplanting.

5.12. Trillinghinder

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

Op een afstand van circa 75 meter ten oosten van de projectlocatie ligt een trambaan (lijn 17). Vanwege deze afstand tot de trambaan en de tussengelegen bebouwing wordt hiervan geen trillinghinder verwacht.

5.13. Bezonning

Door middel van een bezonningsstudie zal worden gekeken wat de effecten zijn van de beoogde nieuwbouw op de bezonning van bestaande bebouwing in de omgeving. Verwacht wordt dat met name op de bebouwing ten noorden van de projectlocatie mogelijk sprake kan zijn van schaduwwerking.

PM – bezonningsstudie

5.14. Mer-beoordelingsplicht

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

Project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig
Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.
Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Project-mer-beoordeling
- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 11.6 Omgevingsbesluit
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project-mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

De voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een locatie met woningbouw. In de periode 2012 – 2017 is de voormalige woonbebouwing gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw zal plek bieden aan maximaal 281 woningen en niet-woonfuncties in een deel van de plint. Dit zijn 131 woningen meer dan het aantal waarin in het bestemmingsplan Osdorp e.o. via een uit te werken bestemming was voorzien. Daarnaast is de wens om een extra hoogteaccent te realiseren ten opzichte van de uit te werken bestemming.

Gezien de toename van het aantal woningen en de wens om een extra hoogteaccent te realiseren, is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een project-mer-beoordeling is nodig, daarom wordt een aanmeldnotitie opgesteld.

PM – Aanmeldnotitie

5.15. Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

PM

6. Financiële uitvoerbaarheid en nadeelcompensatie

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

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

Artikel 13.3c van de Omgevingswet bevat een wettelijke grondslag voor zelfstandige overeenkomsten over verhaal van planschade overgenomen en verbreed. Een overeenkomst over verhaal van nadeelcompensatie kan gesloten worden met degene die een activiteit verricht, die is toegestaan op grond van een van de in artikel 15.1 van de Omgevingswet aangewezen besluiten. Daartoe behoren onder andere het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het projectbesluit. De Omgevingswet biedt dus een zelfstandige grondslag voor een overeenkomst over nadeelcompensatie (inclusief planschade). Het verrekenen van nadeelcompensatie kan echter ook via een overeenkomst over het kostenverhaal.

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

Financiële uitvoerbaarheid voor dit project
De kosten voor het project worden gedragen door Eigen Haard.

Er is/wordt een afsprakenbrief inclusief planschadeovereenkomst overeengekomen tussen Eigen Haard en de gemeente. De gronden zullen in erfpacht worden uitgegeven aan Eigen Haard. Het gaat hier om bouwrijpe grond. Het bouwrijp maken is voor rekening van de gemeente Amsterdam.

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

Nadeelcompensatie – PM Van Riezen

7. Communicatie en participatie

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

PM - participatie

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

8. Conclusie

8.1. Algemeen

Initiatiefnemer Eigen Haard is van plan om in het centrum van Osdorp een woningbouwproject te realiseren: SuHa Twins. De nieuwbouw komt tussen het Hoekenespad en de nog te graven Nieuwe Osdorpergracht. De nieuwbouw zal plek bieden aan 281 woningen en enkele niet-woonfuncties in een deel van de plint.

Het project is vanwege het bouwverbod en het beoogde bouwvolume niet toegestaan in het omgevingsplan. Er is daarom een planologische procedure noodzakelijk. Voor vergunningverlening moet binnen Amsterdam worden uitgegaan van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) op grond van de Omgevingswet.

8.2. Milieu- en omgevingsaspecten

De afwijking is getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

PM

8.3. Beleid

PM

8.4. Procedure

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

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

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

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

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

voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

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

8.5. Conclusie

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

NB Conclusie is onder voorbehoud van nog te ontvangen onderzoeksresultaten en gegevens.