RO-advies

RO-Advies Team Vergunningen Bouw	
Adres:	Sinjeur Semeijnsstraat
Dossiernummer:	Z2024-042779-001
Adviseur:	Marloes Suyl
	Omgevingsplanactiviteit (artikel 5, eerste lid, onder a, Omgevingswet) Voor de omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 5.21 Omgevingswet, juncto artikel 8.0a en 8.0b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. ***Omgevingsplan*** Op grond van artikel 5.6, tweede lid, van het Omgevingsplan is het verboden om bouwwerken te bouwen en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'. *Beschrijving aanvraag* De aanvraag gaat om de sloop van 222 woningen en de nieuwbouw van 384 woningen. In de bebouwing is ook ruimte gereserveerd voor kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, commerciële dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en horeca. De aanvraag wordt hierna beschreven als 'project'. ***Bestemmingsplan*** Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt' geldt als 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen: - 'Woondoeleinden I' (artikel 5).; - 'Centrumdoeleinden I' (artikel 9); - 'Tuinen' (artikel 20); - 'Verblijfsgebied' (artikel 25); - Verkeersareaal' (artikel 26); - 'Archeologisch waardevol gebied' (artikel 31). ***Strijdigheden*** *Strijdigheden door de gewijzigde situering van het bouwblok* Het project is in strijd met artikel 5, eerste lid, van het bestemmingsplan,

	omdat de niet-woonfuncties van het project gedeeltelijk op de woonbestemming worden gerealiseerd (hoek De Schaapherdersstraat/ Pietpaaltjenspad en hoek Wiltzanghlaan/ Sinjeur Semeynsstraat). Het project is in strijd met artikel 9, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat de woonfuncties van het project gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden I' worden gerealiseerd (hoek Wiltzanghlaan/ Sinjeur Semeynsstraat). Het project is in strijd met artikel 20, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat de tuinbestemming niet voorziet in het gebruik van de gronden voor woondoeleinden,verkeer en verblijfsgebied. Het project is in strijd met artikel 20, derde lid, van het bestemmingsplan, omdat op de tuinbestemming geen gebouwen zijn toegestaan. Het project is in strijd met artikel 26, eerste en tweede lid, van het bestemmingsplan, omdat het project niet valt onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Verkeersareaal'. Het project is in strijd met artikel 31, tweede en derde lid, van het bestemmingsplan, omdat bebouwing op gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' niet mag worden uitgebreid. De gewijzigde situering van het bouwblok wordt gezien als uitbreiding ten aanzien bebouwing op deze archeologisch waardevolle gronden. *Strijdigheden met betrekking tot de bouwhoogte* Het project is in strijd met artikel 5, vierde lid, en artikel 9, vierde lid, van het bestemmingsplan, omdat het project de maximum bouwhoogte overschrijdt. De maximum bouwhoogte varieert tussen de 12 meter en 15 meter. Het project heeft een bouwhoogte variërend van 4 meter tot 27meter. ***Afwijkingsmogelijkheid*** Het project betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor alleen een omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De medewerking aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft een discretionaire bevoegdheid en geldt niet als verplichting. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag. ***Overwegingen*** <u>Situering bouwblok</u> *De gewijzigde situering van het bouwblok is nodig om meer woningen mogelijk te maken.* Om de verdichting en bouw van meer woningen te kunnen realiseren wordt ten zuiden van het Lidewijdepad de huidige verkaveling gewijzigd. De nu nog doorlopende Sinjeur Semeynsstraat is hier onderdeel geworden van een autovrij hof in een groter bouwblok, door toevoeging van een straatwand langs

	de A10 en het Lidewijdepad. *De binnenterreinen krijgen een hoogwaardige groenkwaliteit in de nieuwe kavelopzet.* Van de te kappen bomen is herplanting het uitgangspunt waarbij de soortkeuze bijdraagt aan biodiversiteit. Het noordelijk binnenterrein komt in beheer van Rochdale en het zuidelijk binnenterrein wordt openbaar met verblijfsgroen. In het zuidelijk deel is er in de ontwerpopgave al een optimaal boombeeld maar voor het noordelijk deel is het aan te bevelen dat bomen substantieel bij moeten dragen aan het groenbeeld. Deels om de herplantopgave invulling te geven maar ook omdat bomen bijdragen aan de leefbaarheid (schaduw, dempen van geluiden en biodiversiteit). <u>*Gebruiksfuncties*</u> *Door de nieuwbouw van het woningbouwblok wordt in meer woningen voorzien en het woningprogramma heeft een divers aanbod aan woningen voor de verschillende doelgroepen.* Het bestaande bouwblok heeft 222 woningen, het nieuwe bouwblok heeft 384 woningen. Het aantal woningen neemt ten opzichte van de bestaande situatie dus toe met 162 woningen. Het woningprogramma is gebaseerd op de behoeften van woningzoekenden van Rochdale volgens haar bewonersbestand. Deze doelgroepen komen overeen met die zoals genoemd in de 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting', vastgesteld op 19 juli 2023. Het aantal sociale huurwoningen na renovatie en sloop-nieuwbouw blijft minimaal gelijk en er worden middeldure huurwoningen toegevoegd. Het woningprogramma bestaat uit 281 sociale huur (73%), 55 middeldure huur (14%) en 48 vrije sectorwoningen (13%). Dit is overeenkomstig het beleid in de 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting', waarin het belang van zoveel mogelijk nieuwbouw in de sociale huur alsook het realiseren van meer middeldure huurwoningen wordt genoemd. Rochdale en de gemeente hebben bij het samenstellen van dit programma nadrukkelijk gekeken naar de vraag van woningzoekenden en de behoeften van de huidige bewoners. Er is een sterke behoefte aan woningen voor uiteenlopende doelgroepen, zoals gezinnen, jongeren, ouderen en mindervaliden. Met de voorgestelde verdeling van sociale huur, middeldure huur en koopwoningen, en het aanbod dat varieert in grootte en toegankelijkheid, wordt tegemoet te komen aan deze diverse vraag. Het woonprogramma voorziet in betaalbare, kwalitatief goede woningen van verschillende omvang en voor verschillende doelgroepen. Dit is overeenkomstig de ambitie uit de 'Woonagenda 2025'. Er worden extra woningen toegevoegd binnen de bestaande grenzen van de stad. De bestaande binnenstedelijke structuur zal optimaal worden benut en versterkt door het toevoegen van extra op de buurt gerichte functies en worden kwetsbare landschappen gespaard. *De toevoeging van buurtgerichte niet-woonfuncties sluit aan bij de ontwikkeling van de wijk.* Het toevoegen van woningen en het combineren van functies, passen binnen een stedelijke omgeving. De locatie is geschikt voor verdere verdichting en past bij het karakter van de wijk. Een deel van de locatie is al bestemd voor

	niet-woonfuncties (bestemming 'Centrumdoeleinden I'). Vanuit gebiedsperspectief is ruimte voor bedrijvigheid zoals aangevraagd, omdat de invulling hiervan goed wordt afgestemd op de omgeving. Het plan draagt bij aan de groei van de buurt op een manier die aansluit bij de bestaande structuur. Het project voegt extra oppervlakte toe voor op de buurt gerichte voorzieningen. Voor het gehele projectgebied geldt dat volgens de Investeringsnota in totaal ongeveer 1200 m^2 aan voorzieningen wordt gerealiseerd. Voor de Kolenkitbuurt Midden heeft de gemeente Amsterdam samen met Rochdale een integrale visie opgesteld, waarover participatie heeft plaatsgevonden. De buurtvoorzieningen bestaan uit kleinschalige bedrijvigheid, kleinschalige kantoorruimte, commerciële dienstverlening zoals een fietsenmaker, kapper of makelaar en op de buurt gerichte medische en maatschappelijke functies. Ook is gedacht aan kleinschalige buurtgerichte horeca (lichte horeca), die de leefomgeving niet aantast en tegelijk ook dienst kan doen als ontmoetingsplek en/of werkplek voor de buurt. Het beoogde programma met (buurt)voorzieningen levert een positieve bijdrage aan de Kolenkitbuurt. Er wordt ruimte geboden aan een divers palet aan voorzieningen in een buurt waar wonen en werken samengaan. Genoemde voorzieningen kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan het versterken van de leefbaarheid en de vitaliteit van de buurt. Voorzieningen brengen mensen bij elkaar en op deze manier wordt de onderlinge betrokkenheid en sociale cohesie bevordert. Daarbij is er ook praktisch gezien behoefte aan (meer) uiteenlopende voorzieningen in een buurt waar de woningdichtheid hoog is en bewoners uiteenlopende achtergronden hebben. De toevoeging van de voorgestelde voorzieningen draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau van de buurt. <u>Stedenbouwkundig</u> *Het project draagt bij aan de doelstellingen van het 'Stedelijk vernieuwingsplan Kolenkitbuurt'.* Eén van de doelstellingen uit het 'Stedelijk vernieuwingsplan Kolenkitbuurt' is de transformatie naar actieve plinten, dit blijkt ook uit de toelichting op het bestemmingsplan. Met veel woningen op de begane grond draagt dit plan bij aan de doelstelling. De verbijzonderde twee hoeken (Wiltzanghlaan/ Sinjeur Semeynsstraat en De Schaapherderstraat/ Piet Paaltjenspad) worden in het bouwblok vanuit de architectonische typologie van de buurt gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het project. <u>Verkeer en parkeren</u> *Het project leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.* De theoretische toename van de verkeersgeneratie bedraagt ten opzichte van het huidige bouwblok 262 motorvoertuigbewegingen per etmaal vanwege woningen en 25-50 motorvoertuigbewegingen per etmaal vanwege niet-woonfuncties. De bestaande wegen zijn hiervoor toereikend. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen wordt lager verwacht vanwege het autoluwe beleid van de gemeente (parkeervergunningen), goed openbaar vervoer en omdat de niet-woonfuncties gericht zijn op mensen uit de buurt.

	De parkeerbehoefte neemt niet onevenredig toe. In de huidige situatie zijn er 442 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie worden 378 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Volgens de 'Nota Parkeernormen Auto' heeft de toename van het aantal woningen door het project een theoretische extra parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen die op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Voor de niet-woonfuncties is de theoretische parkeerbehoefte 6 parkeerplaatsen. Nieuwbouw wordt uitgesloten van de mogelijkheid om parkeervergunningen te krijgen. Alleen de huidige bewoners die terugkeren naar het nieuwe bouwblok behouden een parkeervergunning als zij die al hebben. Dit is het gevolg van het autoluwe beleid van Amsterdam. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat nieuwe bewoners een auto bij de woning zullen hebben. Daarom wordt het theoretische parkeerplaatsentekort aanvaardbaar bevonden en wordt afgeweken van de 'Nota Parkeernormen Auto' (artikel 4:84, van de Algemene wet bestuursrecht) voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen erf. *Het project voorziet in voldoende fietsparkeergelegenheid.* Volgens de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' heeft het project een voor fietsen theoretische parkeerbehoefte van 1262 fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Daarnaast is de theoretische parkeerbehoefte voor bezoekers van woningen 192 fietsparkeerplaatsen en zal ook voorzien moeten worden in fietsparkeergelegenheid voor de niet-woonfuncties. Het project voorziet in 1406 inpandige fietsparkeerplaatsen. Daarnaast biedt het project inpandig ruimte voor 50 scooters. Het project voorziet in een fietsenstalling die specifiek ruimte biedt voor fietsen en scooters. In de bestaande situatie beschikken de woningen over een eigen bergruimte die ook voor andere zaken dan fietsenstalling gebruikt kan worden. De situatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt het theoretische fietsparkeerplaatsentekort aanvaardbaar bevonden en wordt afgeweken van de 'Nota Parkeernormen Auto' (artikel 4:84, van de Algemene wet bestuursrecht) voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen erf. <u>*Milieu en ecologie*</u> *De milieuaspecten zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.* Op 12 juni 2025 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied de milieutechnische aspecten van het project beoordeeld. Wij nemen dit advies (kenmerk Z13583723/Z13781058) over. *Aanvullend bodemonderzoek en een omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit zijn noodzakelijk na de sloop van de bestaande bouwing.* Er is sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Dit is een milieubelastende activiteit in het kader van de Omgevingswet waarvoor sanering noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de waarde toelaatbare kwaliteit bodem wordt overschreden. Aanvullend/

	nader onderzoek is noodzakelijk om de saneringscontour (contour overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem) te bepalen. Daarnaast moet inpandig en op de nog niet onderzochte delen van de projectlocatie de bodemkwaliteit nog worden bepaald middels bodemonderzoek conform NEN5740 en de ARVO. Daarom verbinden wij aan de omgevingsvergunning de voorwaarde dat na de sloop van de bestaande bebouwing een aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Vervolgens zal een omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit aangevraagd moeten worden. *De overschrijding van de grenswaarde van geluid door de rijksweg is leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.* De standaardwaarde voor geluid op de gevels van woningen bedraagt 50Lden, tot maximaal de grenswaarde van 60Lden. Voor 68 woningen wordt deze waarde overschreden tot 65Lden. Het woon- leefklimaat binnen blijft aanvaardbaar door toepassing van dove gevels en het gebruik van niet-geluidsgevoelige gebouwdelen (trappenhuizen, liften en dergelijke). *Er is een separaat besluit hogere waarden noodzakelijk.* Op grond van artikel 3.6 Aanvullingswet geluid Omgevingswet is de Wet geluidhinder van toepassing ten aanzien van geluid afkomstig van industrie, omdat in het Omgevingsplan geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde voor industrie wordt lokaal met 1 dB overschreden. <u>*Archeologie*</u> *Archeologisch onderzoek is niet nodig.* Voor het bouwen op gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' moet worden aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. Er heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden omdat de ontgravingen niet dieper zullen zijn dan 2 meter. Er wordt geen aantasting van de archeologische waarden verwacht. Daarom is toepassing van de buitenplanse afwijkingsbevoegheid hiervoor noodzakelijk. <u>*Externe Veiligheid*</u> *Door het toepassen van maatregelen is het risico acceptabel.* Door het project komt het bouwblok dichter bij de rijksweg te liggen waar transport van gevaarlijk stoffen plaatsvindt. Daardoor is het groepsrisico bij een calamiteit groter dan in de bestaande situatie. De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft op 23 april 2025 (kenmerk 2025/3799/ADVS) geadviseerd. Wij nemen dit advies over. De beschreven maatregelen in dit advies moeten worden opgevolgd. Alleen dan is acceptatie van het risico van de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening acceptabel. *Er heeft voldoende participatie plaatsgevonden.* Er is sprake van een geval waarop participatie vereist is volgens artikel 16.55, zevende lid, van de Omgevingswet, en het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam'. Uit de stukken bij de aanvraag blijkt dat participatie heeft plaatsgevonden. De resultaten van participatie zijn beschreven en ook na vergunningverlening blijven de initiatiefnemer en de buurt met elkaar in gesprek.

	<u>Aanvullende motivering</u> Naast voornoemde overwegingen wordt verwezen naar de 'Motivering Woningbouw Sinjeur Semeijnsstraat te Amsterdam West', behorend bij dit besluit. Waar de overwegingen in dit besluit afwijken van voornoemde motivering, gaan de overwegingen in dit besluit voor. **Conclusie** Wij besluiten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zijnde afwijking van (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan Amsterdam (artikel 5, artikel 9, artikel 20, artikel 26 en artikel 31, van het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt'), omdat het project voldoet aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Datum advies:	*KS 11.11.2025*