LORI ADVIES
Leefomgeving & ruimtelijke inrichting



GoFlo

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Lofi, Basisweg 63, Amsterdam
6 maart 2026

www.lori-advies.nl

Ruurd Visserstraat 38
3791 VV Achterveld
info@lori-advies.nl

IBAN NL68 KNAB 0623 3001 17
BTW NL 0049 629 60 B90
KVK 92572537

Betreft:	**Basisweg 63, Amsterdam**
Opdrachtgever:	Basisweg 63 B.V. 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Inzake:	**Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving voor de tijdelijke afwijking van het omgevingsplan ten behoeve van horeca-gelegenheid 'Lofi'**
Versie:	1.9
Datum:	22 maart 2025
Laatste wijziging:	6 maart 2026
Kenmerk:	24005/GO/1.9
Projectnummer:	
Auteur:	5.1, 2, e
Opsteller:	LORI advies Ruurd Visserstraat 38 3791 VV Achterveld 5.1, 2, e KVK 92572537

© LORI advies

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van LORI advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**

1.1. Aanleiding 5

1.2. Doel 5

1.3. Leeswijzer 5

2. Omgevingsplanactiviteit **6**

2.1. Locatie 6

2.2. Huidige situatie 6

2.2.1. Tijdelijke vergunning 8

2.2.2. Wijziging programma 9

2.3. Beoogde activiteit 10

2.4. Huidig omgevingsplan 11

2.5. Toetsing aan het planologisch kader 14

2.6. Procedure 14

3. Omgevingsbeleid **15**

3.1. Rijksbeleid 15

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15

3.1.2. Rijksomgevingswaarden 16

3.1.3. Rijksinstructieregels 16

3.2. Provinciaal beleid 17

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050 17

3.2.2. Omgevingsverordening NH2022 18

3.3. Gemeentelijk beleid 20

3.3.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050 20

3.3.2. Nachtvisie Amsterdam 21

3.3.3. Uitvoeringsagenda Nachtcultuur 22

3.3.4. Hoofdlijnen Kunst en Cultuur 23

3.3.5. Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 23

3.3.6. Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid 24

3.3.7. Horecabeleid 2025 25

4. Omgevingskwaliteit 27

4.1. Stedenbouwkundige inpassing 27

4.2. Ruimtelijke kwaliteit 28

4.3. Zorgvuldig ruimtegebruik 28

5. Aspecten van de fysieke leefomgeving 30

5.1. Activiteiten en milieuzonering 30

5.2. Bodem 31

5.3. Geluid 31

5.4. Gezondheid 33

5.5. Luchtkwaliteit 33

5.6. Luchthavenindelingsbesluit 34

5.7. Milieueffectrapportage 35

5.8. Mobiliteit (verkeer en parkeren) 35

5.9. Natuur 37

5.10. Omgevingsveiligheid 38

5.11. Waterbelang 41

6. Uitvoerbaarheid 43

6.1. Economische uitvoerbaarheid 43

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

7. Conclusie 44

8. Bijlagen 45

8.1. Motivatie voor verruiming van de sluitingstijden

8.2. Akoestisch onderzoek

8.3. Toetsing in het kader van de natuurwetgeving

8.4. Stikstofdepositieberekening

8.5. Omgevingsveiligheid

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In opdracht van Basisweg 63 B.V. (verder: initiatiefnemer) werkt LORI advies aan het mogelijk maken van de tijdelijke horecagelegenheid Lofi op de locatie Basisweg 63 in Amsterdam. Het project bestaat uit de gewijzigde voortzetting van de tijdelijke exploitatie van een horecagelegenheid in een bestaand gebouw en ter plaatse van een buitenterrein.

1.2. Doel

Lofi is in de huidige situatie gevestigd aan de Basisweg 63 en oefent reeds horeca activiteiten uit volgens een tijdelijke vergunning. De huidige tijdelijke vergunning loopt af op 1 januari 2026. In de toekomstige situatie is initiatiefnemer voornemens de horecagelegenheid Lofi gewijzigd voort te zetten voor opnieuw een periode van vijf jaar. De wijzigingen betreffen onder andere een verruiming van de sluitingstijd. Het aantal bezoekers op een gelijktijdig moment blijft gelijk aan de vergunde situatie en is maximaal 1.450 personen.

Het geldende omgevingsplan staat ter plaatse van de locatie bedrijfsactiviteiten toe. Omdat de exploitatie van de horecagelegenheid niet mogelijk is op basis van het huidige omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit rapport wordt een onderbouwing gegeven van de effecten van de beoogde activiteit op de fysieke leefomgeving.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde omgevingsplanactiviteit nader toegelicht. Waarbij in paragraaf 3 ingegaan wordt op de huidige planologische regeling (het omgevingsplan). In hoofdstuk 3 komt het relevant omgevingsbeleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingskwaliteit en in hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 de conclusie.

2. Omgevingsplanactiviteit

2.1. Locatie

De locatie van de omgevingsplanactiviteit is een perceel aan de Basisweg 63 in Amsterdam. Dit perceel is kadastraal bekend: kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummer 2284 (kadastrale aanduiding: STN02-K-2284). De totale oppervlakte betreft ruim 4.000 m². De locatie ligt in Sloterdijk en grenst in het noorden aan de Basisweg S102, waarachter de Rijksweg A5: de Westrandweg ligt. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Mekongweg, met ten oosten daarvan bedrijvigheid. Ook aan de zuid- en westzijde van de locatie bevindt zich bedrijvigheid. Op grotere afstand aan de zuidzijde van de projectlocatie is de Rhôneweg en een groenstrook gelegen met daarachter het spoortraject van Amsterdam Sloterdijk.

Figuur 1. Luchtfoto locatie. Bron: QGIS



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie al in gebruik door horecagelegenheid Lofi. De binnen- en buitenlocatie is sinds 2019 actief en er zijn (inclusief de non-actieve covid periode) een groot aantal diverse activiteiten vanuit verschillende kunst, cultuur en culinaire disciplines georganiseerd. De

activiteiten trekken bezoekers vanuit binnen- en buitenland die als bestemming een culturele locatie kiezen in tegenstelling tot de vele bedrijfsactiviteiten in het Sloterdijk gebied. Lofi heeft samengewerkt met grote culturele organisaties als: Holland Festival, Amsterdam Dance Event en Queer & Pride Amsterdam. Hiermee draagt zij substantieel bij aan het culturele aanbod in Nieuw-West alsmede in Sloterdijk specifiek. Als nachtcultuur hub staat de locatie zowel nationaal als internationaal hoog aangeschreven.

Het huidige karakter van Lofi is uniek. Dit heeft al geleid tot een samenwerking met onder andere het Leger Des Heils en Rijkswaterstaat, zie ook figuur 2. Ook is er op Internationale vrouwendag een dag voor topvrouwen in de bouw georganiseerd. En vond de Pantar appreciation day voor alle cliënten van Pantar plaats in Lofi, waar een gemeenschappelijk kunstwerk is gemaakt door 1500 personen. De locatie is onder andere door dergelijke activiteiten te organiseren zelfvoorzienend en kan werken zonder subsidies.

Figuur 2. Een selectie van de partners waar LOFI mee samenwerkt (bron: eigen materiaal opdrachtgever)

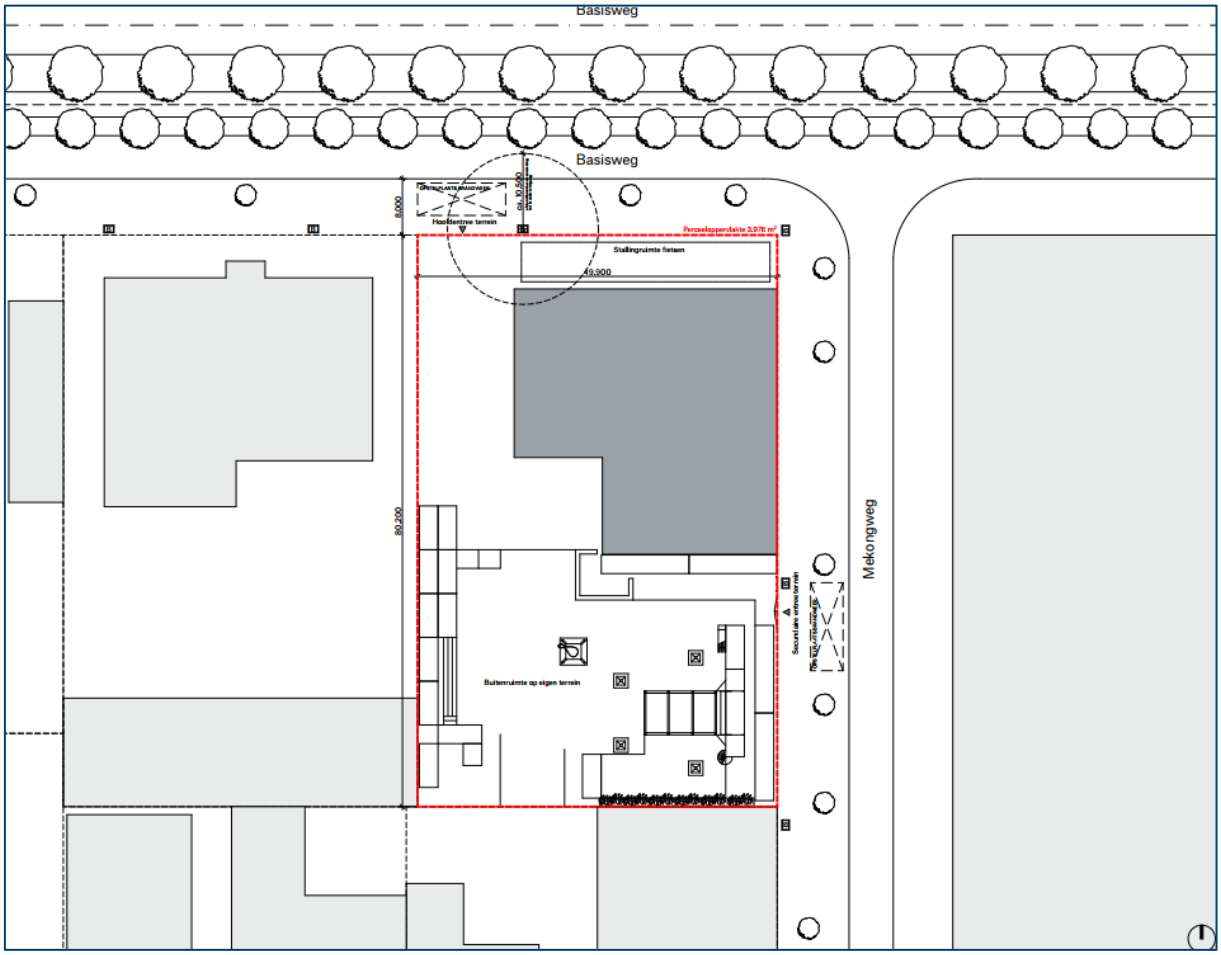


Het terrein is reeds geheel verhard en ingericht als terrein voor creatieve en muzikale samenkomsten. Lofi biedt als enige locatie in Stadsdeel Nieuw-West een unieke ervaring aan waarbij een oud industrieel pand gecombineerd met het bijbehorende terrein ruimte biedt aan kunst, culturele en culinaire activiteiten. De locatie heeft hiermee reeds bijgedragen aan de ontwikkeling van Sloterdijk II en fungeert als een artistieke pijler in het bijeenbrengen van gelijkgestemde binnen en buiten Amsterdam.

In de bestaande situatie is in het hoofdgebouw (een voormalige GVB-busgarage) op het terrein van Lofi een zaal aanwezig en een loungeruimte. Daarnaast is op de begane grond onder andere een bar, keuken en opslagruimte ingericht. Op de verdieping bevinden zich onder andere kantoren, een

breakroom en toiletten. Op het buitenterrein is een area ingericht met een buitenpodium, diverse bars, een foodcourt, toiletten en lockers. Daartoe zijn op het buitenterrein zeecontainers geplaatst.

Figuur 3. Situatietekening en plattegrond begane grond bestaande situatie (bron: Space Encounters)



2.2.1. Tijdelijke vergunning

Lofi oefent reeds horeca activiteiten uit volgens een tijdelijke vergunning. De omgevingsvergunning is verleend op 15 december 2020 en heeft kenmerk Z2020-NW000510 / OLO5148815. Er is een vergunning verleend voor de horecagelegenheid 'Lofi' met de daarbij behorende zeecontainers op Basisweg 63 inclusief buitenterrein voor de duur van vijf jaar.

In de voorschriften bij de vergunning is opgenomen dat de vergunninghouder zich dient te houden aan het programma (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) en niet mag afwijken van de in dit programma opgenomen openingsdagen, maximaal aantal bezoekers en de delen van de horeca-gelegenheid die open mogen. Dit heeft tot gevolg dat de eerste drie jaar (2021-2023) van deze tijdelijke vergunning wordt de locatie zowel binnen als buiten mag worden gebruikt (gebouwen +

buitenterrein). De laatste twee jaar (2024-2025) van deze vergunning mogen de activiteiten uitsluitend binnen plaatsvinden. Daarnaast is Lofi binnen de tijdelijke vergunning enkel op zaterdag en zondag geopend, en incidenteel (1 keer per maand) op donderdag en vrijdag met een beperkt bezoekersaantal.

Verder is van belang dat de omgevingsvergunning voorschriften kent in het kader van onder andere geluid. Zo dient de vergunninghouder zich te houden aan het Besluit maatwerkvoorschriften geluid inzake Life over Future van oktober 2020. Ook zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van het parkeren van fietsen en scooters.

2.2.2. Wijziging programma

In 2022 is de vergunde programmering, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning met kenmerk Z2020-NW000510 / OLO5148815, aangepast. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van het huidige programma naar een aangepast programma tot en met 1 januari 2026 is verleend op 7 september 2022 en heeft kenmerk Z2022-NW001864.

In de voorschriften bij de omgevingsvergunning is opnieuw opgenomen dat de vergunninghouder zich dient te houden aan het bij de vergunning gevoegde programma en hier niet van mag afwijken. De in het programma opgenomen openingsdagen, openingstijden, aantal dagen, maximaal aantal bezoekers en delen van de horecagelegenheid die open mogen, zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing, dienen hiervoor te worden aangehouden. Ook is in de voorschriften bij de vergunning opgenomen dat het buitenterrein in de jaren 2024 en 2025 niet meer gebruikt mag worden voor het houden van feesten, partijen en andere evenementen, uitgezonderd de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen feestdagen en tijdens ADE.

Daarnaast kent ook deze omgevingsvergunning voorschriften in het kader van onder andere geluid. Zo is opgenomen dat het is na 23:00 uur niet is toegestaan om in de buitenruimte behorende bij de horecagelegenheid versterkte muziek ten gehore te brengen. Ook wordt aangegeven dat de geluidsproductie op het buitenterrein en in de bedrijfsloods niet meer mag bedragen dan in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waardes. Verder geldt dat het buitenpodium uitsluitend conform de maatregelenvariant in het bijgevoegde akoestisch onderzoek mag worden geplaatst en dat de akoestische voorzieningen die zijn genoemd in hoofdstuk 6 van het bij het besluit behorende akoestisch onderzoek moeten worden getroffen.

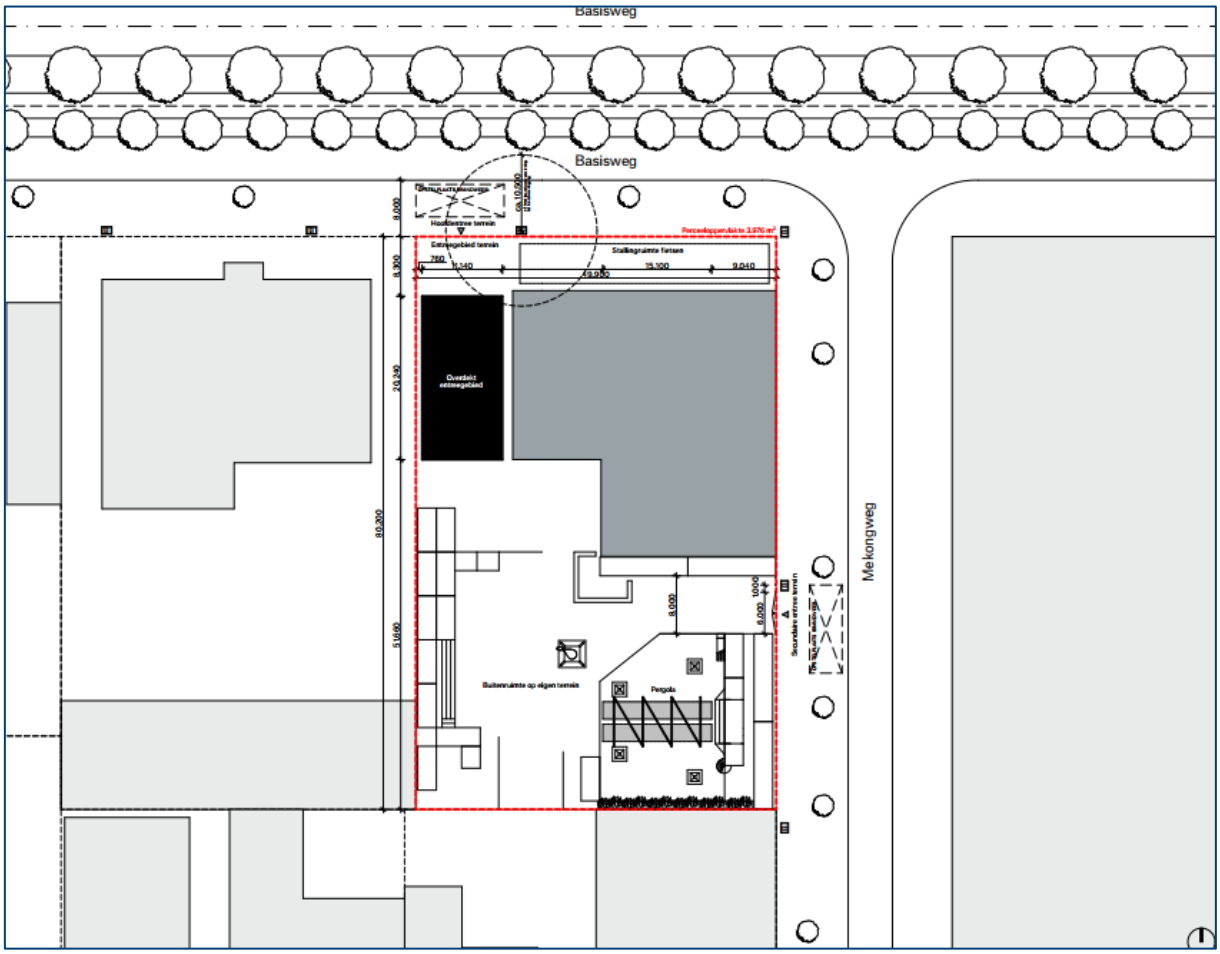
Ook zijn voorschriften opgenomen over het parkeren van fietsen en scooters, over de bebording en andere objecten in de openbare ruimte en over het schoonhouden van de openbare ruimte.

2.3. Beoogde activiteit

Gewenst is om de horecagelegenheid Lofi gewijzigd voort te zetten voor een periode van vijf jaar. De locatie blijft hiermee een plek voor 'Homo Ludens- De Spelende mens' gebaseerd op de theorie van Historicus en Cultuurtheoreticus Johan Huizinga uit 1938. Lofi is te kwalificeren als een 'nachtcultuur' locatie wat past binnen de huidige Amsterdamse 'Uitvoeringsagenda Nachtcultuur' (zie ook paragraaf 3.3.4). Naast de programmering in de nacht worden er culturele en educatieve bijeenkomsten georganiseerd, waarbij aansluiting wordt gezocht met andere culturele locaties en initiatieven.

In de beoogde situatie bedraagt, net als in de vergunde situatie, het maximaal aantal bezoekers op een gelijktijdig moment 1.450 personen. Dit maximaal aantal zal enkel worden bereikt op vrijdag, zaterdag en zondag en op feestdagen. Verzocht wordt om de reeds vergunde sluitingstijd te verruimen van 05:00 naar 08:00 (op vrijdag en zaterdag) en 06:00 (op zondag) uur en daarmee een algeheel veiliger situatie voor de bezoekers en minder overlast voor de omgeving te bewerkstelligen. Een uitgebreider motivatie is opgenomen in de bijlage bij deze rapportage.

Figuur 4. Situatietekening beoogde situatie. Bron: Space Encounters



Lofi draagt op een innovatieve en creatieve manier bij aan de Amsterdamse (nacht)cultuursector. Er is een brede programmering binnen nachtkunst, cultuur en educatie. Een voorbeeld hiervan is Schaduwlicht, een kleinschalig community-event over de keerzijde van het nachtleven. Thema's zoals onregelmatige werktijden en mentale gezondheid worden besproken via een interactief programma met sprekers en artiesten. Dit sluit aan bij nieuwe trends zoals soberclubbing, waarbij het nachtleven zich op een vernieuwende manier ontwikkelt. Daarnaast is Studio Sub geïntroduceerd, een event volledig gericht op subculturen – de onderstromen die samen de bredere cultuur vormen. Elke editie staat een andere subcultuur centraal, met een mix van lokale en internationale artiesten. Dit kan variëren van punk tot hiphop. Verder maakt Lofi deel uit van de werkgroep 'Nachtcultuur Nieuw-West' en wordt de locatie ingezet voor culturele initiatieven zoals het Urban Concrete Cathedrals project en voor bijeenkomsten zoals de Creatieve Makersgroep uit Nieuw-West.

Het bestaande hoofdgebouw wordt deels opnieuw ingericht zonder dat sprake is van een uitbreiding. De loungeruimte wordt in gebruik genomen als tweede zaal, waarbij ook een bar is voorzien. Naast het hoofdgebouw wordt een tijdelijke romneyloods geplaatst die als entreegebouw met lockerruimte in gebruik wordt genomen. Op het buitenterrein zijn enkele aanpassingen voorzien om het terrein efficiënter te kunnen gebruiken en de inrichting kwalitatief te verbeteren. Onderdeel van de beoogde situatie is om op dit buitenterrein in de periode van Koningsdag tot eind september voor maximaal 12 dagen in het jaar versterkte muziek af te spelen.

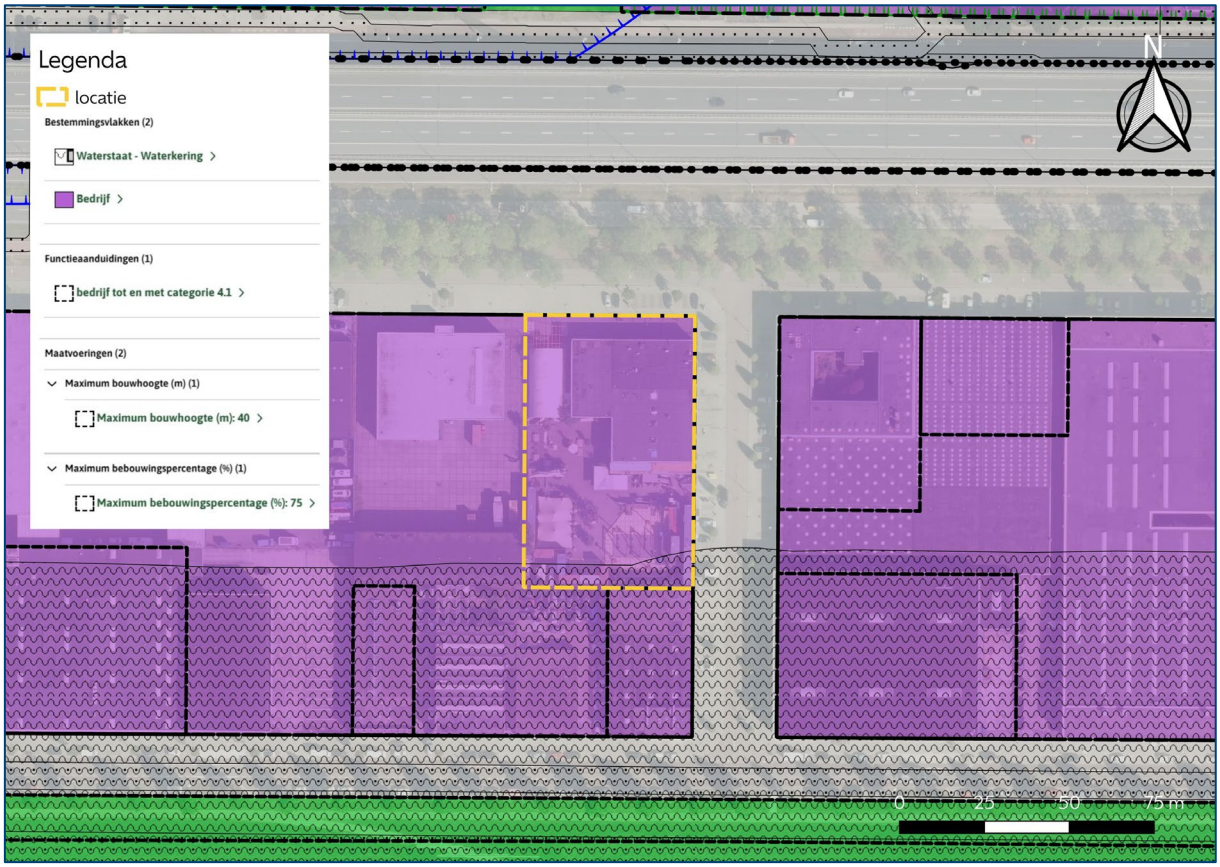
2.4. Huidig omgevingsplan

De regels ten aanzien van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie zijn opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat.

Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Sinds 1 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente Amsterdam in werking. De laatst gewijzigde versie dateert van 13 maart 2025. In dit omgevingsplan zijn regels opgenomen welke voortkomen uit andere besluiten, namelijk in gevolge van de voorbeschermingsregels hyperscale datacentra, geitenhouderijen en windenergie (NH2022), het wegnemen van de vergunningplicht bij gewoon onderhoud aan monumenten en slaapplaatsen hotels. Daarnaast bestaat het omgevingsplan uit een hoofdregeling waarin de algemene bepalingen (H1), activiteiten (H22) en slotbepalingen (H23) zijn opgenomen. Op de locatie geldt onder andere 'C-locatie (parkeernormering)' en 'zone 3: lage stallingsnorm fiets'. Verder is de informatieplicht kleinschalig graven na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur van toepassing en geldt de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen'.

Figuur 5. Uitsnede kaart bij het omgevingsplan van rechtswege. Bron: QGIS



Bestemmingsplan Datacenters [ONTWERP]

Naast het voorbereidingsbesluit 'Datacenters' is er een paraplubestemmingsplan opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd in november 2023. Op het moment van opstellen van voorliggende rapportage is het bestemmingsplan 'Datacenters' niet vastgesteld en daarmee geen onderdeel van het toetsingskader.

TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam & staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam

Ter plaatse van de locatie gelden de voorbereidingsbesluiten inzake regels over bodem onder de Omgevingswet, zoals vastgesteld op 9 november 2023. Hierdoor gelden de voorbeschermingsregels bodem. Het TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam voorziet in het verbod op het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zonder voorafgaande melding.

Voorbereidingsbesluit 'Datacenters'

De gemeente Amsterdam heeft in de vergadering van 9 november 2023 het voorbereidingsbesluit 'Datacenters' genomen. Het voorbereidingsbesluit gold voor een periode van één jaar en had als doel om de bestaande situatie met betrekking tot datacenters 'on hold' te zetten.

'Geluidverdeelplan Westpoort' incl. herziening(en)

Ter plaatse van de locatie geldt ook het (voormalige) 'Geluidverdeelplan Westpoort' uit maart 2018 en de eerste herziening van dit plan uit februari 2019. De herziening van het geluidverdeelplan heeft alleen betrekking op de bijlagen bij de regels. De verbeelding en de regels zelf zijn met de herziening niet gewijzigd. Wel is er een 2e herziening van het Geluidverdeelplan in ontwerp ter inzage gelegd in november 2023. Deze 2e herziening is op het moment van opstellen van dit rapport niet vastgesteld en daarmee geen onderdeel van het toetsingskader.

Het industrieterrein Westpoort kent een geluidszone doordat het terrein een industrieterrein is waarop grote geluidsmakers (bedrijven die veel geluid kunnen produceren) zich mogen vestigen. De geluidruimte binnen de geluidzone is niet onbeperkt. Bij bedrijven wordt getoetst of de geluidproductie past binnen de geluidruimte die nog beschikbaar is.

Paraplubestemmingsplan 'Darkstores'

De gemeente Amsterdam heeft op 10 mei 2023 het (voormalige) paraplubestemmingsplan 'Darkstores' vastgesteld. Door dit plan is de vrije vestiging van darkstores niet meer mogelijk.

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

Ter plaatse van de locatie geldt het (voormalige) bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', zoals vastgesteld op 7 oktober 2021. Op de locatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2'. Er gelden voorschriften voor grondwaterneutraal bouwen en bouwregels ten aanzien van de bouw van kelders.

Inpassingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij'

Ter plaatse van de locatie geldt ook het (voormalige) inpassingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij' uit maart 2015. De gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wet geluidhinder 1' is van toepassing op de locatie. Hierdoor zijn de gronden mede bestemd tot de geluidzone – industrie behorend bij het industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen kunnen alleen onder voorwaarden worden opgericht.

Bestemmingsplan 'Sloterdijk II'

Ter plaatse van de locatie geldt het (voormalige) bestemmingsplan 'Sloterdijk II', zoals vastgesteld op 3 juli 2013. In gevolge van dit plan kent de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Op de gehele locatie is de

functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' opgenomen. Verder gelden diverse maatvoeringen, namelijk 'maximum bebouwingspercentage (%): 75' en 'maximum bouwhoogte (m): 40'. Tevens geldt op een deel van de locatie de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In figuur 5 is een uitsnede opgenomen van de kaart bij het omgevingsplan van rechtswege.

2.5. Toetsing aan het planologisch kader

Het geldende planologisch kader bestaat uit o.a. de voormalige bestemmingsplannen en de verleende tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking hiervan, alsmede de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het programma. De gewenste activiteit bestaat uit het voortzetten van het reeds vergunde tijdelijk gebruik in het gebouw en op het bijbehorende terrein. Dit betreffen de activiteiten van horecagelegenheid Lofi. Naast het nachtcultuur programma worden er culturele en educatieve bijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast wordt onder andere een tijdelijke romneyloods geplaatst.

De gewenste functies in de bebouwing en op het terrein, zijn in strijd met het (van rechtswege) geldende omgevingsplan. Met de verleende omgevingsvergunning tot 1 januari 2026 is horeca-gelegenheid Lofi toegestaan. Doordat de tijdelijke vergunning afloopt en er enkele wijzigingen zijn voorzien, ontstaat de strijdigheid. Binnen het huidige omgevingsplan zijn de gewenste activiteiten niet toegestaan. Het (voormalige) bestemmingsplan voorziet ook niet in een binnenplanse regel waarmee het tijdelijke gebruik en voorgenomen wijzigingen (zoals de tijdelijke romneyloods) kan worden toegestaan. Om de beoogde activiteiten mogelijk te maken is een planologische procedure benodigd waarbij buitenplans afgeweken wordt van het huidige omgevingsplan.

2.6. Procedure

Zoals in voorgaande paragraaf naar voren is gekomen past de ontwikkeling niet binnen het huidige omgevingsplan. Ook is er geen binnenplanse regel waarmee de horeca activiteit op de locatie kan worden toegestaan. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet kan de strijdigheid met het omgevingsplan worden opgeheven en de gewenste activiteit worden toegestaan. Er dient dan wel te worden gemotiveerd dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende rapportage voorziet in deze motivering. Voor de BOPA geldt in principe de reguliere procedure.

3. Omgevingsbeleid

In dit hoofdstuk wordt het omgevingsbeleid voor de locatie en voor zover relevant voor de tijdelijke omgevingsvergunning voor horecagelegenheid Lofi geanalyseerd. Het relevant rijksbeleid bestaat uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het relevant provinciaal omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het meest relevante gemeentelijk beleid bestaat uit de omgevingsvisie, de bedrijvenstrategie, het horecabeleid, het beleid ten aanzien van kunst en cultuur, en de investeringsnota.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke visie op rijksniveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zoals vastgesteld op 11 september 2020. In de NOVI wordt een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De vier nationale prioriteiten waaraan met een integrale samenwerking en een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt zijn:

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

Naast de vier bovenstaande prioriteiten worden in de NOVI tevens 21 nationale belangen genoemd. Soms zal sprake zijn van conflicterende belangen. De NOVI geeft dan een kader en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Centraal in de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving. Om de afweging en prioritering van de belangen en opgaven richting te geven zijn drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling

De NOVI laat zich niet zo specifiek uit over een tijdelijke omgevingsplanactiviteit zoals beoogd wordt om op de locatie voort te zetten. Ook zijn op de locatie van de activiteit geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de NOVI niet relevant voor het project.

Conclusie

De NOVI vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.1.2. Rijksomgevingswaarden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier Algemene Maatregels van Bestuur (AMvB's) en gaat onder andere over rijksomgevingswaarden. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. De rijksomgevingswaarden zijn: lucht, waterveiligheid primaire waterkeringen, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwater, bronnen voor drinkwater, zwemmen in oppervlaktewater en NEC omgevingswaarden.

Provincies en gemeenten kunnen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt, zoals geur- of lichthinder.

Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is niet gebleken dat op de locatie rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld waaraan de gewenste tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid Lofi moet worden getoetst. In de toetsing van de activiteit aan het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt ingegaan op door de provincie of gemeente vastgestelde omgevingswaarden.

Conclusie

De rijksomgevingswaarden vormen geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.1.3. Rijksinstructieregels

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gaat, naast rijksomgevingswaarden, ook over rijksinstructie-regels. Zo is in het in het Bkl opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als de activiteit leidt tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s. Voor de onderstaande onderwerpen zijn er in het besluit – met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) – instructieregels opgenomen.

- Het waarborgen van veiligheid
- De bescherming van waterbelangen
- De bescherming van gezondheid en milieu. Hiertoe behoren de instructieregels voor bodem, geluid, geur, lucht en trilling
- De bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Hiertoe behoort ook de Ladder van duurzame verstedelijking
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies, zoals wegen, buisleidingen en natuurgebieden

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, zoals landsverdediging, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen

Beoordeling

De bovenstaand aangegeven onderwerpen komen terug in deze rapportage. De relevante instructieregels komen aan bod bij de toetsing aan de omgevingskwaliteit (hoofdstuk 4) en de aspecten van de fysieke leefomgeving (hoofdstuk 5). Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt eveneens in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Conclusie

De rijksinstructieregels vormen geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het beleid en de ambities voor de fysieke leefomgeving opgenomen voor de periode tot en met 2050. De hoofdambitie is een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De hoofdambitie is opgedeeld in deelaspecten met bijbehorende ambities. De ambities zijn uitgewerkt in bewegingen naar de toekomst. In de bewegingen worden ontwikkelprincipes gehanteerd.

De ontwikkelprincipes om een hoge omgevingskwaliteit te bieden zijn overkoepelend. Het betreft thema's als gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap. Ook zijn vijf samenhangende bewegingen opgenomen welke locatie- of onderwerp specifiek zijn. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.

Beoordeling

In deze rapportage wordt aangetoond dat gewenste tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid Lofi op de locatie geen onevenredig nadelig effect heeft op de fysieke leefomgeving. Het borgen van de goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals aangegeven in de Omgevingsvisie, komt door de gewenste omgevingsplanactiviteit op de locatie niet onder druk te staan.

Conclusie

De Omgevingsvisie NH2050 vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2022

Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is op 1 januari 2024 de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. Op het moment van opstellen van deze rapportage dateert de laatst gewijzigde versie van 1 juli 2025.

In de Omgevingsverordening zijn regels en werkingsgebieden opgenomen ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Dit zijn regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

Beoordeling

Voor de gewenste tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid Lofi op de locatie zijn onderstaande werkingsgebieden en regels relevant. De locatie ligt daarnaast ook in het werkingsgebied 'beperkingengebied regionale waterkeringen', 'datacenter clustering toegestaan', 'ontgrondingen' en 'regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht'. Doordat de activiteit niet voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, geen datacenter betreft, niet voorziet in ontgrondingen en er geen industrieel proceswater wordt verwerkt of gewassen worden beregend, wordt niet verder ingegaan op de daarbij van toepassing zijnde regels.

- Industrieterrein van provinciaal belang

De locatie ligt in het werkingsgebied 'Industrieterrein van provinciaal belang'. In artikel 6.30 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op dit werkingsgebied, de hoogst mogelijke milieucategorie van de staat van bedrijfsactiviteiten niet mag worden verlaagd. Doordat de gewenste omgevingsplanactiviteit niet ten koste gaat van milieugebruiksruimte en een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd betreft (5 jaar) past de gewenste omgevingsplanactiviteit binnen de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 6.30 lid 3.

- Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang

De locatie ligt in het werkingsgebied 'Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang'. In artikel 6.31 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat in dit gebied alleen kan worden voorzien in een nieuwe activiteit of de wijziging van een bestaande activiteit als er geen beperkingen optreden van de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bedrijven op het industrieterrein van provinciaal belang. In hoofdstuk 5 van deze rapportage wordt ingegaan op het onderdeel activiteiten en milieuzonering, waarin wordt toegelicht dat de ligging in dit werkingsgebied geen belemmering vormt voor de gewenste tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid Lofi.

- Industrieterrein met provinciale geluidproductieplafonds

De locatie ligt in het werkingsgebied 'Industrieterrein met provinciale geluidproductieplafonds'. Hierdoor geldt een omgevingswaarde ten aanzien van geluidproductie. In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar het delegatiebesluit waarin is bepaald dat Gedeputeerde Staten de geluidsproductieplafonds vaststellen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het omgevingsaspect geluid in relatie tot de gewenste tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid Lofi. Daar wordt gemotiveerd dat de ligging in het werkingsgebied geen belemmering vormt voor de tijdelijke voortzetting van de horecagelegenheid op de locatie.

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering. Ook dienen mogelijke adaptatiemaatregelen te worden geïnventariseerd. Dit is geborgd in artikel 6.75 van de Omgevingsverordening. Het basisveiligheidsniveau bestaat uit wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusief bouwen. In het kader van wateroverlast is relevant dat op de locatie van de ontwikkeling een natuurlijke afwatering aanwezig is. Ook is de ontwikkeling waterneutraal en leidt dit niet tot extra aanvoer/afvoer van water. De inrichting van de locatie verandert nauwelijks. Er wordt een tijdelijke romneyloods geplaatst op een reeds verharde locatie, hierdoor ontstaat geen onevenredig nadelig effect bij langdurige droogte. Daarnaast is het buitenterrein reeds ingericht met voorzieningen die schaduwplekken bieden en voorziet de pergola in nieuwe schaduwplekken. Ook de bestaande bebouwing is voorzien van maatregelen om opwarming tijdens hitte te verminderen, zoals isolatie. Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat op de locatie sprake is van een extreem kleine overstromingskans. In de inrichting van het gebouw is rekening gehouden met het voorkomen van schade. Op de locatie zelf is de groenblauwe inrichting beperkt aanwezig vanwege het feit dat de locatie geheel verhard is. In de omgeving is een relatief groot foerageergebied en beter biotoop aanwezig. Dit blijft behouden door de omgevingsplanactiviteit op de locatie niet uit te breiden en in dezelfde omvang 5 jaar voort te zetten. Vanwege de tijdelijkheid worden op de locatie zelf geen extra natuurinclusieve maatregelen getroffen.

Conclusie

De Omgevingsverordening NH2022 vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is op 8 juli 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is aan de hand van vijf strategische keuzes de visie op de toekomst uiteengezet. Bij de hoofdkeuzes horen hoofdpunten. Gezamenlijk moet dit zorgen voor het faciliteren van meerkernige ontwikkelingen, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoureus vergroenen en samen stadmaken. De hoofdkeuzes en -punten uit de Omgevingsvisie zijn onderstaand overgenomen.

- Meerkernige ontwikkeling
  - Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
  - Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.
  - Twee bruggen over het IJ en een regionaal fietsnetwerk.
- Groeien binnen grenzen
  - Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
  - Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
  - Behoud van productieve bedrijvigheid in Amsterdam.
  - Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven.
  - Verduurzaming van de haven.
- Duurzaam en gezond bewegen
  - Een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting, spelen en bewegen.
  - Meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast.
  - Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Roëllstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.
  - Schaalsprong metro- en treinnet en vervoerhubs om stad en rest van de regio te verbinden.
- Rigoureus vergroenen
  - Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
  - Ontwikkeling parken (Hondsrugpark, Gaasperdakpark, Marineterrein, Zuidasdokpark en NDSMOost).
  - Groene routes en ecologische verbindingen.
  - Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, en ruimte voor sporten en bewegen.
  - Beschermen van rust- en ruigtegebieden (Oeverlanden, Bretten, Diemerbos).
- Samen stadmaken
  - Gelijkwaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
  - Buurtbatenovereenkomsten en buurtomgevingsvisies.
  - Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
  - Ruim baan voor wooncoöperaties: naar 10% van de woningvoorraad in 2040.

Beoordeling

Het is in een snelgroeiende stad als Amsterdam onvermijdelijk dat ruimte-extensieve functies zoals bedrijventerreinen plaatsmaken voor verstedelijking. Dit moet wel op een verantwoorde manier gebeuren. Verdringing van kwetsbare economische functies moet worden voorkomen. De locatie van de omgevingsplanactiviteit is op de visiekaart uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 aangegeven als onderdeel van het bedrijventerrein waar wordt ingezet op het type stedelijke ontwikkeling 'afgestemde ontwikkeling stad en haven'. De ligging van horecagelegenheid 'Lofi' op een terrein dat plaats biedt aan stadsverzorgende bedrijvigheid heeft tot gevolg dat in de visie wordt aangegeven dat in het gebied moet worden ingezet op de intensivering en verduurzaming van de bedrijvigheid. De gewenste voortzetting van horecagelegenheid 'Lofi' voor een periode van vijf jaar sluit niet aan op de beschreven visie voor het bedrijventerrein.

Conclusie

De gewenste tijdelijke omgevingsplanactiviteit sluit niet aan bij de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

3.3.2. Nachtvisie Amsterdam

De Nachtvisie 'Toekomst van de nacht. Nachtcultuur in Amsterdam', is opgesteld in juni 2021. In deze visie heeft de gemeente nachtcultuur erkenning gegeven. Ook is een overzicht gegeven van het beleid met betrekking tot de nacht en wordt geconcludeerd dat ruimte wordt gegeven aan de nachtcultuur die de stad verrijkt. De visie is daarmee een vertrekpunt voor een beleidsagenda voor de nacht.
De nachtcultuur van Amsterdam staat met muziekproducers, dj's en organisatoren van topniveau internationaal hoog aangeschreven. De lokale nachtcultuur is uitgegroeid tot een internationale trekker van belang. Elk jaar komen er 1,5 miljoen buitenlandse bezoekers speciaal voor het nachtleven naar Amsterdam en bezoeken ruim 3 miljoen unieke bezoekers van buiten Amsterdam het nachtleven.

Inzake de ruimte voor nachtcultuur bij gebiedsontwikkeling wordt er in de nachtvisie aangegeven dat het van belang is om na te denken over de ruimte die er kan komen voor clubs en nachtlocaties in de gebieden die de komende decennia worden ontwikkeld. De balans tussen de nachtcultuur (locatie en programmering) en de bouw van woningen (woongenot) vraagt daarbij om aandacht. Anderzijds is in de visie aangegeven dat de nachtcultuur behoefte heeft aan zekerheid om langer op een locatie te kunnen blijven zitten, zodat de nodige investeringen kunnen worden gedaan en dat de toegankelijkheid kan worden gewaarborgd.

Beoordeling

In de afgelopen jaren heeft horecagelegenheid Lofi zich op de kaart gezet als kunst- en cultuur locatie en is de locatie niet meer weg te denken uit de Amsterdamse Culturele en Creatieve Industrie (CCIS).

Horecagelegenheid Lofi is een van de trekkers van zowel de binnenlandse als de buitenlandse bezoekers van het nachtleven in Amsterdam. Door met een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd de activiteiten voor de komende jaren te kunnen blijven voortzetten kan horecagelegenheid Lofi deze functie blijven invullen.

Het spanningsveld tussen verdere verstedelijking en de balans tussen de nachtcultuur en het woongenot, zoals in de nachtvisie naar voren komt, doet zich op een bedrijventerrein (waar horeca-gelegenheid Lofi is gevestigd) in mindere mate voor. Zekerheid om voor een langere tijd op de locatie te kunnen blijven zitten is gewenst, maar kan door de regeling in de Omgevingsverordening NH2022 (zie paragraaf 3.2.2) niet worden toegestaan. Onderhavige omgevingsplanactiviteit betreft derhalve de tijdelijke voortzetting van horecagelegenheid Lofi en sluit hiermee aan op de nachtvisie.

Conclusie

De Nachtvisie Amsterdam vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3.3. Uitvoeringsagenda Nachtcultuur

In vervolg op de Nachtvisie Amsterdam, zie voorgaande paragraaf, heeft de gemeente Amsterdam in 2023 de Uitvoeringsagenda opgesteld. De visie is hiermee omgezet in beleid. De Uitvoeringsagenda Nachtcultuur 2023-2026 dateert van juli 2023. Er zijn 15 maatregelen opgesteld, onder 10 actiepunten om de Amsterdamse nachtcultuur verder te ondersteunen en stimuleren. De focus ligt hierbij op 3 overkoepelende thema's: ruimte en regelgeving, vertegenwoordiging van de sector en subsidies en ondersteuning van de sector.

Beoordeling

Voor de gewenste omgevingsplanactiviteit op deze locatie zijn de actiepunten en maatregelen in het thema ruimte en regelgeving relevant. Eén van de maatregelen is het mogelijk maken van nacht-cultuurbroedplaatsen, onder het actiepunt ‘nachtcultuur op tijdelijke locaties’. In de uitvoeringsagenda wordt aangegeven dat er plaats is voor nieuwe, creatieve initiatieven die het aanbod en de diversiteit in de nachtcultuur vergroten en voor crossovers tussen dag en nacht zorgen. Aangegeven wordt dat er bij dit soort broedplaatsen gedacht kan worden aan een clubfunctie in combinatie met studio’s of ateliers, bijvoorbeeld voor masterclasses en cursussen voor dj’s of programmeurs of over geluid- en lichttechniek. De horecagelegenheid met een nachtprogramma en culturele en educatieve bijeenkomsten sluit hier goed op aan. De gewenste situatie leidt tot een balans tussen nacht, cultuur en educatie op de locatie Basisweg 63.

In de Nachtvisie is gesignaleerd dat er grote behoefte is aan permanente plekken voor een bloeiende nachtcultuur, maar is ook aangegeven dat er op dit moment nog weinig ruimte voor is. Wel is er een

lange lijst van mooie initiatieven die op zoek zijn. In dit kader is in de uitvoeringsagenda een maatregel opgenomen voor het opnemen van de nachtcultuur in het Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2023-2027 (zie paragraaf 3.3.5).

Conclusie

De Uitvoeringsagenda Nachtcultuur vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3.4. Hoofdlijnen Kunst en Cultuur

De Hoofdlijnen Kunst en Cultuur 2025-2028 zijn op 9 november 2023 vastgesteld. In deze periode wordt ingezet op de wijken, makers en op ongelijke investeringen voor gelijke kansen. De gemeente werkt verder aan een meer gelijke verdeling van kunst en cultuur over de stad en investeert in nieuwe en bestaande plekken. Ook op het gebied van cultuureducatie wordt ingezet op kansengelijkheid.

Beoordeling

De bestaande horecagelegenheid Lofi is aangegeven op de interactieve cultuurkaart van Amsterdam. In de Hoofdlijnen Kunst en Cultuur is aangegeven dat de gemeente wil voorkomen dat culturele plekken verdwijnen en dat een goede prioritering wordt gegeven aan culturele voorzieningen die de gemeente wil toevoegen aan de stad. Specifiek voor nachtcultuur wordt ingezet op meer tijdelijke en permanente ruimte, het in beeld brengen van behoeften van bewoners, stimuleren van nachtcultuur-broedplaatsen en kennisoverdracht, en het opzetten van een geluidsisolatiefonds voor clubs die dit het meest nodig hebben. De gewenste tijdelijke voortzetting van horecagelegenheid Lofi met een nachtprogramma en culturele en educatieve bijeenkomsten, sluit aan op de beschreven wensen.

Conclusie

De Hoofdlijnen Kunst en Cultuur 2025-2028 vormen geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3.5. Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur

In het Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2023-2027 geeft Amsterdam aan hoe kunst en cultuur zich ontwikkelen in de stad. Het strategisch huisvestingsplan maakt inzichtelijk hoe behoud en optimalisatie van de bestaande culturele infrastructuur gerealiseerd kan worden. Daarnaast wordt ingegaan op de nieuwe buurtgerichte culturele voorzieningen in lijn met de groei van de stad en de nieuwe grootstedelijke culturele voorzieningen. Verder wordt ruimte gereserveerd voor kunst en cultuur, zodat nieuwe voorzieningen door culturele initiatiefnemers gerealiseerd kunnen worden.

Beoordeling

De locatie ligt in het gebied Haven-Stad, is aangeduid als bestaande voorziening en ligt nabij de 'best practice broedplaats De Sloot'. Sloterdijk Stationsgebied is een van de deelgebieden, zoals aangegeven in het strategisch huisvestingsplan, dat in ontwikkeling is gebracht. Daarnaast krijgen tijdelijke locaties in het strategisch huisvestingsplan aandacht en past de gewenste voortzetting van horecagelegenheid Lofi goed bij de fase van placemaking in gebiedsontwikkeling. Ook is de tijdelijke omgevingsplanactiviteit in lijn met de tijdelijke concepten en initiatieven die een bestaand pand in gebruik nemen zoals genoemd in het Strategisch Huisvestingsplan.

Conclusie

Het Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2023-2027 vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3.6. Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid

In oktober 2020 is de Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid 'Van stadsrand naar stadsentree' opgesteld. De Investeringsnota beschrijft het gebied, stelt ambities en een programma, leidt tot een stedenbouwkundig raamwerk en geeft een ontwikkelstrategie en planning. Sloterdijk 2 Zuid behoudt zijn karakter van werkgebied, maar wordt wel een innovatief werkgebied, met gestapelde bedrijven, kantoren en creatieve maakindustrie (hybride bedrijfsruimte). Duurzaam en natuur inclusief bouwen zijn een andere belangrijke doelstelling. Het stedenbouwkundig plan geeft richting aan initiatieven in het gebied op korte en middellange termijn tot 10 jaar en een doorkijk naar de lange termijn tot 20 jaar. Voor ontwikkelingen nemen de markt en individuele eigenaren het initiatief.

Beoordeling

Ter voorbereiding op de gebruiks- en functieveranderingen in Sloterdijk 2 Zuid wordt in de investeringsnota aangegeven dat placemaking nodig is. Placemaking kan bekendheid geven aan het gebied en er kan worden ondervonden welke vormen van cultuur en leisure goed werken. In de nota is de tijdelijke horecagelegenheid 'Lofi' aan de Basisweg 63 genoemd als locatie waar placemaking plaats kan vinden. De voortzetting van de horecagelegenheid sluit dan ook aan bij het inzetten op placemaking zoals opgenomen in de Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid.

Conclusie

De Investeringsnota Sloterdijk 2 Zuid vormt geen belemmering voor de gewenste omgevingsplanactiviteit.

3.3.7. Horecabeleid 2025

Op het moment van opstellen van voorliggende rapportage wordt gewerkt aan het nieuwe Horecabeleid 2025. Het nieuwe Amsterdamse horecabeleid zal onder andere tot gevolg hebben dat in de gehele gemeente dezelfde regels gaan gelden. In de periode tot 2032 zullen de bestaande 4.500 horecaondernemingen worden ingedeeld in de nieuwe horecacategorieën. Stadsdelen maken over een aantal onderwerpen eigen beleid, bijvoorbeeld over de sluitingstijden van terrassen.

In het Horecabeleid 2025 is een indeling van horeca gegeven die is gebaseerd op de invloed van de activiteit op de omgeving (4 categorieën, van lichte tot zware horeca). Voor locaties waarbij horeca niet de hoofdfunctie is worden in het omgevingsplan regels opgenomen. Voor sommige typen bedrijven zijn de openingstijden veranderd in het nieuwe horecabeleid. De openingstijden zijn aangepast aan de ruimtelijke indeling van de horecacategorieën. Ook is er de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen.

Beoordeling

Horecagelegenheid Lofi is onder andere een locatie waar de gelegenheid wordt geboden tot dansen. In het nieuwe Horecabeleid 2025 is dit ingedeeld in de categorie 'zware horeca' (uitgaan). Wanneer de activiteit "gelegenheid bieden tot dansen" mogelijk is en de ruimte hiervoor is ingericht, is volgens het beleid de categorie 'zware horeca' passend. De toegestane activiteiten in deze categorie zijn:

1. bereiden van etenswaren en/of dranken binnen in het horecabedrijf;
2. verstrekken van etenswaren en/of niet-alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse;
3. consumptie in het horecabedrijf;
4. schenken van alcoholhoudende dranken;
5. aanbieden/ meegeven van niet alcoholhoudende dranken voor consumptie in de directe omgeving van het horecabedrijf;
6. ten gehore brengen van meer dan achtergrondmuziek;
7. gelegenheid bieden tot dansen;
8. zaalverhuur voor feesten en partijen

De nieuwe indeling van openingstijden is daarbij gekoppeld aan de zwaartecategorie van de horeca. De sluitingstijd voor deze zaken is in het nieuwe horecabeleid gesteld op 04:00 uur doordeweeks en 05:00 uur in het weekend. Voor horecagelegenheid Lofi zal een maatwerkontheffing benodigd zijn. Het nieuwe beleid biedt hiervoor de mogelijkheid voor zware horeca. De ruimere openingstijden die kunnen worden toegestaan met een ontheffing zorgen voor een gespreid vertrek van bezoekers en daardoor vermindert zo mogelijk de druk op de leefomgeving.

Conclusie

Vooruitlopend op het inwerkingtreden van het nieuwe Amsterdamse horecabeleid is de gewenste tijdelijke omgevingsplanactiviteit beoordeeld ten aanzien van het Horecabeleid 2025. Er worden vooralsnog geen belemmeringen verwacht.

4. Omgevingskwaliteit

Goede omgevingskwaliteit is een centrale doelstelling van de Omgevingswet. Voor het beoordelen van de omgevingskwaliteit wordt gekeken naar de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, ruimtelijke kwaliteit, cultureel erfgoed, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij van belang. Voor dit specifieke project op deze locatie wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing, op de ruimtelijke kwaliteit en op zorgvuldig ruimtegebruik.

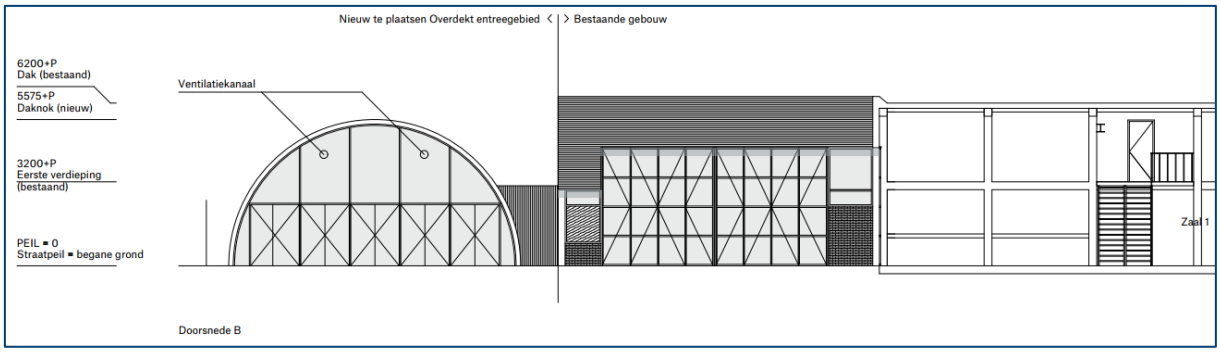
4.1. Stedenbouwkundige inpassing

Als onderdeel van een goede omgevingskwaliteit dient er bij ontwikkelingen aandacht uit te gaan naar de stedenbouwkundige kwaliteit. Hiervoor is onder andere in het Bkl opgenomen dat één van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen, het beschermen van de landschappelijke of stedenbouwkundige waarden betreft.

Beoordeling

De voortzetting van horecagelegenheid Lofi gaat gepaard met enkele aanpassingen in de bestaande situatie. Het bestaande hoofdgebouw wordt deels opnieuw ingericht zonder dat sprake is van een uitbreiding, waardoor dit geen effect heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit. Naast het hoofd-gebouw wordt een tijdelijke romneyloods geplaatst. De loods past qua karakter goed op een bedrijventerrein. Gezien de materialisering en constructie is de loods geschikt is als tijdelijk bouwwerk. De beoogde functie is die van een entreegebouw met lockerruimte.

Figuur 6. Uitsnede doorsnede B beoogde situatie. Bron: Space Encounters



Naast de plaatsing van de tijdelijke romneyloods zijn op het buitenterrein enkele aanpassingen voorzien. Dit met als doel om het terrein efficiënter te kunnen gebruiken en de inrichting kwalitatief te verbeteren. De aanpassingen zijn kleinschalig en niet te ervaren vanaf het openbaar gebied. De stedenbouwkundige kwaliteit wijzigt hierdoor niet.

4.2. Ruimtelijke kwaliteit

Als onderdeel van een goede omgevingskwaliteit dient er, naast de stedenbouwkundige inpassing, in te worden gegaan op de architectonische kwaliteit en de beeldkwaliteit van de ontwikkeling. Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

Beoordeling

Horecagelegenheid Lofi is in de bestaande situatie al gevestigd aan de Basisweg 63 en dit gebruik wordt door de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bepaalde periode voortgezet. Er is geen sprake van nieuwbouw, anders dan de beschreven plaatsing van de tijdelijke romneyloods. Het industrieel karakter van de romneyloods is passend op de locatie op een bedrijventerrein. De overige voorgenomen aanpassingen betreffen inpandige aanpassingen en enkele wijzigingen op het buitenterrein. Doordat het buitenterrein achter de bestaande bebouwing en perceelafscheiding ligt, zijn de aanpassingen niet te ervaren vanaf het openbaar gebied. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie blijft hierdoor in principe gelijk bij het voortzetten van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi op de locatie. Anderzijds zorgt de tijdelijke functie in de voormalige GVB-busgarage voor een passende functie van het oude industriële pand en wordt leegstand hierdoor tegen gegaan. Een eventueel negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee voorkomen.

4.3. Zorgvuldig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder aangeduid als de Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Als er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft de Ladder niet doorlopen te worden. De te doorlopen stappen zijn:

1. Uitgangspunten vaststellen: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt de locatie binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied?
3. Beschrijving behoefte: voorzien de functies in een behoefte?

Beoordeling

Horecagelegenheid Lofi met een nachtprogramma en culturele en educatieve bijeenkomsten bestaat uit een tijdelijke activiteit op een bestaand terrein en in een bestaand gebouw (bestaand stedelijk gebied) met een ruimtebeslag van 500 m² of meer. Hierdoor kan het project worden gekwalificeerd als 'voldoende substantieel'. De locatie aan de Basisweg 63 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De tijdelijke ingebruikname van het vrijgekomen gebouw door horecagelegenheid Lofi is aangevangen in 2019 en voorziet aantoonbaar in een behoefte. Sinds de opening zijn er op de locatie

(inclusief de non-actieve covid periode) een groot aantal diverse activiteiten vanuit verschillende kunst, cultuur en culinaire disciplines georganiseerd. Lofi heeft samengewerkt met grote culturele organisaties als: Holland Festival, Amsterdam Dance Event en Queer & Pride Amsterdam. De verscheidenheid en aantallen georganiseerde activiteiten toont aan dat er sprake is van een vraag. De verwachting is dat dit zal blijven bestaan en verder toeneemt. De populariteit van horecagelegenheid Lofi met een nachtprogramma en culturele en educatieve bijeenkomsten neemt verder toe.

Als nachtcultuur hub staat de locatie zowel nationaal als internationaal hoog aangeschreven. De activiteiten trekken bezoekers vanuit binnen- en buitenland die als bestemming een culturele locatie kiezen. Het verzorgingsgebied van de horecagelegenheid is daarmee relatief groot en de bezoekers zijn bereid de reis naar de locatie in Sloterdijk af te leggen om Lofi te kunnen bezoeken. De gezonde bezoekersaantallen van de horecagelegenheid bestaat tot een situatie waarbij het maximaal aantal bezoekers op een gelijktijdig moment 1.450 personen bedraagt. In de vergunde situatie is dit het geval en dit zal in de toekomstige situatie niet toenemen. Met de gezonde exploitatie in de huidige situatie is de behoefte aan de gewenste omgevingsplanactiviteit aangetoond.

5. Aspecten van de fysieke leefomgeving

Het toepassingsgebied van de Omgevingswet omvat de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Om inzichtelijk te maken of en hoe de beoogde activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving.

5.1. Activiteiten en milieuzonering

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan de rijksregels voor milieubelastende activiteiten. Om voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen, is er milieuzonering.

In 2019 heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Hierin wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf. Dit wordt gedaan aan de hand van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd.

Beoordeling

Op de locatie geldt een bedrijfsfunctie en is een bedrijfsactiviteit tot en met categorie 4.1 toegestaan. Daarnaast is de locatie onderdeel van een geluidsgezoneerd industrieterrein en ligt het perceel op korte afstand van de snelweg A5. De gewenste omgevingsplanactiviteit leidt niet tot het toevoegen van een gevoelige functie en de bestaande bedrijvigheid wordt daardoor niet in de huidige milieu-gebruiksruimte beperkt.

Op een afstand van circa 580 meter vanaf de locatie geldt de functie 'Gemengd - 6' en is onder andere de woonfunctie toegestaan. Op kortere afstand van de locatie (Rhoneweg) bevinden zich enkele bedrijfswoningen. In de huidige situatie blijkt dat de horecagelegenheid Lofi zonder hinder naar de omgeving is ingepast. Verwacht wordt dat de woningbouw op zal rukken richting de locatie. Bij voortzetting van de activiteiten in de huidige situatie worden in principe geen belemmeringen verwacht. Vanwege (mogelijk) oprukkende woningbouw wordt in deze onderbouwing nader ingegaan op onder andere de omgevingsaspecten geluid. Hieruit blijkt dat vooralsnog geen belemmeringen bestaan voor de gewenste voortzetting van horecagelegenheid Lofi met een omgevingsvergunning voor een bepaalde tijd.

5.2. Bodem

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vanwege de gezondheid dienen voor het bouwen van gebouwen op bodemgevoelige locaties in het omgevingsplan voorwaarden te worden gesteld. Een bodemgevoelige locatie is een locatie met een (deel van een) gebouw waar het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn en een aan dat gebouw grenzende tuin of terrein.

Beoordeling

Bezoekers van de locatie zullen voor een korte periode op de locatie verblijven. De locatie wordt hierdoor niet aangemerkt als een bodemgevoelige locatie en er hoeft niet getoetst te worden aan voorwaarden voor bodemkwaliteit. Verder is van belang dat er sprake is van een geheel verhard terrein (bebouwing en erfverharding) en dat er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden om de gewenste omgevingsplanactiviteit te kunnen realiseren.

5.3. Geluid

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Geluidgevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang en gezondheidszorgfunctie. Wanneer een van deze functies ontwikkeld wordt is het benodigd om aan te tonen dat er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl.

Beoordeling

De locatie behoort tot de geluidzone van het industrieterrein (zie ook hoofdstuk 2). De voortzetting van het tijdelijk gebruik van het bestaande bedrijfsgebouw door horecagelegenheid Lofi heeft niet tot gevolg dat sprake is van een geluidgevoelig gebouw. Er ontstaat hierdoor geen strijdigheid met de regels in het beperkingengebied en er wordt geen geluidgevoelig gebouw toegestaan binnen de geluidzone van het industrieterrein.

In 2025 is er door Westerveld Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de beoogde tijdelijke voorzetting van horecagelegenheid Lofi. De rapportage is opgenomen in de bijlage bij deze onderbouwing en de conclusies zijn onderstaand in *cursieve tekst* overgenomen. Op deze plaats wordt verwezen naar het bijgevoegde document.

Uit de berekeningsresultaten van de representatieve bedrijfssituatie volgt dat:

- De geluidbelasting op de maatgevende zonebeheerpunten 5.1, 2, e ., 2, e en 5.1, 2, e , e (MTG = 55 dB(A)) met 25-29 dB(A) verwaarloosbaar is;
- *Op 50 meter uit de grens van de inrichting aan het vigerende maatwerkvoorschrift van hoogstens 53 dB(A) wordt voldaan;*
- *Op de maatgevende dichtstbijzijnde woningen aan* 5.1, 2, e *n de* 5.1, 2, e *kan voldaan worden aan de grenswaarden uit het Omgevingsplan. De bedrijfswoningen aan d*5.1, 2, e *bben een niet-meetverklaring getekend en kunnen derhalve buiten beschouwing gelaten worden;*
- *De geluidbelasting op de nog te realiseren woningen dient overeenkomstig het Omgevingsplan, artikel 9.39, ook getoetst te worden op woningen die zijn bestemd maar nog niet gebouwd (bestemmingsplan Barajasbuurt e.o.). Uit de berekeningsresultaten volgt dat ook op deze woningen aan de grenswaarden uit het Omgevingsplan kunnen voldoen. Gezien de hoogte van het omgevingsgeluid is er geen sprake van herkenbaar muziekgeluid, daarbij kan worden opgemerkt dat van de geluidwering van de gevels vanwege het omgevingsgeluid minimaal 25 dB mag worden verwacht. Hierdoor bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in de relevante geluidgevoelige ruimten ten hoogste LAr,LT = 37-25 = 12 dB(A) in de nachtperiode. Deze waarde ligt onder de meetbare ondergrens van een geluidsniveaumeter, immers beneden 20 dB(A) zijn geluidsniveaus niet meer te meten omdat geluidsniveaumeters een fysieke ondergrens hebben van circa 20 dB(A).*

Uit de berekeningsresultaten van de incidentele bedrijfssituatie volgt dat:

- *De geluidbelasting op het maatgevende zonebeheerpunten Zp 08_A (GW = 50 dB(A) en MTG* 5.1, 2, e *(MTG = 55 dB(A)) met 36 dB(A) verwaarloosbaar is;*
- *Op 50 meter uit de grens van de inrichting hoogstens 60 dB(A) wordt geproduceerd;*
- *Op de maatgevende dichtstbijzijnde woningen aan d*5.1, 2, e *de* 5.1, 2, e *kan voldaan worden aan de grenswaarden uit het Omgevingsplan. De bedrijfswoningen aan* 5.1, 2, e *ebben een niet-meetverklaring getekend en kunnen derhalve buiten beschouwing gelaten worden;*
- *De geluidbelasting op de nog te realiseren woningen dient overeenkomstig het Omgevingsplan, artikel 9.39, ook getoetst te worden op woningen die zijn bestemd maar nog niet gebouwd (bestemmingsplan Barajasbuurt e.o.). Uit de berekeningsresultaten volgt dat ook op deze woningen aan de grenswaarden uit het Omgevingsplan kunnen voldoen. Gezien de hoogte van het omgevingsgeluid is er geen sprake van herkenbaar muziekgeluid, daarbij kan worden opgemerkt dat van de geluidwering van de gevels vanwege het omgevingsgeluid minimaal 25 dB mag worden verwacht. Hierdoor bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in de relevante geluidgevoelige ruimten ten hoogste LAr,LT = 44-25 = 19 dB(A) in de avondperiode. Deze waarde ligt onder de meetbare ondergrens van een geluidsniveaumeter, immers beneden*

20 dB(A) zijn geluidsniveaus niet meer te meten omdat geluidsniveaumeters een fysieke ondergrens hebben van circa 20 dB(A).

5.4. Gezondheid

Een doel van de Omgevingswet is het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving kan in de positieve en negatieve zin gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Beoordeling

De voortzetting van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi leiden niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor de gezondheid. Bezoekers van de locatie verblijven slechts kortdurend en het gebouw op het bedrijventerrein biedt een passende locatie voor onder andere nachtcultuur, zoals is gebleken in de jaren vanaf 2019 tot heden. Verder wordt in deze rapportage aangetoond dat de gewenste omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarmee eveneens aan een gezonde fysieke leefomgeving.

5.5. Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van mensen en voor het milieu. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig wanneer niet in betekenende mate wordt bijdragen aan luchtverontreiniging.

Beoordeling

De locatie van de ontwikkeling ligt in een aandachtsgebied voor zowel NO_2 als PM_{10}, waardoor de luchtkwaliteit wordt beoordeeld. Het gaat om de agglomeratie Amsterdam/Haarlem. Horeca is door het Rijk niet aangewezen als een milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast voorziet de ontwikkeling op de locatie niet in de aanleg van een nieuwe snelweg of van een lange tunnel.

In onderstaande tabel is de totale achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde toetspunt ligt aan de Basisweg ten noorden van de locatie en heeft nummer 34366966_1092683. Uit onderstaande tabel blijkt dat de rijksomgevingswaarden bij lange na niet worden overschreden. Gezien het grote verschil tussen de omgevingswaarde en de achtergrondconcentratie zal overschrijding van de omgevingswaarde niet voorkomen.

Tabel 1. GCN achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt

Jaar	Achtergrondconcentraties (GCN)		
	NO_2	PM_{10}	$PM_{2,5}$
2025	19,28 µg/m³	15,76 µg/m³	7,70 µg/m³
2030	16,59 µg/m³	15,08 µg/m³	7,06 µg/m³
Omgevingswaarde	**40 µg/m³**	**40 µg/m³**	**25 µg/m³**

Een project draagt slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit als de grens van verslechtering van maximaal 3% niet wordt overschreden. De NIBM-tool is ingevuld om te bepalen wat de maximale bijdrage van de ontwikkeling met een worst case verkeersaantrekkende werking van 67 verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.8) is. De maximale bijdrage NO_2 bedraagt 0,09 µg/m³ en de maximale bijdrage PM_{10} is 0,01 µg/m³. De grens voor niet in betekenende mate wordt hiermee niet overschreden. Voor de volledigheid is in tabel 2 getoetst aan de omgevingswaarden. Hierdoor kan zonder meer worden aangenomen dat bij de ontwikkeling op de locatie de achtergrondconcentraties nog steeds laag zijn en in ieder geval ver onder de omgevingswaarden liggen.

Tabel 2. GCN achtergrondconcentraties incl. bijdrage NIBM-tool

Jaar	Achtergrondconcentraties (GCN)		
	NO_2	PM_{10}	$PM_{2,5}$
2025	19,28 µg/m³	15,76 µg/m³	7,70 µg/m³
Bijdrage jaar 2025	0,09 µg/m³	0,01 µg/m³	-
Totaal	**19,37 µg/m³**	**15,77 µg/m³**	**7,70 µg/m³**
Omgevingswaarde	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³

5.6. Luchthavenindelingsbesluit

De Wet luchtvaart stelt regels aan luchtvaartverkeer. De ruimtelijke beperkingen zijn uitgewerkt in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en – bij luchthavens van regionale betekenis – in luchthavenbesluiten van de provincie. In het LIB is het beperkingengebied van luchthaven Schiphol en bijbehorende regels vastgesteld.

Beoordeling

De voortzetting van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi voorziet niet in het toestaan van een gevoelige functie op de locatie. Daarnaast leidt de gewenste omgevingsplanactiviteit niet tot nieuwbouw of verbouwactiviteiten met een grotere hoogte dan de bestaande bouwhoogte. Er ontstaat hierdoor geen strijdigheid met de toetshoogtes zoals opgenomen in het LIB.

5.7. Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in de Omgevingswet. Met een m.e.r. worden vooraf de mogelijke milieueffecten van een ontwikkeling in beeld gebracht zodat dit een rol heeft bij de besluitvorming. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Beoordeling

De projecten waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt zijn opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De voortzetting van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi voorzien niet in een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook geldt er geen m.e.r.-beoordelingsplicht gezien de aard, omvang en duur van de omgevingsplanactiviteit voor een bepaalde tijd.

5.8. Mobiliteit (verkeer en parkeren)

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de omgang met het verkeer en parkeervraagstuk van belang. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Beoordeling

De bereikbaarheid van de locatie is zeer goed met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. De locatie ligt aan de Basisweg. De Basisweg sluit aan op de Mekongweg, welke via de Rhôneweg ontsluit in de Seineweg. De Seineweg sluit in zuidelijke richting aan op de N200. Ook zijn de Rijkswegen A5 en A10 vanaf de locatie goed te bereiken. Treinstation Amsterdam Sloterdijk ligt op korte afstand van de locatie.

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat voor de voortzetting van horecagelegenheid Lofi uit kan worden gegaan van worst case 67 voertuigbewegingen. Daarbij is gerekend met de minimale normen van de CROW voor een discotheek in een zeer sterk stedelijk gebied en schil centrum, zie tabel 3. Een discotheek sluit, vanwege het culturele programma dat bij Lofi wordt georganiseerd niet goed aan, maar voorziet in een worst case berekening.

Tabel 3. Berekening verkeersaantrekkende werking (worst case)

hoofd-groep	functie	stedelijkheid	ligging	minimale norm	b.v.o.	berekening	totaal
horeca	discotheek	zeer sterk stedelijk	schil centrum	4,7 per 100 m² bvo	1.415 m²	4,7 * 14,15	**66,5**

In de huidige situatie blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van horecagelegenheid Lofi goed kan worden opgevangen op de bestaande wegen. Daarnaast is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed. Dit blijkt ook uit de kaart behorende bij de Nota Parkeernormen waarop is aangegeven dat sprake is van een B-locatie (goed openbaar vervoer, verder van de intercity stations af). Het verruimen van de sluitingstijd van 05:00 naar 08:00 (op vrijdag en zaterdag) en 06:00 (op zondag) zorgt voor een goede aansluiting op de vertrektijden van de trein vanaf station Sloterdijk naar Amsterdam Centraal. In de bijlage van dit rapport is een uitgebreider motivatie van de verruiming van de sluitingstijden opgenomen, ook in relatie tot de bereikbaarheid met het OV.

Ten aanzien van het parkeren kan op basis van de Nota Parkeernormen voor voorzieningen worden aangesloten bij de CROW-kencijfers. De worst case autoparkeerbehoefte van de ontwikkeling is in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Berekend is dat er een worst case behoefte bestaat aan 74 autoparkeerplaatsen (zeer sterk stedelijk, schil centrum, minimale norm). Uit de praktijk blijkt dat de werkelijke autoparkeerbehoefte (veel) lager ligt. Verder blijkt uit ervaring van de afgelopen jaren dat de parkeerbehoefte voor auto's goed kan worden opgevangen op de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de locatie. Op het eigen terrein van de ontwikkellocatie is geen ruimte voor autoparkeerplaatsen, maar vanwege de ligging op het bedrijventerrein zijn op het maatgevend moment voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te kunnen voorzien in de behoefte.

Tabel 4. Berekening autoparkeerbehoefte (worst case)

hoofd-groep	functie	stedelijkheid	ligging	minimale norm	b.v.o.	berekening	totaal
horeca	discotheek	zeer sterk stedelijk	schil centrum	5,2 per 100 m² bvo	1.415 m²	5,2 * 14,15	**73,58**

De fietsparkeerbehoefte is in tabel 5 inzichtelijk gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter Amsterdam. De berekende fietsparkeerbehoefte is in de praktijk niet vergelijkbaar. In verband met het maximaal aantal bezoekers op een gelijktijdig moment van 1.450 personen wordt uitgegaan van een fietsparkeerbehoefte van 653 fietsen (45% komt met de fiets). De fietsenstallingen die op het eigen terrein en in het direct aangrenzende openbaar gebied aanwezig zijn, hebben een gezamenlijke capaciteit van 700 fietsen. De bestaande fietsparkeernietjes zijn

aanwezig op het brede trottoir (met behoud van voldoende vrije ruimte) aan zowel de noord- als oostzijde van de ontwikkellocatie. Hiermee is reeds voorzien in het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen.

Tabel 5. Berekening fietsparkeerbehoefte

hoofd-groep	functie	locatie	minimale norm	b.v.o.	berekening	totaal
horeca	IIb: dancing of discotheek	zone 3	10 per 100 m² bvo	1.415 m²	10 * 14,15	**141,5**

5.9. Natuur

De regels voor het beschermen van flora en fauna (Wet natuurbescherming (Wnb)) zijn opgegaan in de Omgevingswet, namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden. In het kader van de gebiedsbescherming is ook de stikstofdepositie geregeld. De regels uit de Wnb blijven gelden totdat er bij koninklijk besluit is bepaald dat stikstof gemonitord wordt als omgevingswaarde.

Beoordeling

In 2023 [wordt nog geactualiseerd] is er door Van der Goes en Groot een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlagen bij deze rapportage. Onderstaand zijn de conclusies ten aanzien van beschermde soorten uit het onderzoek overgenomen.

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen ‘vrijgestelde’ soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte ‘vrijgestelde’ soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de

naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de werkzaamheden omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. De invulling van het plangebied in de beoogde situatie zal daarnaast niet afwijken van de huidige situatie. Er wordt géén extra verstoring verwacht.

De locatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland, de Ecologische structuur van de gemeente Amsterdam of de Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam. De locatie maakt eveneens geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' bevindt zich op minimaal 5 kilometer afstand.

In 2024 is er door Van der Goes en Groot een stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de bijlagen bij deze rapportage. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek overgenomen.
- De maximale projectbijdrage van de aanleg en gebruik van de planlocatie is 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die bij realisatie van de plannen veroorzaakt zal worden, vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarden van de voorkomende stikstofgevoelige habitattypen dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden. Er is dus geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
- Bij de berekening van de aanlegfase is expliciet toegewerkt naar een haalbare inzet van mobiele werktuigen in de aanlegfase. Indien hier van af wordt geweken zijn de mogelijke effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden niet in te schatten.

5.10. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Bkl. Dit gaat over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het Bkl staan instructieregels over omgevingsveiligheid met het oog op een evenwichtige toedeling

van functies aan locaties. Onderstaande aspecten zijn van belang bij de beoordeling van de omgevingsveiligheid.

- Plaatsgebonden risico. Dit is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Hiervoor gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden.
- Aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Binnen het aandachtsgebied moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.
- Groepsrisico. Dit is de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Beoordeling

In het kader van omgevingsveiligheid is het in de eerste plaats van belang vast te stellen of sprake is van een kwetsbare of beperkt kwetsbare functie. Indien sprake is van een (beperkt) kwetsbare functie dient in het geval van in de nabijheid gelegen risicobronnen altijd een beoordeling plaats te vinden. Het voortzetten van horecagelegenheid Lofi wordt geclassificeerd als kwetsbare functie. Er wordt geen zeer kwetsbare functie mogelijk gemaakt.

In bijgevoegde rapportage is door Antea Group ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid voor onderhavig project. Onderstaand zijn de conclusies uit de rapportage overgenomen.

Risicobeschouwing

Basisnetroutes (Rijksweg A5 & spoorlijn Amsterdam Singelgracht – Amsterdam Aziëhaven)

- De basisnetroutes hebben geen PR 10^{-6}-contour ter hoogte van het plangebied. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en standaardwaarden van het plaatsgebonden risico.
- Het plangebied ligt binnen de explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van de basisnetroutes.

Hogedruk aardgastransportleidingen (W-534-08 en A-553-01)

- De leidingen hebben geen PR 10^{-6}-contour ter hoogte van het plangebied. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en standaardwaarden van het plaatsgebonden risico.
- Het plangebied ligt binnen de brandaandachtsgebieden van de leidingen.

Stationaire activiteiten (Sonneborn Refined Products B.V. en Noord-Europees Wijnopslag Bedrijf B.V.)

- Beide bedrijven hebben een PR 10^{-6}-contour, maar deze reiken niet tot het plangebied. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en standaardwaarden van het plaatsgebonden risico.
- Het plangebied ligt binnen de gifwolkaandachtsgebieden van de bedrijven.

Beschouwing beschermingsniveau

In de huidige situatie is Lofi al op deze locatie gevestigd. Bij het voortzetten van de functie op deze locatie blijft de afstand tot de risicobronnen en de hoogte van het groepsrisico gelijk. Aanvullend wordt in het kader van onderhavige aanvraag aanvullende bescherming voorgesteld. De maatregelen zijn ook beschreven in bijgevoegde rapportage zoals opgesteld door Antea Group.

Zelfredzaamheid

Het personeel van Lofi is geïnstrueerd over de vereiste handelswijze bij een inpandig incident, zoals brand. Lofi zal met de veiligheidsregio afstemmen over de gewenste handelswijze bij een dreigend incident in de omgeving van Lofi en dit in de instructies verwerken. Onderdeel van deze afstemming moet zijn, hoe het personeel van Lofi bij een dreigend incident door de veiligheidsregio geïnformeerd wordt over wat gezien de locatie van het incident, het beste handelingsperspectief bij Lofi is.

Bronmaatregel hogedruk aardgastransportleiding

Het verleden heeft geleerd dat de grootste kans op het falen van een hogedruk aardgastransportleiding wordt veroorzaakt daar graafwerkzaamheden. Om die reden moeten graafwerkzaamheden bij buisleidingen in het kader van de grondroerdersregeling vooraf bij de leidingbeheerder gemeld worden. Als maatregel kan door Gasunie worden vastgelegd dat de graafwerkzaamheden onder een striktere begeleiding van Gasunie moet plaatsvinden. Dit geeft een reductie op de kans op graafschade en zorgt daarmee voor een afname van de hoogte van het groepsrisico.

Lofi is bereid om, indien de gemeente initiatief neemt tot het realiseren van deze veiligheidsmaatregel, de kosten te dragen voor het laten registreren van strikte begeleiding bij leiding W-534-08 (de leiding die het hoogste groepsrisico geeft voor het plangebied). Het betreft dan registratie bij Gasunie voor de leidinglengte ter hoogte van het perceel inclusief het invloedsgebied (175 meter aan weerszijden). Deze maatregel wordt ook ondersteund door de brandweer Amsterdam-Amstelland.

Voorschriftengebied en aanvullende bouwkundige maatregelen

Daarnaast is de meerwaarde van het aanwijzen van voorschriftengebieden voor het treffen van aanvullende bouwmaatregelen beschouwd.

De locatie is gelegen in aandachtsgebieden van meerdere risicobronnen. Een gemeenteraad moet op basis van artikel 5.14 Bkl afwegen of in het Omgevingsplan al dan niet een brand- dan wel explosievoorschriftengebied wordt aangewezen.

Voor de onderhavige situatie is daarbij relevant dat er sprake is van de vergroting van een bestaand gebouw. Bezien vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving blijft daarmee sprake van een bestaand gebouw, en zijn de eisen vanuit hoofdstuk 4 niet van toepassing. Deze gelden alleen bij nieuwbouw. Dat betekent dat ook de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving niet van toepassing zijn.

Een voorschriftengebied leidt voor deze specifieke locatie derhalve niet tot de verplichting om aanvullende bouwkundige maatregelen te treffen.

Nu het aanwijzen van een brand- en/of explosievoorschriftengebied niet zal leiden tot het concreet treffen van die maatregelen verzoeken wij u voor deze vergunning af te zien van de aanwijzing van voorschriftengebieden (art. 12.27c Bkl).

Ten slotte
Met het nemen van de, zoals in de rapportage en hierboven beschreven, extra maatregelen heeft Lofi aangegeven hoe zij invulling geeft aan artikel 5.15, tweede lid onder b1 van het Bkl. Wij verzoeken het bevoegd gezag om alles afwegende én ondanks de ligging in meerdere aandachtsgebieden positief te besluiten op het tijdelijk voortzetten van de functie op deze locatie.

5.11. Waterbelang

Voor het beschermen van waterbelangen zijn in het Bkl instructieregels opgenomen. In algemene zin wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang gewogen. Dit is gericht op het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Ook de bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem komt aan bod.

Beoordeling

Op de ontwikkellocatie wordt een tijdelijke romneyloods geplaatst. Hierdoor is tevens een omgevingsplanactiviteit voor bouwen onderdeel van de ontwikkeling. In het Omgevingsplan is in het kader van het aspect water aangegeven dat weergegeven wordt hoe hemelwater wordt verwerkt. Voor de locatie is relevant dat er in de huidige situatie al sprake is van een gescheiden stelsel. Het hemelwater van de romneyloods wordt – net als hemelwater op de bestaande daken – opgevangen en via hemelwaterafvoer langzaam geïnfiltreerd in de bodem. Vuil water wordt in de bestaande

situatie afgevoerd op het riool en hier zijn in het kader van deze ontwikkeling geen veranderingen in voorzien.

In de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht is aangegeven dat bij de uitbreiding van het verhard oppervlak er compensatie plaats dient te vinden. De ontwikkellocatie is in de huidige situatie reeds geheel verhard en blijft dit in de gewenste situatie ook. Er is geen sprake van de uitbreiding van het verhard oppervlak en compensatie is hierdoor niet aan de orde.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gewenste omgevingsplanactiviteit op de locatie wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de voortzetting van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid te twijfelen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voortzetting van de activiteiten van horecagelegenheid Lofi wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Hiervoor wordt een reguliere planologische procedure doorlopen. De initiatiefnemer heeft de eigenaren en gebruikers van de gronden in de omgeving geïnformeerd over de gewenste tijdelijke omgevingsplanactiviteit op de locatie.

Op donderdag 27 maart 2025 organiseerde Basisweg 63 B.V. een participatiebijeenkomst volgens het participatieplan. Het initiatief sluit het meest aan bij categorie 2 uit het participatiebeleid. De geadviseerde vorm van participatie voor deze categorie betreft het 'raadplegen' van de omgeving. Dit is op de volgende manieren gedaan:

- verspreiden van 130 uitnodigingen per brief in de brievenbussen van omliggende panden
- online uitnodiging verstuurd naar de mailinglijst 'Rhônepark' van 75 personen in overeenstemming met de gebiedsmakelaar
- via diverse whatsapp groepen en de Lycka Instagram groep zijn buurtbewoners uitgenodigd.

De bijeenkomst is breder ingestoken dan alleen een officiële participatie bijeenkomst. Er zijn mensen uitgenodigd om een kijkje achter de schermen komen te nemen, en daarom was de bijeenkomst getiteld: 'Open Club Deur'.

Ondanks alle verstuurde uitnodigingen is de bijeenkomst niet door veel geïnteresseerden bezocht. Er zijn drie aanwezigen geweest en zij hebben geen opmerkingen gegeven op de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning. Met één van de aanwezigen, de eigenaar van een zakelijk reisbureau aan de Rhôneweg, is inmiddels een samenwerking opgezet voor de reis-en verblijf coördinatie van buitenlandse artiesten bij Lofi.

7. Conclusie

De initiatiefnemer heeft als doel de horecagelegenheid Lofi met een nachtprogramma en culturele en educatieve bijeenkomsten op de locatie Basisweg 63 in Amsterdam voor een bepaalde tijd voort te zetten. Deze activiteit past niet binnen het huidige omgevingsplan, waardoor een planologische procedure moet worden doorlopen om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit toe te kunnen staan. Voorliggend rapport voorziet in de goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat de beoogde activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn geen belemmeringen voor het toestaan van de ruimtelijke ontwikkeling die afwijkt van het omgevingsplan.

8. Bijlagen

8.1. Motivatie voor verruiming van de sluitingstijden

Lofi, d.d. 24 februari 2025.

8.2. Akoestisch onderzoek

Westerveld Advies, d.d. 19 december 2025.

8.3. Toetsing in het kader van de natuurwetgeving

Van der Goes en Groot, d.d. 5 mei 2023.

8.4. Stikstofdepositieberekening

Van der Goes en Groot, d.d. 21 februari 2024 [wordt nog geactualiseerd].

8.5. Omgevingsveiligheid

Antea Group, d.d. 5 maart 2026.