Voordracht voor de College vergadering van 06 mei 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Agendapunt: B38

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht inzake het vaststellen van het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. in te stemmen met de bijgevoegde raadsvoordracht waarin aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

    1. kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

    1. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat, er drie zienswijzen zijn ingebracht.

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.F2402OPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat zoals dat ter inzage heeft gelegen;

4. Dat het voorliggende TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

5. In te stemmen met een woningbouwprogramma voor het project Nierkerkestraat bestaande uit 50% sociale huurwoningen en 50% betaalbare koopwoningen.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de raadsvoordracht tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de herontwikkeling van het complex aan de Nierkerkestraat.
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee bouwblokken en maximaal honderdvijftig woningen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan

Het Nierkerkecomplex is de laatste kavel van het Zuidwestkwadrant waar nog geen stedelijke vernieuwing heeft plaats gevonden en vormt daarmee het sluitstuk van één van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp.

Het complex bevindt zich aan de Nierkerkestraat in het noordwesten van het Zuidwestkwadrant in Osdorp en bestaat uit 72 sociale huurwoningen.

Voor deze laatste kavel was bedacht om, na sloop, 32 eengezinswoningen terug te bouwen. Dit is ook zo opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (deelgebied bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant, vastgesteld op 11 september 2016). Deze gedachte past echter niet meer bij de huidige woningbouwopgave.

Het meest passend op deze smalle alzijdige strook is een ensemble van twee appartementenblokken met portiek en/of galerijontsluiting. De twee woningbouwblokken zullen uit verschillende lagen bestaan met een uitbreiding c.q. verlenging van de bouwlocatie aan de westzijde. Het gebouw sluit hierdoor aan op de Baden Powellweg. Dit betekent een verdubbeling van het aantal woningen, waardoor een grotere groep woningzoekenden bediend kan worden.

Het voorliggend plan past niet binnen de kaders van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen bestemmingsplan). Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat voorziet in de benodigde wijziging.

Een omgevingsplan wordt in principe gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP).Het is echter nog onvoldoende technisch mogelijk om via de nieuwe digitale standaard wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren.

Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan. Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.

Het TAM-omgevingsplan Nierkerkestraat sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen en het juridisch planologisch faciliteren van de beoogde tender(s).

Begrenzing plangebied

Het Nierkerkecomplex bevindt zich in de huidige situatie aan de Nierkerkestraat in het noordwesten van het Zuidwestkwadrant in Osdorp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Nierkerkestraat, aan de zuidzijde door het Roosje Vospad, aan de oostzijde door de Clauskinderweg en aan de westzijde door een groenstrook grenzend aan de Baden Powellweg.

Wat verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?

Met voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk in plaats van eengezinswoningen twee appartementengebouwen te realiseren, omdat de bebouwingsgrenzen en de toegestane bebouwingshoogtes wijzigingen. Daarnaast wordt het mogelijk maximaal 150 woningen te realiseren.

Programma en ruimtelijk plan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit twee blokken en maximaal 150 woningen.

Aandachtspunten

Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende TAM-omgevingsplan bij het dagelijks bestuurd van het stadsdeel Nieuw-West lag.

Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is, met uitzondering van de Woonagenda 2025 (40-40-20) in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

Wonen

Het TAM-omgevingsplan maakt maximaal 150 woningen mogelijk, waarbij circa 50% als sociale huurwoning en circa 50% als betaalbare koop wordt gerealiseerd.

Met de raadsinformatiebrief van 29 augustus 2023 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over de arrangementen voor betaalbare koopwoningen, mede op basis van

het RIGO-onderzoek 'Verkenning Sociale Koop Nieuwbouw Amsterdam'. In deze brief is

aangekondigd dat de gemeente twee kleinschalige pilots uitwerkt voor marktcontraire

sociale koopwoningen met KoopStart en de Starterslening. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt aan één van de twee kleinschalige pilots invulling gegeven.

Parkeren

Voor het auto- en fietsparkeren wordt aangesloten op het vigerende beleid. Het autoparkeren wordt in de openbare ruimte opgevangen. Vanwege de recente invoering van betaald parkeren lijken hier voldoende mogelijkheden voor te bestaan. Mocht uit onderzoek blijken dat dit niet het geval is, dan zullen extra parkeerplaatsen aangelegd worden eventueel in de vorm van een parkeerkelder onder het blok van de betaalbare koop. Het TAM-omgevingsplan voorziet hierin middels een regeling.

Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Het huidige appartementengebouw is geschikt als verblijfplaats. Door de sloop van het gebouw kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd. Voor de uitvoering van sloopwerkzaamheden zal er een vergunning moeten worden verkregen en zullen mitigerende maatregelen worden getroffen. Het is aannemelijk dat de vergunning verleend zal worden.

Stikstof

Berekend is dat de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er worden geen significantie effecten als gevolg van de bouw- en gebruiksfase verwacht.

Bomen

Uit de inventarisatie van de bomen in het plangebied blijkt dat er één boom met de stam op de rand van het bouwvlak staat, waarbij de kroon en wortels over het bouwvlak heenvallen. Het is niet mogelijk deze op boom op deze plek te behouden.

Drie andere bomen staan met de kroon en wortels over het bouwvlak. De locatie van de bomen bemoeilijken het bouwproces, kroon en wortels worden mogelijk beschadigd en deze bomen werpen schaduw op de te realiseren woningen.

Deze 3 bomen moeten in ieder geval wijken voor de realisatie van het project waarbij onderzocht zal worden of deze bomen mogelijk verplant kunnen worden. In geval van kap geldt een verplichting tot herplant.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van het plangebied leidt tot een intensief en daarmee duurzaam ruimtegebruik van het gebied. De schaarse ruimte wordt zo efficiënt mogelijk benut door compact te bouwen. Er is sprake van dubbel of meervoudig ruimtegebruik. De hogere bebouwingsdichtheid versterkt het duurzame karakter van het gebied en zorgt voor draagvlak voor voorzieningen.

Warmte en energie

De woningbouw wordt gasloos. Dit is wettelijk geregeld.

Nadeelcompensatie

Uit nadeelcompensatieonderzoek blijkt dat er nadeelcompensatie te verwachten is. In de grondexploitatie wordt hiervoor een voorziening opgenomen.

Kostenverhaal

De grond waar het plan betrekking op heeft is eigendom van de gemeente Amsterdam. De gronden zullen in erfpacht worden uitgegeven. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

Onderzoeken

Luchtkwaliteit

Met behulp van de NIBM-tool (een spreadsheet waarmee de bijdrage van kleine ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden) is de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit berekend. Berekend is dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Bodem

De planlocatie ligt in een gebied dat op de bodemkwaliteitskaart in zone 1 ligt. In 2019 is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied archiefonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat het onderzochte gebied niet verdacht is.

De bodemkwaliteit is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied kent geen archeologische verwachtingswaarde en het maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van nabij gelegen buisleidingen voor transport van aardgas. Ook ligt het plangebied deels binnen de 100% letaliteitszone van een aardgasleiding en binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding.

De ontwikkeling zorgt echter voor een minimale toename van het groepsrisico, waardoor het treffen van maatregelen niet nodig is. Doordat de ontwikkeling geen object mogelijk maakt voor niet zelfredzame personen, wordt aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid voldaan.

Daarnaast zijn er in de toekomstige situatie mogelijkheden om van de risicobron (de gasleiding) af te vluchten. Ook is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal het aspect brandpreventie en brandbestrijdbaarheid aan de orde komen. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht besteed worden aan opstelplaatsen voor hulpdiensten

Bezonning

Uit bezonningsonderzoek blijkt dat de woningen ten noorden van het plangebied meer schaduw zullen krijgen door de komst van de nieuwbouw. Er is een afname van het aantal zonuren zichtbaar in de maanden oktober t/m februari, maar het minimale aantal zonuren wordt nog steeds behaald (de TNO-norm wordt gehaald).

Geluid

Vanwege wegverkeer is er ter plaatse van een aantal woningen sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 58 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde op grond van het Bkl van 53 dB.

Gezien de mate van overschrijding van de standaardwaarde zijn er naar verwachting voldoende mogelijkheden om ter plaatse van elke woning te kunnen voorzien in één geluidluwe gevel. Mogelijkheden om de geluidbelasting terug te brengen bestaan uit het treffen van gebouwgebonden maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van aanpassingen aan de buitenruimte (gesloten borstwering, geluidabsorberend plafond) of aan de te openen ramen.

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege geluid door een nabijgelegen voetbalkooi is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een geluidbelasting van ongeveer 52 dB(A) in de dag- en avondperiode. Het maximale geluidniveau is berekend op ongeveer 73 dB(A). Deze geluidsniveaus zijn hoger dat de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Door in de regels te borgen dat de gevels van de nieuwe woningen ten minste een geluidwering hebben van minimaal 28 dB(A) is er als nog sprake van een inpasbare situatie. Voor nieuwe woningen is dit realiseerbaar.

Water

Op basis van het gemeentelijke Hemelwaterverordening is het noodzakelijk om een regenbui van 60 mm per uur te kunnen verwerken. Het bouwplan zal te zijner tijd worden getoetst aan de regels ten aanzien van waterberging uit het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De toename van verharding zal eveneens moeten worden gecompenseerd. Dit is eveneens geregeld in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Het bouwplan zal hier te zijner tijd aan getoetst worden.

Bestuurlijke prioriteit

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ambities om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. Het bestemmingsplan voorziet in een woonprogramma van honderdvijftig woningen.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet (Ow), artikel 2.4

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Gemeentewet, artikel 82 jo artikel 11 tweede lid onder a van het Regelement van orde gemeenteraad en raadscommissie Amsterdam:

De commissie is belast met het voorbereiden van de besluitvorming door de raad.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Instemmen met raadsvoordracht

Ad 1a. Kennisnemen van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West.

Het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West heeft de volgende reactie op het concept ontwerp TAM-omgevingsplan gegeven:

De ontwikkeling van het Nierkerkecomplex in het Zuidwest Kwadrant vormt het sluitstuk van een van de grootste opgaven in Amsterdam-Osdorp. Het dagelijks bestuur steunt het nieuwbouwplan van ca 150 woningen. Zij heeft ook kritisch gekeken naar de ingekomen zienswijzen op het omgevingsplan en de invloed die de nieuwbouw heeft op de omgeving. Zij begrijpt de weerstand van sommige bewoners. Het dagelijks bestuur erkent ook dat er in Nieuw West een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen. De wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan deze doelstelling.

Voor de verdere uitwerking van het woonprogramma dat binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt, ziet het DB de volgende aandachtspunten.

• Het DB deelt de ambitie om betaalbare woningen aan te bieden. Het DB ziet deze betaalbaarheid bij voorkeur voor de lange termijn gewaarborgd en met voorrang aan huidige bewoners van het stadsdeel. Het DB adviseert om in de uitwerking van de betaalbare koopwoningen deze elementen goed mee te nemen.

1. Voor het deel van de woningen dat binnen de sociale huur zal worden aangeboden adviseert het DB om deze deel uit te laten maken van de lokale voorrangsregeling.

2. Voor het volledige woningbouwprogramma adviseert het DB om uit te werken hoe de beoogde doelgroep van bewoners zo goed mogelijk bereikt kan worden. Daarmee komen de woningen terecht bij degene waar we ons op richten.

1b. Kennisnemen dat er drie zienswijzen op het TAM-omgevingsplan zijn ingebracht.

Het ontwerp Tam-omgevingsplan heeft van 9 januari 2025 tot en met 19 februari 2025 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat, welke onderdeel uitmaken van dit besluit.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording

Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat. Alle ingebrachte

zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot aanpassingen in het TAM-omgevingsplan.

Ad 3. Het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld wordt om de gemeenteraad te adviseren het TAM-omgevingsplan gewijzigd

vast te stellen, overeenkomstig de Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat.

De voorgesteld wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander TAM-omgevingsplan.

De wijzigingen in de toelichting bestaan onder andere uit het vervangen van het stikstofonderzoek door een recentere versie van het onderzoek, het toevoegen van aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen inclusief een aanvulling op de tekst in hoofdstuk 12 van de toelichting.

De wijzigingen in de regels bestaan uit het laten vervallen van artikel 2.2 Vangnetbepaling. Dit artikel is door de inwerkingtreding van de basisregeling niet meer noodzakelijk. Ook is artikel 4.4. lid 2 komen te vervallen. Dit artikel is niet meer nodig, omdat artikel 9.1 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden is toegevoegd. Het toevoegen van artikel 9.1 leidt tevens tot een aanpassing op de verbeelding (het opnemen van de specifieke bouwaanduiding 'nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk'

Ad 4. Kennis te nemen dat het voorliggende TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat dit TAM-omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Ad 5. In te stemmen met een woningbouwprogramma voor het project Nierkerkestraat bestaande uit 50% sociale huurwoningen en 50% betaalbare koopwoningen.

Voor het project Nierkerkestraat wordt voorgesteld om af te wijken van het stedelijk uitgangspunt "40-40-20" (40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% dure woningen) en uit te gaan van 50% sociale huurwoningen en 50% betaalbare koopwoningen. Middels dit afwijkende programma worden 100% betaalbare woningen gerealiseerd. Dit is financieel mogelijk omdat het een relatief klein project betreft, waarvoor de gemeentelijke uitgaven gedekt zijn middels het MPG 2024.

Voor de kavel met sociale huurwoningen is Rochdale de geadviseerde corporatie. De kavel met betaalbare koopwoningen wordt middels een tender op de markt gezet. Dit betreft een pilot, waarbij het gaat om de realisatie van betaalbare koopwoningen die worden aangeboden met behulp van

KoopStart of de Starterslening. Hiernaast zullen deze woningen specifiek worden toegewezen aan mensen met maatschappelijke beroepen.

Participatie

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West heeft op 9 april 2024 besloten dat voor het TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat het participatieniveau 'raadplegen' van toepassing is. Het participeren ging zodoende over het verzamelen van ideeën en meningen van belanghebbenden en betrokken (mede)overheden en gemeentelijke diensten.

Tussen 2 mei en 28 juni 2024 kon er op het concept ontwerp TAM-omgevingsplan gereageerd worden.

De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de bijgesloten Nota van beantwoording inspraakreacties.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Financiële onderbouwing: Nee, de kosten worden gedekt vanuit de Grondexploitatie.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: -Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.
-En in het gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-024024	2. TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat regels en toelichting.pdf (pdf)
AD2025-024025	3. Advies Stadsdeel Nieuw-West.pdf (pdf)
AD2025-024026	1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat.pdf (pdf)
AD2025-024027	4. Nota van beantwoording inspraakreacties.pdf (pdf)
AD2025-024028	6. Nota van wijzigingen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat.pdf (pdf)
AD2025-024029	7. Raadsvoordracht vaststellen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat 260325.docx (msw12)
AD2025-024030	Bijlage 5 Nota van beantwoording Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22B Nierkerkestraat_Geanonimiseerd.pdf (pdf)

AD2025-024031	College van B&W (1) Voordracht (pdf)
AD2025-024061	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten