Transformatie pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam naar woonvoorziening voor beschermd wonen

Motivering BOPA

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam Directie Maatschappelijke Voorzieningen

Contactpersoon

[redacted]

Kenmerk

R006_02_L260394

Versie

02

Datum

18 september 2026

Auteur

[redacted]

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Omgevingsplan 6
1.3.1 Bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' 6
1.3.2 Omgevingsvergunning 'Ditlaar 3' 8
1.3.3 Strijdigheid omgevingsplan (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) 8
1.4 Procedure 8
1.5 Leeswijzer 8

2 Beschrijving transformatie 10

2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11

3 Beleidskader 15

3.1 Gemeentelijk beleid 15
3.1.1 Omgevingsvisie gemeente Amsterdam 15

4 Leefomgevingsaspecten 17

4.1 Milieueffectrapportage 17
4.1.1 Beoordeling 17
4.1.2 Conclusie 17
4.2 Parkeren en verkeer 18
4.2.1 Parkeren 18
4.2.2 Verkeer 18
4.2.3 Conclusie 19
4.3 Luchtkwaliteit 19
4.3.1 Beoordeling 19
4.3.2 Conclusie 20
4.4 Milieuzonering 20
4.4.1 Beoordeling 20
4.4.2 Conclusie 21
4.5 Geluid 21
4.5.1 Beoordeling 22
4.5.2 Conclusie 23
4.6 Bodemkwaliteit 23
4.6.1 Beoordeling 23
4.6.2 Conclusie 24

4.7 Externe veiligheid 24
4.7.1 Beoordeling 24
4.7.2 Conclusie 26
4.8 Water 26
4.8.1 Beoordeling 26
4.8.2 Conclusie 26
4.9 Gebieds- en soortenbescherming 27
4.9.1 Beoordeling 27
4.9.2 Conclusie 28
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.10.1 Beoordeling 29
4.10.2 Conclusie 29
4.11 Sociale veiligheid 29
4.11.1 Beoordeling 29
4.11.2 Conclusie 30

5 Participatie en economische uitvoerbaarheid 31

5.1 Participatie/Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
5.1.1 Conclusie 31
5.2 Economische uitvoerbaarheid 31
5.2.1 Conclusie 31

6 Conclusie 32

Bijlagen

Bijlage I Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage II Onderzoek externe veiligheid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze motivering is opgesteld in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de transformatie van het bestaande pand met logiesfunctie aan de Ditlaar 3-75 in Amsterdam naar een woonvoorziening voor beschermd wonen (functie wonen met zorg). Initiatiefnemer voor deze transformatie is de gemeente Amsterdam. Aanleiding is dat in Amsterdam kleinschaligere plekken nodig zijn voor beschermd wonen. Daarom wil de gemeente verspreid over de stad woonvoorzieningen openen. Zo krijgen bewoners de zorg en begeleiding die zij nodig hebben. Bedoeling is dat in het pand maximaal 39 mensen komen te wonen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen door psychische problemen, psychosociale problemen en/of een verslaving. De betrokken zorgorganisatie biedt daarbij zinvolle dagbesteding en zorg, waarbij dag en nacht begeleiding aanwezig is. Deze motivering ziet op de planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden.



Figuur 1.1
Topografisch kaart met ligging plangebied (rood omlijnd) in Amsterdam.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het bestaande pand en de omliggende gronden met logiesfunctie aan de Ditlaar 3-75 in Amsterdam. Het plangebied ligt direct ten oosten van het historische dorp Sloten, in het Amsterdamse stadsdeel Nieuw-West en heeft een totale omvang van circa 1.875 m^2. Het plangebied betreft delen van de percelen die kadastraal bekend zijn als Sloten, sectie E, nummers 3194 en 3196. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2
Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving.

1.3 Omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam. Het omgevingsplan bestaat op grond van de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet uit een tijdelijk en een nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen planologische instrumenten, zoals bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen (alsmede omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan);
- Aangewezen gemeentelijke verordeningen (o.a. voor archeologie/erfgoed, geur en afvoer regen- en grondwater);
- Rijksregels over activiteiten.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam omvat vooralsnog hoofdzakelijk algemene regels. Tot het nieuwe deel nader ingevuld is met locatiespecifieke regels (de overgangsfase duurt tot eind 2031), kunnen de voorgaande planologische instrumenten en dan met name het bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' en de omgevingsvergunning 'Ditlaar 3' als belangrijkste toetsingskader worden beschouwd.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 december 2012. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Groen'. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied nog deels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.

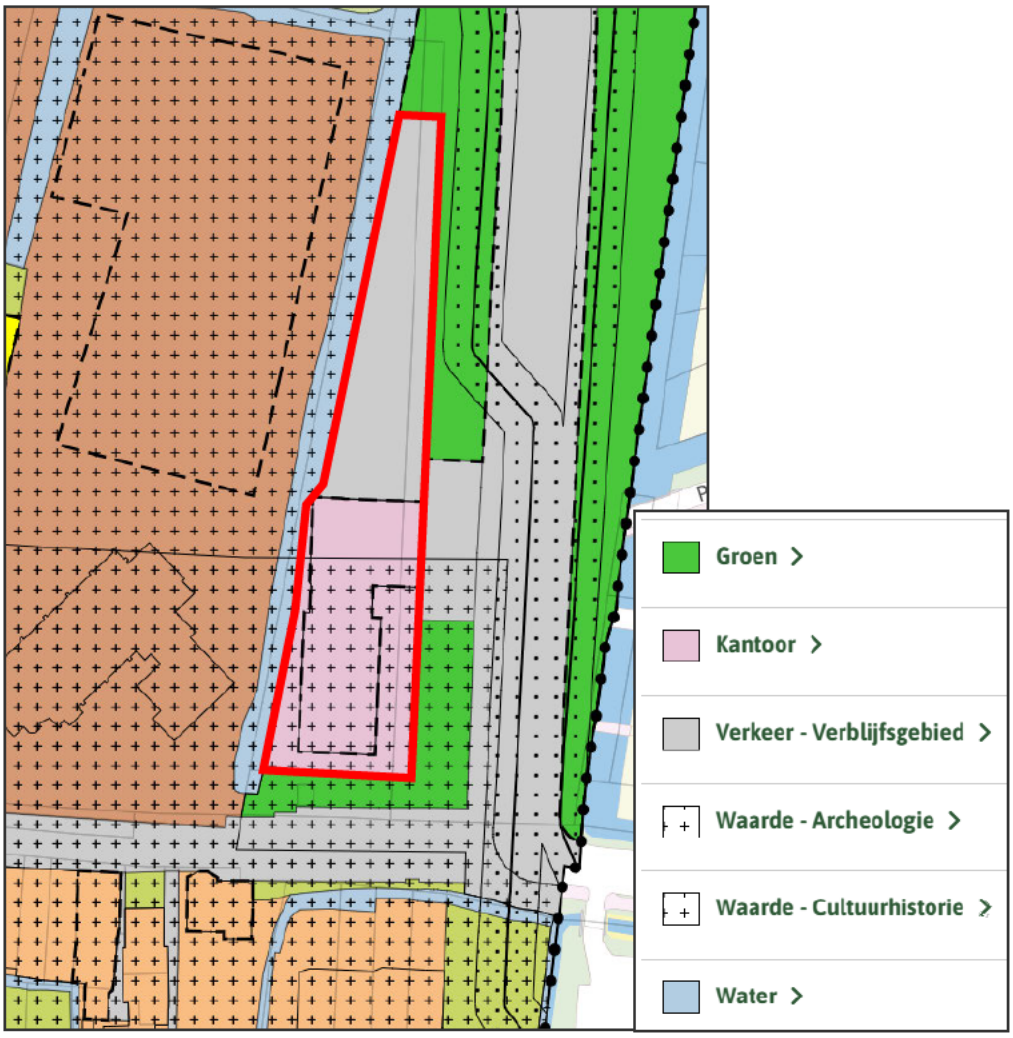
De voorgenomen transformatie betreft een gebruikswijziging van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de gronden ter plaatse van de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemmingen 'Water' en 'Groen' blijft ongewijzigd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt enkel ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied, hier zijn geen werkzaamheden voorzien die invloed hebben op archeologische waarden (werkzaamheden gaan niet dieper dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en hebben een oppervlakte van 100 m^2 of minder). De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' overlapt enkel met de bestemming 'Water', waar het gebruik van de gronden ongewijzigd blijft en de cultuurhistorische waarden daarmee niet in het geding zijn.

<u>Kantoor</u>
Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, al dan niet met baliefunctie, met de daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen. Binnen het grootste deel van deze bestemming is een bouwvlak aanwezig, waarin een kantoorgebouw met

een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter is toegestaan. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), met de daarbij behorende voorzieningen, zoals bruggenhoofden, groenvoorzieningen en faunapassages, straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers en andere ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' met ligging plangebied (rood omlijnd).

1.3.2 Omgevingsvergunning 'Ditlaar 3'

Deze omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is verleend op 20 augustus 2018, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 van de (voormalige) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een kleinschalig appartementenhotel met 36 kamers in het plangebied. Daarbij is voor hotelgasten een maximale verblijfsduur tot 6 maanden toegestaan.
De betreffende omgevingsvergunning was nodig omdat de logiesfunctie qua gebruik niet in overeenstemming was met de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals beschreven in paragraaf 1.3.1 en omdat het te bouwen pand niet volledig binnen de bouwregels ter plaatse van deze bestemmingen paste.
Met deze omgevingsvergunning is, in aanvulling op wat het bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' toestaat (zie verder paragraaf 1.3.1), in het plangebied de bouw van het bestaande pand en het gebruik van dit pand en de omliggende gronden voor een logiesfunctie toegestaan.

1.3.3 Strijdigheid omgevingsplan (bestemmingsplan en omgevingsvergunning)

De voorziene functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen is qua gebruik strijdig met het bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' en de omgevingsvergunning 'Ditlaar 3', omdat de functie wonen met zorg in het plangebied niet is toegestaan.

1.4 Procedure

Het bestemmingsplan 'Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost' en de overige onderdelen van het omgevingsplan gemeente Amsterdam bevatten geen binnenplanse mogelijkheden om de voorziene functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners mogelijk te maken. Om die reden wordt voor deze planologische functiewijziging een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd op grond van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), artikel 8.0a, lid 2. Hiervoor geldt dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit document, de motivering BOPA, voorziet in de hiertoe benodigde onderbouwing en maakt onderdeel uit van de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de voorziene transformatie aan de hand van de bestaande en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante (ruimtelijk) beleidskader op gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieu- en

omgevingsaspecten c.q. leefomgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de transformatie. Hoofdstuk 6 geeft beknopt de conclusie van deze motivering weer.

2 Beschrijving transformatie

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied ligt direct ten oosten van het historische dorp Sloten, in het Amsterdamse stadsdeel Nieuw-West. Ten oosten en noorden van het plangebied ligt de Ditlaar, dit is de weg waarop het plangebied ontsluit. Ten westen van het plangebied loopt een watergang met aan de overzijde daarvan het terrein van de Sint Pancratiuskerk en de bijbehorende begraafplaats. Ten zuiden van het plangebied ligt de Sloterweg. Deze weg vormt het historische lint van Sloten, waarlangs woningen, kleine bedrijvigheid, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies te vinden zijn. De bebouwing aan de Sloterweg kent een grote diversiteit in vorm, materialisatie en kapvorm van panden. In en rondom het historische dorp is hier en daar ook nieuwbouw te vinden. Het bestaande pand in het plangebied is hiervan een voorbeeld.
Qua verkeerstructuur rondom het plangebied is nog van belang dat de Sloterweg ten (zuid)oosten van het plangebied van de Ditlaar alleen toegankelijk is voor lijnbussen en ontheffinghouders. Daarbij is het ten (zuid)westen van het plangebied verboden om vanaf de Ditlaar de Sloterweg in te rijden. Gezien het voorgaande fungeert de Ditlaar hoofdzakelijk als ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer en zeer beperkt als doorgaande weg (voor met name lijnbussen).

Plangebied

In het zuidelijk deel van het plangebied is op basis van de omgevingsvergunning ‘Ditlaar 3’ in 2020 het pand Ditlaar 3-75 gebouwd dat bestaat uit een langgerekt bouwvolume met een zadeldak. Dit bouwvolume is verdeeld in vier segmenten die iets ten opzichte van elkaar verschoven zijn. Het pand heeft twee bouwlagen en een kap. De onderste bouwlaag c.q. begane grond is aan de westelijke zijde voor een groot gedeelte bovengronds en aan de zijde van de Ditlaar ondergronds gebouwd. De afmetingen van het pand zijn als volgt: De lengte is circa 50,5 meter, de breedte circa 13,5 meter en de nok- en goothoogte bedragen respectievelijk 10 en 5 meter ten opzichte van het maaiveld aan de zijde van de Ditlaar. Het pand heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 2.220 m^2.

In het pand was tot voor kort een kleinschalig appartementenhotel met 36 kamers gevestigd, dat voornamelijk werd bezocht door zakelijke reizigers die er veelal een aantal maanden verbleven. Naast de kamers zijn in het pand een collectieve entreeruimte en ruimtes voor opslag, kantoor en beheer aanwezig. Aangezien gasten relatief lang in het hotel verbleven, hebben de hotelappartementen een aparte slaapkamer, badkamer en een zithoek met slaapbank en keuken. Het appartementenhotel werd geëxploiteerd door Green Stay.

Het noordelijk deel van het plangebied is hoofdzakelijk ingericht als parkeerterrein met 21 plaatsen ten behoeve van het appartementenhotel. Hier is ook een overdekte fietsenstalling aanwezig. In figuur 2.1 is de bestaande situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1
Luchtfoto bestaande situatie plangebied (rood omlijnd).

2.2 Toekomstige situatie

Aanleiding
Er is een grote behoefte aan nieuwe permanente locaties voor MOBW (Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen) 24-uursopvang in Amsterdam. De gemeente heeft de wettelijke taak voor de opvang van cliënten die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychosociale of psychiatrische problematiek. Deze taak valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Een deel van deze opvang vindt plaats op 24-uursopvanglocaties c.q. woonvoorzieningen voor beschermd wonen. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 21 december 2023 het Strategisch Huisvestingplan (SHP) jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2023-2027 vastgesteld. Onderdeel van het SHP is het realiseren van acht vervangingslocaties voor MOBW en twee nieuwe plekken. Met de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen wordt voorzien in één van de acht vervangingslocaties.



Figuur 2.2
Gevelbeelden te transformeren pand.

Transformatie (verbouwingsplan)
Het bestaande pand is ontworpen als appartementenhotel, waarbij in het ontwerp al wel rekening is gehouden met een eventuele transformatie naar woningen voor jongeren en/of ouderen in de toekomst. Ten behoeve van de voorziene transformatie van het pand naar een woonvoorziening voor beschermd wonen is een verbouwingsplan gemaakt. Dit verbouwingsplan omvat op hoofdlijnen de volgende inpandige wijzigingen:

- het toevoegen van een gemeenschappelijke verblijfsruimte met afsluitbare gemeenschappelijke keuken;
- het realiseren van overzichtelijk en ondersteunende functies inclusief kantoor-, receptie- en medicatieruimten dichtbij de entree;
- het toevoegen van opslag-, was- en linnenruimten;
- het optimaliseren van de bestaande wooncapaciteit binnen de huidige gebouwstructuur;

- het verbeteren van de interne indeling en functionaliteit van de woonvoorziening.

Na transformatie beschikt het pand over 34 studio's, waarvan 29 voor één persoon en 5 voor twee personen. In totaal kunnen daarmee maximaal 39 mensen beschermd in het pand wonen.
In de figuren 2.2 en 2.3 zijn gevel- en straatbeelden van het te transformeren pand weergegeven.



Figuur 2.3
Straatbeeld te transformeren pand.

Doelgroep en zorgorganisatie

Doelgroep voor beschermd wonen zijn Amsterdammers vanaf 18 jaar die weinig zelfredzaam zijn, niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en die (tijdelijk) 24-uurs ondersteuning nodig hebben. Bij beschermd wonen wordt deze doelgroep intensief begeleid door professionals. De ondersteuning is gericht op herstel, op het vergroten van de zelfredzaamheid, het voorkomen en oplossen van crisissituaties en waar het kan toewerken naar zelfstandiger wonen. De doelgroep bestaat uit mensen bij wie:

- Er sprake is van meervoudige complexe problematiek op het gebied van psychiatrie en/of psychosociaal (bijv. voormalig dakloosheid), en/of verslaving en/of een (licht) verstandelijke beperking en/of forensische achtergrond;
- Die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en in groepsverband kunnen functioneren,
- (Tijdelijk) bescherming en toezicht van een 24-uurs voorziening nodig is;
- Er een intensieve begeleidingsbehoefte is (7,5-12 uur/week).

De betrokken zorgorganisatie biedt daarbij de benodigde 24-uurs ondersteuning (onder andere in de vorm van zinvolle dagbesteding en zorg) en professionele begeleiding (die dag en nacht aanwezig is). Voor een toelichting op het toekomstige beheer wordt verwezen naar paragraaf 4.11.1.

Buitenruimte

Deze motivering ziet op de planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen. Voor de omliggende gronden en dan met name de buitenruimte in het noordelijk deel van het

plangebied is de aanleg van een aantrekkelijke buitenruimte voor de toekomstige bewoners voorzien, met voldoende ruimte voor verblijf en beweging. Uitgangspunt is dat daarbij ook voldoende parkeergelegenheid wordt behouden, onder andere door vergunningvrij een vervangende, overdekte fietsenstalling te plaatsen (zie verder paragraaf 4.2). Tevens is hier laad- en losruimte voorzien. Tot slot is een overkoepelend uitgangspunt dat de toekomstige inrichting van de buitenruimte kan worden gerealiseerd binnen de bestaande planologische kaders (het omgevingsplan gemeente Amsterdam en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waar deze motivering op ziet).

3 Beleidskader

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen sloop- en kapwerkzaamheden zijn voorzien, geen graafwerkzaamheden die niet planologisch al zijn toegestaan en dat de bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot de inpandige wijzigingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. Relevante fysieke veranderingen c.q. ingrepen in de leefomgeving zijn daarmee niet aan de orde. Gelet op het voorgaande zijn de belangen van het Rijk en de provincie Noord-Holland c.q. het Rijksbeleid en provinciaal beleid daarom niet in het geding geacht. Wel is de voorziene transformatie getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Omgevingsvisie gemeente Amsterdam

De omgevingsvisie vormt voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam tot 2050 de leidraad voor de inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën zijn in de omgevingsvisie vijf strategische keuzes gemaakt:

- Meerkernige ontwikkeling (van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking);
- Groeien binnen grenzen (verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling);
- Duurzaam en gezond bewegen (heel Amsterdam een ov-, wandel- en fietsgemeente);
- Rigoureus vergroenen (een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier);
- Samen stadmaken (richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief).

Toetsing

De hiervoor genoemde vijf strategische keuzes vragen deels om nieuwe richtingen in het Amsterdamse beleid voor de fysieke leefomgeving. Hieraan is in de omgevingsvisie uitwerking gegeven met een beleidsagenda aan de hand van zes ambities. Hiervan is de ambitie 'Inclusief Amsterdam' in dit geval relevant. Binnen deze ambitie zijn onder andere voor maatschappelijke voorzieningen nieuwe richtingen geformuleerd. Eén van deze nieuwe richtingen betreft maatschappelijke opvang, waarover in de omgevingsvisie het volgende is opgenomen:
Amsterdam is door de eeuwen heen een barmhartige stad geweest en wil mensen die gevlucht zijn uit hun eigen land en mensen die niet zelfstandig thuis kunnen wonen een plek bieden. Maatschappelijke opvang, vluchtelingenopvang en opvang van ongedocumenteerden horen bij een inclusieve gemeente. Amsterdam maakt de komende jaren ruimte voor permanente opvangvoorzieningen voor deze groepen, zowel in bestaande wijken als in nieuwe gebiedsontwikkeling. Er zal een zorgvuldige afweging plaatsvinden over spreiding over de gemeente.

De transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen geeft nadrukkelijk invulling aan de ambitie ‘Inclusief Amsterdam’ door te voorzien in maatschappelijke opvang in een bestaande wijk.
Daar komt bij dat het in paragraaf 2.2 al genoemde Strategisch Huisvestingplan (SHP) jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2023-2027 ook als relevant onderliggend beleidsdocument is opgenomen in de omgevingsvisie.
Gelet op het voorgaande is de in het plangebied voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Amsterdam.

4 Leefomgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Omgevingsbesluit omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (kolom 2) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (kolom 3) is, zie hiervoor bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (activiteit J11).

4.1.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen sloop- en kapwerkzaamheden zijn voorzien, geen graafwerkzaamheden die niet planologisch al zijn toegestaan en dat de bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot de inpandige wijzigingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. Relevante fysieke veranderingen c.q. ingrepen in de leefomgeving zijn daarmee niet aan de orde. Gelet hierop is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om die reden is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde geacht.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande is geen m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel milieueffectrapport (m.e.r.) nodig voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.2 Parkeren en verkeer

Omdat de voorgenomen transformatie gevolgen kan hebben voor de parkeer- en verkeerssituatie in en rondom het plangebied zijn beide in de navolgende paragrafen beoordeeld. Voor het beoordelen van de parkeerbehoefte is daarbij gebruik gemaakt van het omgevingsplan gemeente Amsterdam en daarin opgenomen 'Nota Parkeernormen Auto' en normen voor fietsparkeren.

4.2.1 Parkeren

Op basis van het omgevingsplan gemeente Amsterdam en daarin opgenomen 'Nota Parkeernormen Auto' ligt het plangebied in een gebied dat is aangemerkt als 'B-locatie'. Een woonvoorziening voor beschermd wonen is daarbij het beste vergelijkbaar met de functie 'woningen sociale huur en middensegment huur', waarvoor een autoparkeernorm van minimaal 0 en maximaal 1 parkeerplaats per woning aan de orde is.
Voor de doelgroep van de woonvoorziening voor beschermd wonen geldt echter dat deze een lage mate van zelfstandige mobiliteit heeft en niet beschikt over een auto of fiets. Om die reden is er enkel een parkeerbehoefte voor het personeel, dat in wisselende diensten werkt, en incidentele bezoekers (de ervaring leert dat bezoek weinig voorkomt) aan de orde. Deze behoefte wordt door de betrokken zorgorganisatie ingeschat op 6 autoparkeerplaatsen, waarmee wordt voorzien in een hoeveelheid parkeerplaatsen die binnen de bandbreedte van de gehanteerde parkeernorm ligt.

Op basis van het omgevingsplan gemeente Amsterdam en de daarin opgenomen normen voor fietsparkeren ligt het plangebied in een gebied dat is aangemerkt als 'Zone 3: lage stallingsnorm fiets'. Omdat voor de doelgroep van de woonvoorziening voor beschermd wonen geldt dat deze een lage mate van zelfstandige mobiliteit heeft en niet beschikt over een auto of fiets, is een woonvoorziening voor beschermd wonen het beste vergelijkbaar met de functie '(para-) medische praktijk/ gezondheids centrum'. Ten behoeve van medewerkers is voor deze functie een fietsparkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m^2 bruto vloeroppervlakte aan de orde. Het te transformeren pand heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 2.220 m^2, wat resulteert in een parkeerbehoefte van (naar boven afgerond) 23 fietsparkeerplaatsen. Bij het pand is op basis van een inschatting van de betrokken zorgorganisatie een overdekte fietsenstalling met 30 parkeerplaatsen voorzien, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.2.2 Verkeer

Gelet op de voorziene hoeveelheid van 6 parkeerplaatsen in vergelijking met de 21 parkeerplaatsen die nu nog voor het appartementenhotel aanwezig zijn, wordt als gevolg van de voorziene transformatie een afname van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied verwacht. Om die reden zijn relevante verkeerseffecten niet aan de orde geacht.

4.2.3 Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.3 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.53 van het Bkl is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. De NIBM criteria kunnen gebruikt worden om te bepalen of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In het Bkl is daarbij specifiek in artikel 5.53, lid 3 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.1 Beoordeling

Omdat als gevolg van de voorziene transformatie een afname van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied wordt verwacht (zie verder paragraaf 4.2.2), is een negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse op voorhand niet aan de orde geacht.

<u>Heersende luchtkwaliteit</u>

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijnstof (PM2,5) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt hierna nog wel kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunt op de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (tussen het plangebied en de Ditlaar) zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) neemt naar verwachting af van 16,5 µg/m^3 in 2024 naar 12,2 µg/m^3 in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) neemt naar verwachting af van 15,1 µg/m^3 in 2023 naar 14,5 µg/m^3 in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM2,5) neemt naar verwachting af van 8,3 µg/m^3 in 2023 naar 7,1 µg/m^3 in 2030.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m^3 (NO2), 40 µg/m^3 (PM10) en 25 µg/m^3 (PM2,5). Gezien het voorgaande wordt in het plangebied ruimschoots aan deze grenswaarden voldaan.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.4 Milieuzonering

Met milieuzonering op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: hoofdzakelijk geluid en geur. De genoemde publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1

Richtafstanden uit VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.4.1 Beoordeling

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied', vanwege de ligging nabij het historische lint van Sloten. Hier zijn diverse functies toegestaan en aanwezig, zoals woningen, kleine bedrijvigheid, detailhandel, horeca en maatschappelijke functies. De beoogde

woonvoorziening voor beschermd wonen betreft een hindergevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen enkel functies/bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2 toegestaan en aanwezig. Hiervoor zijn in dit geval richtafstanden van respectievelijk 0 en 10 meter tot het te transformeren pand aan de orde.
De meest nabijgelegen bedrijfsactiviteiten betreffen de ten westen van het plangebied gelegen Sint Pancratiuskerk en de bijbehorende begraafplaats. Het kerkgebouw wordt tot milieucategorie 2 gerekend en de begraafplaats tot milieucategorie 1. De afstanden van het te transformeren pand tot deze bedrijfsactiviteiten bedragen respectievelijk circa 16 en 7 meter. Daarmee wordt in beide gevallen voldaan aan de bijbehorende richtafstanden van 10 (kerkgebouw) en 0 (begraafplaats) meter. De andere functies/bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 1 en 2 liggen op grotere afstand van het plangebied, hiervoor wordt zonder meer voldaan aan de richtafstand.

4.4.2 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.5 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en

hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5.1 Beoordeling

Met de transformatie van het bestaande pand naar een woonvoorziening voor beschermd wonen is sprake van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Het plangebied ligt echter niet binnen het geluidaandachtsgebied van het spoortraject Amsterdam-Zuid - Schiphol, buiten de geluidcontouren van Schiphol en op ruime afstand (>250 meter) van sportvelden. Het plangebied ligt wel in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen (Ditlaar en Sloterweg) en de Rijksweg A4 en A9 Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd, dat als bijlage I onderdeel uitmaakt van deze motivering. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Rijkswegen: Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijkswegen hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB, maar voldoet aan de grenswaarde van 60 dB. Het geluid is maximaal 56 dB op de zuidgevel, waarmee de standaardwaarde met maximaal 6 dB wordt overschreden.*
- *Gemeentewegen (<2.500 mvt/etm): In het kader van een evenwichtige toedeling van functies en locaties is het geluid afkomstig van gemeentewegen inzichtelijk gemaakt. Wanneer de beoordelingssystematiek uit het Bkl wordt aangehouden voor de Ditlaar en de Sloterweg, dan wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Het geluid vanwege gemeentewegen is maximaal 45 dB en is dus aanvaardbaar.*
- *Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. De gemeente Amsterdam zal moeten vaststellen of deze omgevingswaarde acceptabel is. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden uit het "Interim geluidbeleid van Amsterdam 2024".*
- *Het project betreft een transformatie van een niet-geluidgevoelig gebouw naar een geluidgevoelig gebouw. Niet alle woningen/studio's hebben een geluidluwe gevel. Het aanbrengen van gebouwgebonden maatregelen om een geluidluw geveldeel te creëren per studio, die gelegen zijn aan de zuid- en oostgevels van het gebouw, zorgen, naast financiële bezwaren, voor stedenbouwkundige en technische/bouwfysische bezwaren.*
- *De situatie kan als aanvaardbaar worden geacht doordat sprake is van:*
    - *een bestaand pand dat wordt getransformeerd naar woningen;*
    - *een geluidluwe noord- en westgevel waaraan de meerderheid van de studio's is gelegen;*
    - *groenvoorzieningen aan de noord- en westzijde waar een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte komt;*
    - *een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw die grenst aan een geluidluwe gevel, zodat alle bewoners een ruimte hebben waar zij geluidluw kunnen verblijven.*
- *Het gecumuleerde en gezamenlijke geluid in dit plan is maximaal 56 dB op de zuid- en oostgevel. Het gecumuleerde geluid kan aanvaardbaar worden geacht.*

- *Het gezamenlijk geluid is ten hoogste 56 dB. Dit betekent dat ter plaatse van de hoogst berekende geluidbelasting de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste (56-33 dB =) 23 dB moet bedragen. In de notitie N003_01_L260394_Beoordeling bouwfysica en akoestiek omgevingsvergunning, opgesteld door LBP|SIGHT, is aan de hand van berekeningen aangetoond dat met de huidige aanwezige geluidwerende voorzieningen wordt voldaan aan minimale geluidweringseis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.*

4.5.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.6 Bodemkwaliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl.

4.6.1 Beoordeling

Met de voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen is geen sprake van een wijziging naar een functie die grotere of andere bodemrisico's met zich meebrengt. Ten behoeve van de bouw van het te transformeren pand is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning 'Ditlaar 3' als volgt samengevat:

- *Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat bij geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde wordt overschreden. Een aantal aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Op basis van het verkennende onderzoek kan de onderzoekslocatie grotendeels als niet verdacht worden beschouwd.*
- *Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locaties in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding voor*

aanvullend of nader bodemonderzoek en er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

Op basis van deze uitkomsten zijn het pand en de omliggende gronden in gebruik genomen ten behoeve van een appartementenhotel. Relevante effecten op de bodemkwaliteit in het plangebied zijn als gevolg van dit gebruik niet aan de orde geacht. Gelet hierop gelden de voorgaande uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek nog steeds en is de bodemkwaliteit in het plangebied toereikend voor de voorziene transformatie.

4.6.2 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.7 Externe veiligheid

Voor planologische besluiten is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Met ingang van de Omgevingswet bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de normen en richtlijnen ten aanzien van externe veiligheid. Ook staan er regels in het beleid externe veiligheid van de gemeente Amsterdam. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die worden beoordeeld als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl) sinds de Omgevingswet. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

4.7.1 Beoordeling

De voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen heeft geen invloed op de veiligheid in

de omgeving van het plangebied. Wel volgt uit het Register Externe Veiligheid dat in de omgeving van het plangebied risicobronnen in de vorm van drie hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn. Twee van deze leidingen bevinden zich op korte afstand van het plangebied, ter plaatse van de Ditlaar. Om die reden is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In het onderzoek is er een beoordeling uitgevoerd op het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden, het belemmeringengebied en het gemeentelijk beleid. Vervolgens is er een verantwoording van het groepsrisico gegeven. Dit onderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze motivering.

De conclusies van het onderzoek externe veiligheid luiden als volgt:

Plaatsgebonden risico
Er is geen sprake van een PR 10^{-6}-contour voor aardgasleidingen A-561 en W-534-01. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Aandachtsgebieden
- *Het gebouw ligt binnen het brandaandachtsgebied van A-561 en W-534-01.*
- *Het gebouw ligt binnen de 100% letaliteitscontour van beide aardgasleidingen.*
- *Het planvoornemen wordt aangemerkt als 'zeer kwetsbaar'. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is daarom verplicht. Aangezien het planvoornemen een bestaand gebouw betreft zijn de aanvullende bouweisen niet van toepassing.*

Belemmeringengebied
Het belemmeringengebied legt geen beperkingen op aan het planvoornemen.

Toets EV-beleid Amsterdam
In beginsel is het planvoornemen, bestaande uit minder zelfredzame personen, niet toegestaan binnen de 100% letaliteitscontour, tenzij sprake is van economische of maatschappelijke noodzaak en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voldoende op orde zijn. [In dit geval is er een maatschappelijke noodzaak, zie tekst onder kopje 'aanleiding' in paragraaf 2.2. Voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt verwezen naar de navolgende conclusie en hoofdstuk 5 van het onderzoek.]

Verantwoording groepsrisico
- *Het aantal personen dat mogelijk wordt blootgesteld aan de effecten van een leidingbreuk wijzigt niet of nauwelijks door het planvoornemen.*
- *De invloed van het planvoornemen op het groepsrisico is nihil* [ondanks dat er (mogelijk) meer mensen aanwezig zijn].
- *In hoofdstuk 4* [van het onderzoek] *zijn maatregelen aangedragen die kunnen bijdragen aan het beperken van het groepsrisico waaronder aanvullende risicocommunicatie.*
- *Het bestuur van de veiligheidsregio kan advies geven over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.*

4.7.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek externe veiligheid en door het uitvoeren van diverse maatregelen ter bescherming van aanwezige personen in het pand, kan het groepsrisico in relatie tot de voorgenomen transformatie voldoende worden verantwoord. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.8 Water

Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, zie ook paragraaf 5.1.3 'Beschermen van de waterbelangen' (Bkl). Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet. Het wateradvies c.q. de weging van het waterbelang is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit.

4.8.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen sloop- en kapwerkzaamheden zijn voorzien, geen graafwerkzaamheden die niet planologisch al zijn toegestaan en dat de bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot de inpandige wijzigingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. Relevante fysieke veranderingen c.q. ingrepen in de leefomgeving zijn daarmee niet aan de orde. Gelet hierop zijn waterbelangen op voorhand niet in het geding geacht.

4.8.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.9 Gebieds- en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen onder afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van dit besluit is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Omgevingswet, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. In de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (bal) zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- § 11.2.2 Bal: omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (Vrl)
- § 11.2.3 Bal: omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn Hrl)
- § 11.2.4 Bal: omgevingsvergunning andere soorten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Omgevingswet een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen sloop- en kapwerkzaamheden zijn voorzien, geen graafwerkzaamheden die niet planologisch al zijn toegestaan en dat de bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot de inpandige wijzigingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. Relevante fysieke

veranderingen c.q. ingrepen in de leefomgeving zijn daarmee niet aan de orde. Gelet hierop zijn gebieds- en soortenbescherming op voorhand niet in het geding geacht.
Omdat als gevolg van de voorziene transformatie een afname van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied wordt verwacht (zie verder paragraaf 4.2.2) valt ook specifiek ten aanzien van stikstofdepositie (als onderdeel van het aspect gebiedsbescherming) op voorhand geen negatief effect te verwachten. Om die reden is het uitvoeren van een stikstofberekening niet nodig geacht.

4.9.2 Conclusie

De aspecten gebieds- en soortenbescherming vormen geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Op basis lid 2 van het artikel 5.130 (Bkl) moeten er naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van een omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.1 Beoordeling

Zoals hiervoor al is aangegeven, ziet deze motivering enkel op een planologische functiewijziging c.q. transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners. Dit houdt dan ook in dat in het kader van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen sloop- en kapwerkzaamheden zijn voorzien, geen graafwerkzaamheden die niet planologisch al zijn toegestaan en dat de bouwwerkzaamheden beperkt blijven tot de inpandige wijzigingen die in paragraaf 2.2 zijn beschreven. Relevante fysieke veranderingen c.q. ingrepen in de leefomgeving zijn daarmee niet aan de orde. Op grond hiervan is aantasting van (eventueel) aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden op voorhand niet te verwachten. Volledigheidshalve wordt hierbij ook nog verwezen naar wat hierover in paragraaf 1.3.1 is overwogen, te weten dat ook de in/nabij het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen niet in het geding zijn.

4.10.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

4.11 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat bescherming tegen leed veroorzaakt door menselijk handelen, zoals criminaliteit, onveilige verkeerssituaties en overlast. Dit onderscheidt zich van fysieke veiligheid, die gericht is op bescherming tegen leed door bijvoorbeeld ongevallen, branden of overstromingen.

Sociale veiligheid wordt binnen de Omgevingswet niet expliciet genoemd, maar maakt onderdeel uit van de daarin opgenomen algemene zorgplicht voor overheden, bedrijven en burgers om te zorgen voor een veilige en gezonde leefomgeving. Sociale veiligheid valt daarmee onder de brede verantwoordelijkheid voor het waarborgen van de (gebruiks)kwaliteit van de leefomgeving.

4.11.1 Beoordeling

Voor de voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen zijn in het kader van sociale veiligheid algemene beheermaatregelen voorzien, in combinatie met participatie over de (verdere) organisatie van het beheer via een beheerplan.

<u>Algemene beheermaatregelen</u>

In de woonvoorziening voor beschermd wonen is 24 uur per dag fysiek personeel aanwezig. Dit personeel begeleidt de bewoners bij de dagelijkse activiteiten:

- ’s Nachts zijn 2 medewerkers aanwezig.
- ’s Avonds en in het weekend zijn altijd 3 medewerkers aanwezig.

- Doordeweeks overdag zijn er meer medewerkers aanwezig, zoals begeleiders van de dagbesteding, persoonlijk begeleiders, verzorgenden en leidinggevende(n).

Daarnaast is er cameratoezicht in en rondom het pand: bij de entree, bij de nooddeuren, aan de achterkant van het pand en op de buitenruimte ten noorden van het pand.
Tot slot komt er een 24 uur per dag direct bereikbaar telefoonnummer voor omwonenden en andere partijen uit de buurt. In aanvulling heeft de gemeente Amsterdam ook een algemeen Meldpunt Zorg en Woonoverlast, waar 24 uur per dag meldingen gedaan kunnen worden.

Mede op basis van de hiervoor genoemde maatregelen zet de betrokken zorgorganisatie voor de woonvoorziening vanaf de start sterk in op begeleiding, toezicht en samenwerking met de omgeving. Er is 24 uur per dag professionele begeleiding aanwezig en bewoners krijgen ondersteuning bij hun dagelijks leven, behandeling en dagbesteding. Daarbij werkt de betrokken zorgorganisatie met duidelijke huisregels, waaraan bewoners en medewerkers zich dienen te houden. In geval bewoners strafbare feiten plegen, wordt de politie ingeschakeld en wordt aangifte gedaan.

Beheerplan

Voor de woonvoorziening voor beschermd wonen is een participatieplan vastgesteld. De in dit plan opgenomen participatie is gericht op een goede verstandhouding met de buurt en het betrekken van omwonenden en andere partijen uit de buurt bij het beheer van de woonvoorziening. Het participatieplan en de participatie zijn erop gericht dat de bewoners van de woonvoorziening en omwonenden en andere partijen uit de buurt als goede buren met elkaar kunnen samenleven. Onderdeel hiervan is het opstellen van een beheerplan met afspraken over fysieke en organisatorische zaken zoals de inrichting en het gebruik van de buitenruimte en licht, het voorkomen van geluidsoverlast en hoe wordt omgegaan met zorgen en ongewenst gedrag, met als doel om klachten en problemen te voorkomen. Dit beheerplan is ook de basis voor monitoring en evaluatie tijdens de gebruiksfase van de woonvoorziening en voorziet in betrokkenheid van gemeente, politie, de zorgorganisatie, omwonenden en andere partijen uit de buurt.

4.11.2 Conclusie

Met inachtneming van de hiervoor beschreven algemene beheermaatregelen en het beheerplan vormt het aspect sociale veiligheid geen belemmering voor de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners.

5 Participatie en economische uitvoerbaarheid

5.1 Participatie/Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling zijn aanvraagvereisten over participatie opgenomen. Deze aanvraagvereisten gelden voor alle omgevingsvergunningen, waaronder die voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Gelet hierop is in het kader van de voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen een participatieplan vastgesteld. Onderdeel van dit plan zijn diverse participatiebijeenkomsten en het opstellen van een beheerplan zoals beschreven in paragraaf 4.11.1. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is informatie over het participatieproces separaat ingediend. Het participatieplan en andere relevante documentatie over de voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen is reeds openbaar beschikbaar via de gemeentelijke website (Nieuwe woonvoorziening aan de Ditlaar | Gemeente Amsterdam). Gezien het voorgaande is invulling gegeven aan de vereiste participatie.

5.1.1 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, dan moeten deze kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. In dit geval is de gemeente echter ook initiatiefnemer. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning is daarmee niet noodzakelijk.
De Omgevingswet bevat daarnaast een speciale bevoegdheid om nadeelcompensatie die een bestuursorgaan heeft moeten betalen aan een benadeelde, publiekrechtelijk te verhalen op de initiatiefnemer die baat heeft bij de ontwikkeling waardoor de schade is ontstaan. Afdeling 15.1 van de Omgevingswet biedt de grondslag voor de vergoeding van nadeelcompensatie. Omdat de gemeente in dit geval ook initiatiefnemer is, zijn nadere afspraken over nadeelcompensatie niet noodzakelijk.

5.2.1 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners economisch uitvoerbaar geacht.

6 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is de voorziene transformatie van het bestaande pand Ditlaar 3-75 in Amsterdam en de omliggende gronden naar een woonvoorziening voor beschermd wonen met maximaal 39 bewoners getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid en daarom wordt deze planologische functiewijziging c.q. transformatie in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geacht.

LBP|SIGHT



Bijlage I

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage II

Onderzoek externe veiligheid