RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KAPOEASWEG 17 GEMEENTE AMSTERDAM



Inhoudsopgave

1. | Inleiding 3

2. | Beschrijving bestaande situatie 5

3. | Beleidskader 6

4. | Planbeschrijving 12

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken 14

6. | Uitvoerbaarheid 17

Bijlagen:

1. Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Sloterdijk II, BM&A (juli 2011);
2. Verkeersstudie, Team Onderzoek & Kennis Gemeente Amsterdam (10 september 2020)
3. Historisch bodemonderzoek, Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling, Afd. Bodem (25 november 2019);
4. Watertoets Sloterdijk II-zuid, Gemeente Amsterdam (28 augustus 2020);
5. Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Sloterdijk II, BM&A (juli 2011);

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kapoeasweg 17 te Amsterdam wordt door de Dhr. [redacted] (verder: initiatiefnemer) een bedrijfsgebouw geëxploiteerd. In een eerdere fase is reeds een bouwvergunning verleend voor een optopping van het gebouw met twee extra verdiepingen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 40 tijdelijke woon/verblijfsunits voor statushouders, jongeren en (internationale) studenten in een gedeelte van de bestaande bebouwing op voornoemde locatie. Initiatienemer is derhalve voornemens om in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel, kadastraal bekend als "Sloterdijk II", vastgesteld op 3 juli 2013, te Amsterdam tijdelijke woon/verblijfsunits voor statushouders/jongeren en (internationale) studenten te huisvesten. Deze activiteit past niet in het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Doel

Het planvoornemen betreft: 1. Het binnen de bestaande bebouwing huisvesten van 39 tijdelijke woon/verblijfsunits, benodigd voor het huisvesten van spoedzoekers, statushouders/jongeren en (internationale) studenten; Het doel van deze onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

1.3 Plangebied en begrenzingen

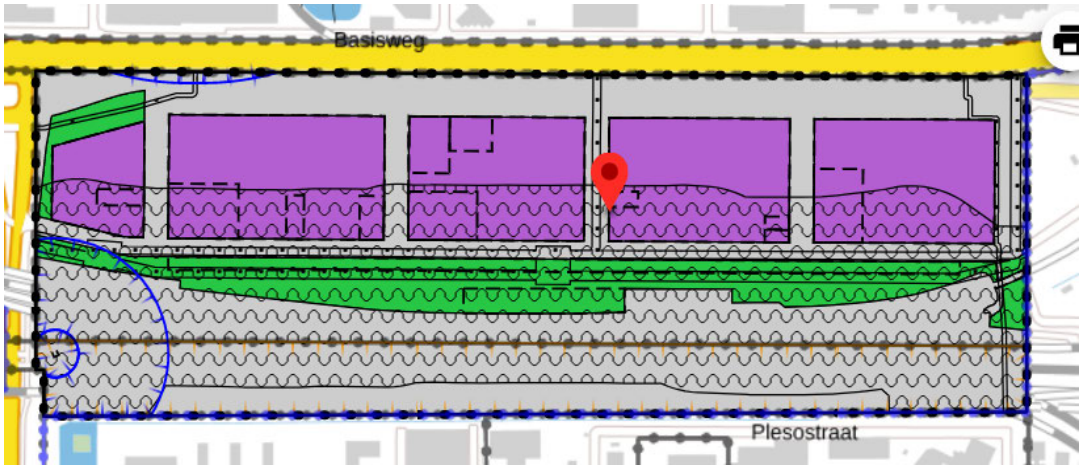
Het plangebied is gelegen in Sloterdijk 2 zuid, circa 300 meter ten westen van station Sloterdijk en gesitueerd aan de Kapoeasweg 17 in het tweede blok van Sloterdijk 2 zuid. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Het plangebied is circa 700 m2 groot en bestaat uit het perceel, kadastraal bekend STN02, sectie K, 2087

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Sloterdijk II", vastgesteld op 3 juli 2013. Bestemming bedrijf het projectgebied is bestemd als 'Bedrijf'. Betreffende gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.1 (conform de Staat van Inrichtingen behorend bij het bestemmingsplan) met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen, zoals kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten, bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden en niet-zelfstandige horeca.

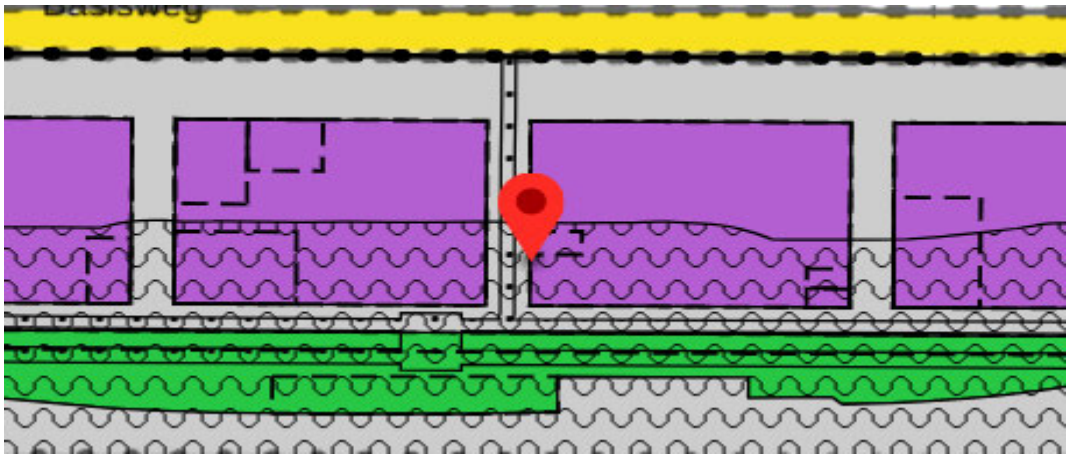
De bedrijvigheid is de hoofdfunctie. Het maximum bruto vloeroppervlak van de functies is niet beperkt. Uitzondering hierop is dat maximaal 30% van het BVO per bedrijfsvestiging mag worden gebruik als kantoorruimte (met een maximum van 2.000 m²). Daarnaast zijn algemeen (zelfstandige) horecavoorzieningen in categorie 1 en 4 toegestaan.

De bouwmogelijkheden zijn vastgelegd in een maximum bebouwingspercentage (per bouwperceel) van 75% en een maximale bouwhoogte van 40 meter. De gehele kavel is tevens als bouwvlak aangemerkt. Er geldt geen regeling ten aanzien van het aantal bouwlagen. Dubbelbestemmingen In de directe nabijheid van het projectgebied liggen drie dubbelbestemmingen die van belang zijn. Het gaat om dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Leiding – Water en Waterstaat – Waterkering. Hieronder zijn de begrenzingen van deze bestemmingen aangeduid.



1.5 De dubbelbestemming

In de directe nabijheid van het projectgebied liggen drie dubbelbestemmingen die van belang zijn. Het gaat om dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Leiding – Water en Waterstaat – Waterkering. Hieronder zijn de begrenzingen van deze bestemmingen aangeduid.



Gas Leiding Gas reikt niet over het projectgebied zelf, maar er moet in het kader van externe veiligheid wél rekening mee worden gehouden. De bestemming Leiding – Water loopt aan de oostrand door het gebied heen.

De bestemming Waterstaat – Waterkering ligt over het zuidelijke deel van het projectgebied. Deze dubbelbestemmingen maken dat het projectgebied tevens is bestemd voor waterleidingen en voor de bescherming, instandhouding en onderhoud van de waterkering. Daarbij prevaleert de bestemming Waterstaat – Waterkering, vervolgens de bestemming

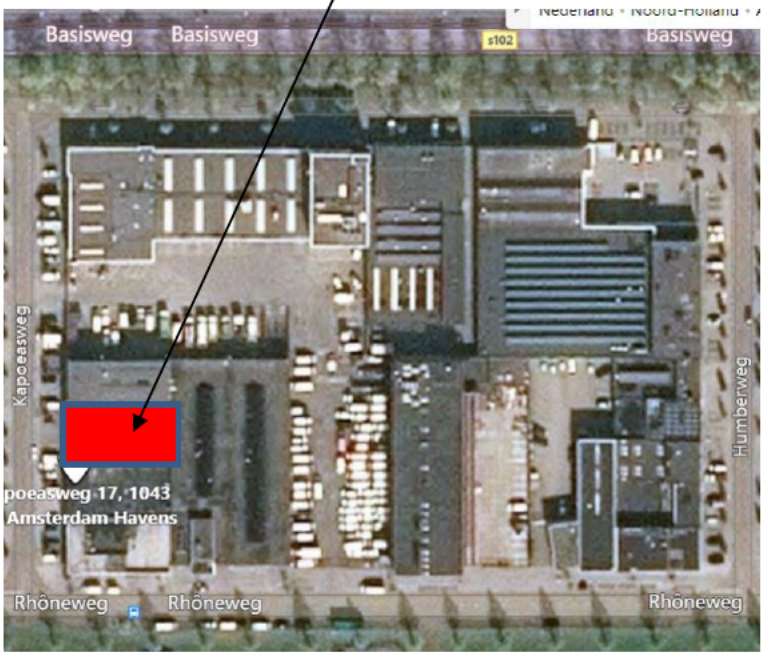
Leiding – Water en ten slotte de bestemming Bedrijf. De dubbelbestemmingen leggen geen directe bouw- en aanlegbeperkingen in het projectgebied op. Wel dient te allen tijde met de belangen van deze bestemmingen rekening te worden gehouden bij de planontwikkeling.

2. | Beschrijving bestaande situatie

Bestaande vergunde situatie



Bron: Render: Kapoeasweg 17 optopping



2.1 Ruimtelijke structuur

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde en zuidzijde gevormd door een rijschool en een onderhoudsbedrijf. Aan de achterzijde is een garagebedrijf gevestigd. De afstand van de ontwikkeling tot aan het station Sloterdijk bedraagt circa 300 meter. De exacte ligging van de bedrijfslocatie weergegeven door middel van het rode vlak.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied beslaat een bedrijventerrein. In de directe omgeving van het plangebied zijn een grote verscheidenheid aan functies gelegen, zowel kantoor functies, woon functies en leisure en horeca functies.

3. | Beleidskaders

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Amsterdam.

3.1. Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zijn:

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie Rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren;
   - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
   - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
   - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio’s inclusief de achterlandverbindingen;
   - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
   - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
   - - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s;
   - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;

- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het onderhavige project levert geen strijdigheid op met nationale belangen.

Conclusie: Onderhavig projectplan past dan ook binnen de hoofdlijnen van beleid krachtens de structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

3.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De meest recente wijziging betreft de vaststelling van de PRV die per 1 juni 2019 in werking is getreden. Bestaand stedelijk gebied De projectlocatie ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de verordening.

Er wordt een tijdelijke functiewijziging naar tijdelijke woonunits voor statushouders/jongeren en (internationale studenten toegevoegd. Deze toevoeging komt tegemoet aan de grote behoefte aan tijdelijke woonruimte binnen de gemeente Amsterdam alsmede op provinciaal niveau.

OV-Knooppunten

In haar beleid stimuleert de Provincie het beter benutten en versterken van knooppunten van het openbaar vervoer. Hier moet gebouwd en verdicht worden zodat met name ook de capaciteit van het OV beter wordt benut voor de verstedelijking die nodig is. Dit is nodig om de bereikbaarheid ook op langere termijn te verwezenlijken. Station Sloterdijk is zo’n belangrijke knooppunt en bevindt zich op 300 meter looptafstand vlak bij de projectlocatie.

De tijdelijke vergunningaanvraag voor het onderhavige project is voor vaststelling van de nieuwe verordening ingediend, zodat de PRV, laatstelijk gewijzigd in 2019, het toetsingskader is. Na vaststelling van de nieuwe verordening valt het voornemen dan nog gedurende twee jaar onder het overgangsrecht, als zij niet mocht passen binnen de nog vast te stellen versie van de omgevingsverordening.

Conclusie Het project is in lijn met het provinciale beleid.

Metropoolregio Amsterdam (MRA) De gemeente Amsterdam en de omliggende gemeenten hebben een regionaal samenwerkingsverband. Op basis van de MRA Agenda stemmen gemeenten fasering en programmering van de woningbouwplannen met elkaar af. Die afstemming bestaat uit het uitwisselen van informatie en inzicht in de feitelijke ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Dit gebeurt onder meer door het monitoren van zowel de beschikbare harde en zachte plancapaciteit en van de daadwerkelijke jaarlijkse woningproductie.

Op basis van het gezamenlijk inzicht worden opgaven geformuleerd waaraan gezamenlijk gewerkt wordt. De MRA is een economisch sterke regio. Dat leidt tot een sterke bevolkingsgroei en grote woningvraag. Het faciliteren van de groei is belangrijk voor het behoud van de sterke economische concurrentiepositie.

Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden voor intensivering van programma's en naar nieuwe locaties. Binnenstedelijk bouwen en zo veel mogelijk rond knooppunten van OV zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van tijdelijke woonfunctie en is gelegen vlak bij het OV-knooppunt Sloterdijk. Het project past hiermee binnen het beleid van de MRA en het streven naar verdichting van stedelijke functies rond knooppunten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

De structuurvisie 'Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' is op 17 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad. In de Structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken. Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Die leidt tot het toevoegen van 70.000 woningen aan de voorraad met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen (periode tot 2030). Woonkwaliteit en de wensen van de eindgebruiker staan daarbij voorop, de verdichting met netto 70.000 woningen is geen doel op zich. De stad moet er namelijk ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan. Er is echter ook een groot te kort aan woningen en deze tijdelijke woningen kunnen een bijdrage vormen om het tekort tijdelijk op te vangen.

3.4.2 Gebiedsvisie Sloterdijk West

In december 2019 is door de gemeente Amsterdam een gebiedsvisie vastgesteld voor het gebied Sloterdijk West. De onderhavige projectlocatie maakt onderdeel uit van dit gebied. In tegenstelling tot eerdere zonering en functiescheiding, voorziet de gebiedsvisie in de transformatie naar een gemengd gebied met bedrijven, kantoren en andere functies zoals horeca en Leisure. Hierdoor ontstaat een vernieuwing van het gebied als Stadsentree.

Deze verschuift van Sloterdijk Centrum naar Sloterdijk 2, doordat dit gebied transformeert naar een gemengd duurzaam werkgebied met voorzieningen en kantoren in een hogere dichtheid. Sloterdijk Centrum ontwikkelt zich van een perifere stationsomgeving tot een grootstedelijk centrumgebied, waar ook gewoond wordt.

- Het gemengde grootstedelijke gebied ten westen van Station Sloterdijk, wordt beschouwd als 'de Stadsentree';
- De moderne industrie en bedrijvigheid in de werkstad rond het vervoersknooppunt en de A5, de 'Werkplaats';
- Het groen van De Bretten, de 'Stadsnatuur in De Bretten. 24 Het onderhavige project maakt onderdeel uit van de in de gebiedsvisie beoogde transformatie en past daarmee binnen het beleid van de gemeente.

3.4.3 Nota Parkeernormen Auto

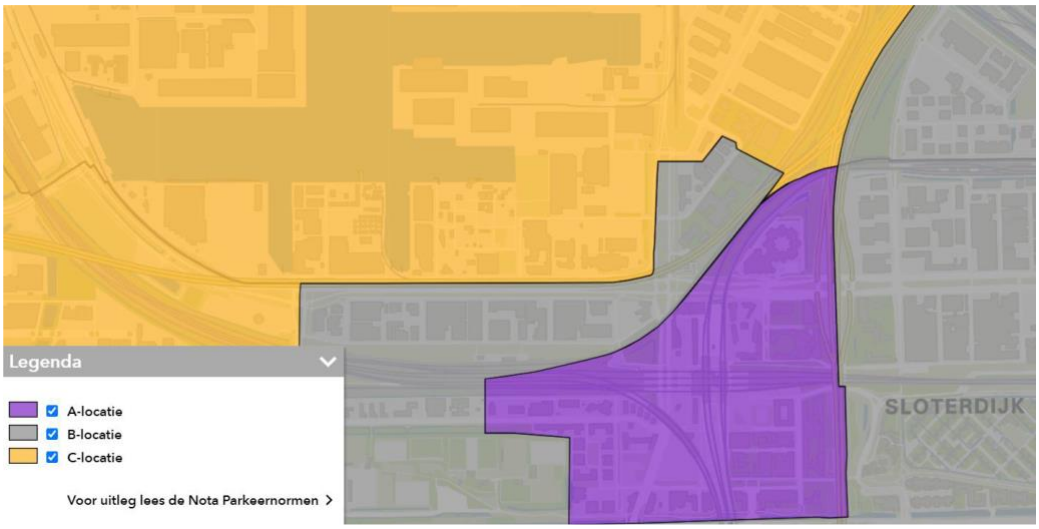
De gemeente Amsterdam heeft op 7 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Aan de nota ligt een aantal bestuurlijke keuzes ten grondslag:

- Het college kiest ervoor om bij nieuwbouw geen parkeervergunning aan huurders, kopers en werknemers te verlenen.
- Het college kiest voor parkeernormen die aansluiten bij het autobezit.
- Het college kiest ervoor om bij sociale huurwoningen geen minimumparkeernorm te stellen.
- Het college kiest voor een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.

Deze bestuurlijke keuzes zijn gemaakt op basis van onder meer de volgende ontwikkelingen:

- Autobezit: In Amsterdam is sinds deze eeuw sprake van een bescheiden afname van het gemiddelde autobezit van 29% in 2000 naar 27% in 2013. De afname van het autobezit bij jongeren (van 18 tot 29 jaar) is echter een stuk groter, namelijk van 18% in 2000 naar 12% in 2013. Dit kan een trendbreuk zijn maar ook duiden op een crisiseffect.
- Parkeernormen en autoverkeer: Autobezit en autoverkeer hebben een directe relatie. Dit betekent niet dat iedereen die een auto bezit de auto ook dagelijks gebruikt. Het autogebruik in de stad daalt al jaren (Bron: Amsterdamse Thermometer van de Bereikbaarheid 2015). De in de nota voorgestelde parkeernormen sluiten aan bij het huidige autobezit maar liggen gemiddeld iets lager. Hiermee zijn de parkeernormen passend ten opzichte van de licht dalende trend.
- Nieuwbouw en parkeervergunningen: In gebieden met betaald parkeren kunnen bewoners en bedrijven in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Om naar de (toekomstige) bewoners meer duidelijkheid te scheppen wordt alle nieuwbouw uitgesloten van parkeervergunningverlening.
- Parkeernormen en de toekomst: De vooralsnog bescheiden daling van het eigen autobezit in Amsterdam in de afgelopen 10 jaar, geeft geen aanleiding om bij de nieuwbouwopgave voor de komende 10 jaar met significant lagere parkeernormen te werken. Bij (recente) projecten is er in de praktijk een hogere parkeervraag dan bij de ontwikkeling was voorzien. Bij de uitwerking van parkeernormen voor nieuwbouwwoningen is het uitgangspunt het gemiddelde autobezit in de periode 2000-2013. Door de trends 'zelfrijdende auto' en 'autodelen' is ervoor gekozen om ten opzichte van het huidige autobezit een iets lagere normen te kiezen.

In de nota is de projectlocatie in eerste instantie aangemerkt als een B-locatie (zie volgende afbeelding). Bij dergelijke locaties is sprake van een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, 28 maar ze liggen verder van de intercitystations af dan A locaties. Het grootste deel van Amsterdam wordt als B-locatie geclassificeerd.



Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

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

3.4.4 Toetsing beleid huisvesting verordening gemeente Amsterdam

Jongerenwoningen
Om het toetreden van jongeren tot sociale huurwoningen te vergemakkelijken zijn bepaalde woonruimten door middel van passendheidscriteria gekoppeld aan jongeren. Het gaat om kleine woningen met lage huren. Op deze zogenoemde jongerenwoningen krijgen personen met een leeftijd tot en met 27 voorrang. Corporaties sluiten in het geval van een jongerenwoning meestal een tijdelijke jongerenhuurovereenkomst af voor de duur van vijf jaar (artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Een jongerenhuurovereenkomst kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. Doel hiervan is jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer voor deze doelgroep beschikbaar komt. Jongeren met een jongerenhuurcontract blijven in afwijking van de hoofdregel in artikel 2.2.4, derde lid, inschrijfduur opbouwen indien zij een jongerenwoning toegewezen hebben gekregen om te zorgen dat de positie van deze huurders in WoningNet niet verslechterd door het huren van een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract.

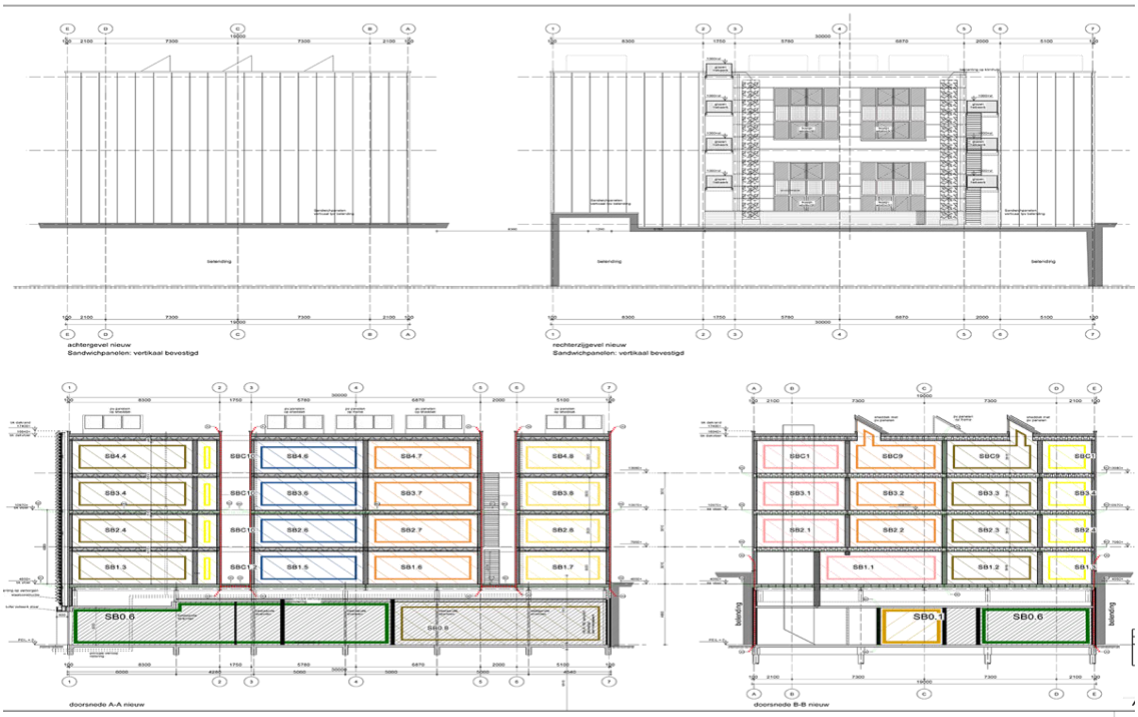
De gemeente Amsterdam heeft binnen het type jongerenwoning subpassendheidscategorieën aangewezen voor de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27. Jongerenwoningen voor de leeftijdsgroep 18 tot en met 22 hebben een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019). Deze woningen worden bijzonder geschikt geacht voor deze doelgroep omdat jongeren met een leeftijd tot en met 22 op grond van de Wet op de huurtoeslag alleen recht hebben op huurtoeslag indien de huurprijs niet hoger is dan dit bedrag. Bij jongerenwoningen met een hogere huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (dat is inherent aan de reikwijdte van paragraaf 4 van de verordening), geldt voorrang voor de leeftijdsgroep van 23 tot en met 27 jaar. Deze groep heeft recht op reguliere huurtoeslag. Artikel 2.4.7, vierde lid, bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden die reageren een jongerenwoning krijgen toegewezen. De gemeente Amsterdam geeft bijvoorbeeld voorrang aan jongeren met lokale binding.

Spoedzoekers

Spoedzoekers is een categorie die niet in het beleid worden beschreven maar weldegelijk een belangrijke categorie is waar in Amsterdam een grote behoefte voor is. Deze categorie behoort niet tot de sociale categorie maar wel tot een categorie waarmee een sociaal of maatschappelijke problemtiek aan ten grondslag ligt. De bedoeling is een verdeling te maken van 50% jongeren/studenten en statushouders en 50% spoedzoekers. In de businesscase is er rekening gehouden met deze verdeling.

3.4.5 Woonruimte in een gemengd complex

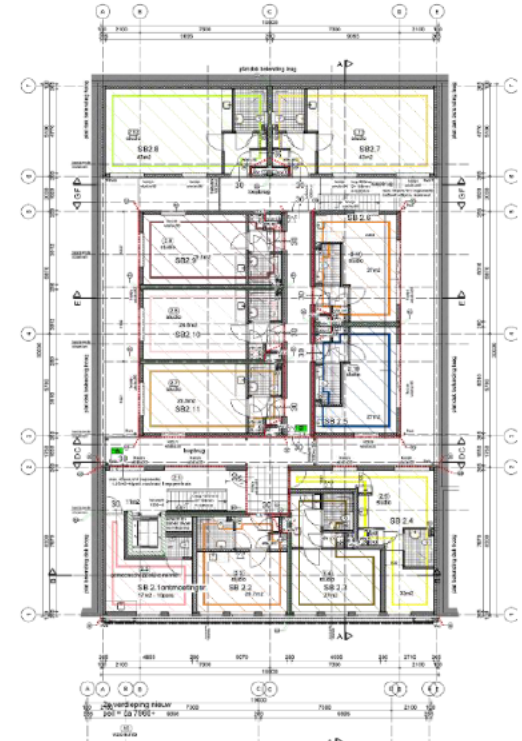
Eind 2015 hebben de gemeente en corporaties besloten om nieuwe woonvormen te ontwikkelen waarmee het stijgend aantal statushouders kan worden gehuisvest, zonder dat op korte termijn de voorraad sociale huurwoningenwoningmarkt teveel zou worden belast. In vervolg hierop zijn door corporaties tijdelijke wooncomplexen gebouwd en bedrijfsgebouwen getransformeerd tot woonruimten waarin zowel statushouders, jongeren als studenten worden gehuisvest (bijvoorbeeld Startblok Riekerhaven). Het samenbrengen van deze groepen heeft tot doel een snelle integratie van statushouders te bevorderen. De ervaringen zijn positief. De gemeente heeft daarom ingezet op het verder samen huisvesten van andere typen kwetsbare huishoudens met niet- kwetsbare woningzoekenden in gemengde complexen. Op door burgemeester en wethouders aangewezen gemengde complexen zijn daarom passendheidscriteria van toepassing. Partijen maken met de gemeente per complex afspraken over het toepassen van het label “gemengd complex”. Daarvoor moet de initiatiefnemer een voorstel met onderbouwing indienen en bespreken met de gemeente, waarna burgemeester en wethouders een complex kan aanwijzen als gemengd complex. Niet-kwetsbare jongeren en studenten die in aanmerking willen komen voor woonruimten in een gemengd complex, worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners die daar ook gaan wonen, te kunnen ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen.

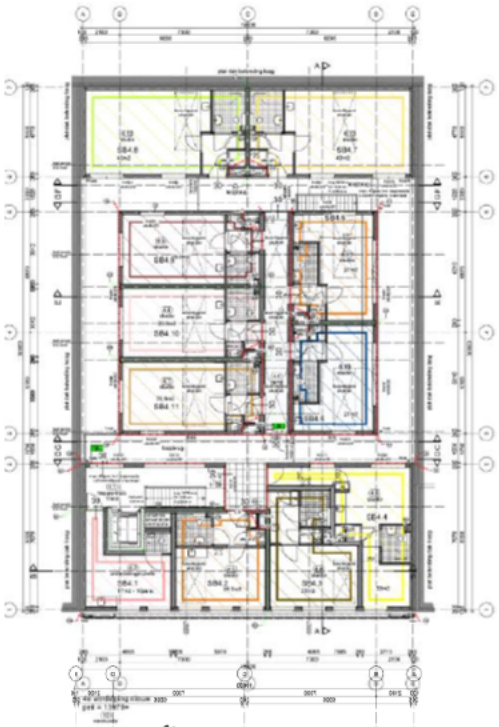


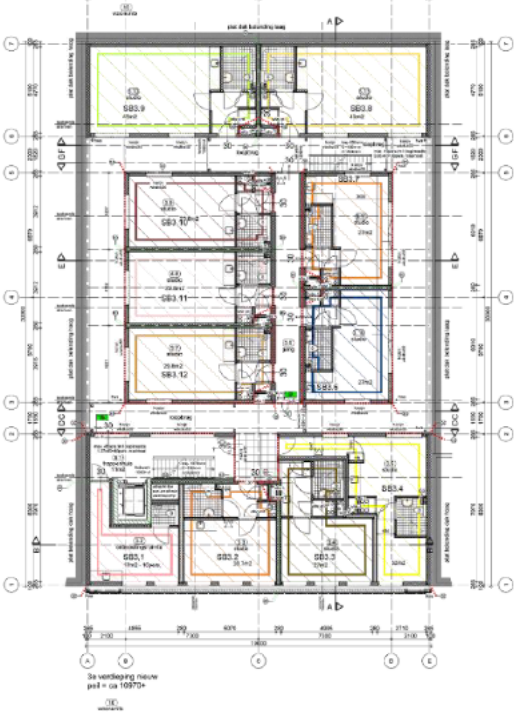
4. | Planbeschrijving

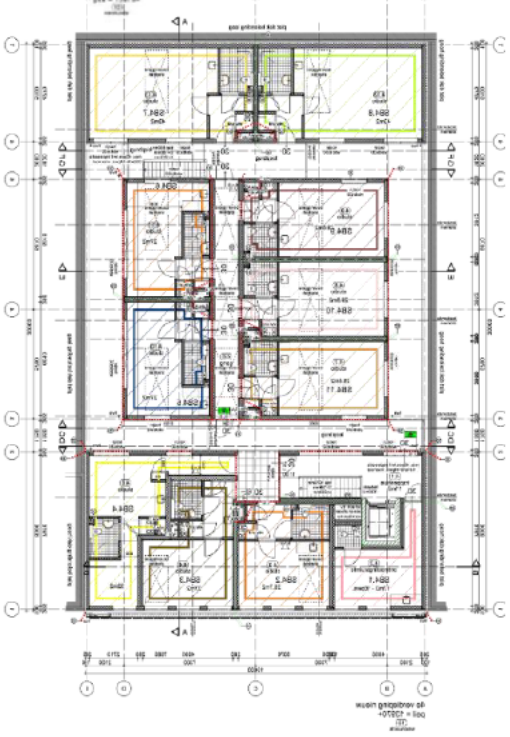
Onderhavig planvoornemen voorziet in de volgende ontwikkeling: Het huisvesten van 39 tijdelijke woon/verblijfsunits in het omlijnde gedeelten van de bestaande bebouwing verspreid over vier verdiepingen over in totaal circa 1400 m2 BVO omsloten leefruimte. Enerzijds wordt er op de begane grond een verblijfsruimte gerealiseerd in een voormalige opslag/ bedrijfsruimte. Anderzijds wordt er een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd op de verdieping van het gebouw.

Platte gronden van de tijdelijke woonunits:









OVERZICHT PROGRAMMA

Begane Grond	1e Verdieping	2e Verdieping	3e Verdieping	4e Verdieping
serviceruimten tbv bewoners:	1.0 trappenhuis 20 m2	2.0 trappenhuis 20 m2	3.0 trappenhuis 20 m2	3.0 trappenhuis 20 m2
01 entree-trappenhuis 22,5 m2	1.1 ontmoetingsruimte 26.7m2	2.1 ontmoetingsruimte 18m2	3.1 ontmoetingsruimte 18m2	3.1 ontmoetingsruimte 18m2
02 beheerder 18m2	9 studo's 27-43 m2	10 studo's 26,7-43 m2	10 studo's 26,7-43 m2	10 studo's 26,7-43 m2
03 techniek 12m2				
04 fietsenstalling 53m2				
05 scooterstalling 22 m2				
06 gang en hal				
07 wasruimte				
Bedrijfsruimte				
360 m2 ntb gebruik				
en indeling				

TOTAAL 39 STUDIO'S

De ruimtes worden inpandig verbouwd, zodat er een ruime huisvestingsgelegenheid ontstaat die voldoet aan de eisen van deze tijd. Dit initiatief voldoet aan het beleid huisvesting tijdelijke woon/verblijfsunits. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 De te coördineren vergunningen

De volgende vergunningen worden gecoördineerd samen met het bestemmingsplan: Omgevingsvergunning bouw.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een omgevingsvergunning voor milieu1 . Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh ‘voorkeursgrenswaarden’ genoemd. Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde aangevraagd worden.

Bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is conform het gestelde in de Wgh. 1 Vergunningverlening voor een milieu-inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Huisvesting van 40 tijdelijke woonunits aan de Kapoeasweg 17 te Amsterdam.

Geluidzone wegverkeer Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de begripsbepaling van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen, wegen of spoorwegen die op grond van de Wet geluidhinder . Voor de tijdelijke woonunits van het project die worden gerealiseerd is als maatstaf een binnen waarde van 35 dB gedefinieerd.

Conclusie Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.2.2 Geurhinder

De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Hieronder wordt tevens begrepen een logiesfunctie. Er zijn geen bekende bedrijven in de omgeving die geur produceren maar een nader uit te voeren onderzoek dient hierover uitsluitsel te geven.

5.2.3 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico. In de nabijheid van activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals een aardgasleiding of wegtransport, moet de kans en het effect van een ramp worden beperkt. De kans op een groot aantal slachtoffers wordt onder andere uitgedrukt in het Groepsrisico. Hoe meer personen zich binnen het invloedsgebied van een risicobron bevinden hoe hoger het Groepsrisico. Het Amsterdamse beleid schrijft voor dat het groepsrisico in beginsel onder de oriënterende waarde blijft (= 1). Dat kan door de kans op een ramp te verkleinen en/of het aantal personen in het invloedsgebied te beperken. De aanvaardbaarheid van het resterende groepsrisico dient de gemeente te verantwoorden. Voor Sloterdijk 2 Zuid is al een verkennende kwalitatieve risicoanalyse (QRA) gedaan naar de effecten op het groepsrisico van de verdichtingsopgave. De eerste indruk is dat de Bevi-bedrijven ten noorden van de Basisweg ver genoeg van het plangebied liggen om het groepsrisico laag te houden.

De bedrijven zullen dan ook geen beperking ondervinden van de verdichting van Sloterdijk 2 Zuid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Basisweg heeft wel direct invloed op de verdichting. Er wordt met de Omgevingsdienst, met het Havenbedrijf en RWS nagegaan hoe de risico’s voor de komende jaren ingeschaald moeten worden en eventueel teruggebracht kunnen worden. Bijvoorbeeld goede vluchtroutes en technische maatregelen om de gebruikers van gebouwen te beschermen. De hogedruk aardgasleiding langs de Rhôneweg brengt een beperkt groepsrisico met zich mee. In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. In samenspraak met de Gasunie en de Omgevingsdienst is een brongerichte aanpak voorgesteld met ten dele overkluizing en administratieve maatregelen, zoals een graafverbod en toezicht bij graafwerkzaamheden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project, wél is een verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag noodzakelijk.

5.2.4 Explosieven

Gemeente Amsterdam heeft in 2015 een gemeente breed vooronderzoek naar explosieven laten uitvoeren. Dit gemeente brede vooronderzoek CE is opgesteld door Bombs Away B.V. en Armaex met kenmerk 15P046 CE-Bodembelastingkaart gemeente Amsterdam definitief rapport, d.d. 31 oktober 2018. Hierin is geconcludeerd dat voor een gedeelte van de projectlocatie Sloterdijk 2 zuid een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van CE uit de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren.

5.2.5 Bodem

In november 2019 is door Grond en Ontwikkeling, Afd. Bodem een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Op basis van historische gegevens is de verwachte algemene bodemkwaliteit van het projectlocatie niet tot licht verontreinigd. Echter er zijn een aantal locaties waar bodembedreigende activiteiten 37 hebben plaatsgevonden of nog vinden. Lokaal kan de

bodemkwaliteit hierdoor sterk verontreinigd zijn. Voor de uiteindelijke werkzaamheden wordt aanbevolen een verkennend onderzoek c.q. indicatief afvoeronderzoek uit te voeren

5.2.6 Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig met een hoge milieu categorie. De directe buren in het blok hebben een maximale milieucategorie van 3.2. De Bedrijven aan de havenzijde hebben wel een hogere milieucategorie maar uit het externe veiligheidsrapport van de Omgevingsdienst NZKG blijkt dat deze risico's binnen de aanvaardbare marges blijven.

5.3 Kabels, leidingen

Door het plangebied lopen geen kabels, leidingen en straalpaden. Bovendien betreft het planvoornemen een gebruikswijziging en een inpandige verbouwing en derhalve geen belemmering.

5.4 Flora en fauna

Uit de ecologische onderzoeken die hebben plaatsgevonden is gebleken dat voor deze ontwikkeling geen bijzonderheden zijn te melden. Er heeft een uitvoerig vleermuizen onderzoek plaatsgevonden en daaruit te geconcludeerd dat het gebouw geen verblijf of broedplaats is van vleermuizen.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Waterparagraaf

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige watersystemen en waterketens in relatie tot aanwezige hydrologische waarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (m.n. veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. Het plan ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap gelden daarbij de volgende uitgangspunten: - afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is - de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft - waterverontreiniging dient door bronmaatregelen voorkomen te worden - grondwateroverlast dient voorkomen te worden - een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan Het beleid van de gemeente is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling behoeft geen grondwater te worden aangeboord. Afvalwater In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande riolering aangesloten. Naar verwachting zal deze de beperkte toename van de afvalwaterstromen kunnen verwerken voor de tijdelijk huisvesting van 40 woonunits te Kapoeasweg 17 te Amsterdam.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het

watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: - De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard - Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met archeologie De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma’s van Eisen.

De gemeente Amsterdam heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijbehorende Archeologische Beleidsadvieskaart ligt het plangebied niet een in gebied met een archeologische verwachting.

5.6.2 Cultuurhistorie
In het projectgebied zijn geen bestaande archeologische monumenten, rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In de directe omgeving van het plangebied zijn wel rijksmonumenten en provinciale archeologische aandachtsgebieden gelegen. Onderhavig planvoornemen doet echter geen afbreuk aan de waarden van deze gebieden. Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.7 Verkeer en parkeren
Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg. De ontsluiting van de locatie is goed. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse. In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal worden er 40 tijdelijke woonunits toegevoegd in de bestaande bebouwing. Op basis van het beleid dient er een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten aanwezig te zijn. Er dienen dan ook afgerond minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In onderstaande situatieschets is aangegeven waar deze 3 parkeerplaatsen zijn voorzien. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernormering.

6.1 | Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Businesscase
De businesscase is opgesteld met een verhouding van 50% spoedzoekers tijdelijke woningen en 50% huisvesting voor jongeren/studenten en/of statushouders. De verschillende afmetingen van de appartementen zijn doorgerekend naar verschillende tarieven en daarbij is berekend dat de spoedzoeker appartementen uitkomen op maximaal 835 euro per maand en de jongeren/studenten en/of statushouders uitkomen op een minimaal tarief van 440 euro per maand tot maximaal 731 euro per maand. Het complex kent ook zogenaamde gemeenschappelijke huiskamers per verdieping, bespreekkamers en een beheerders ruimte. In de bijlagen worden de ontwerpen toegevoegd en uitwerkingen.

6.1.2 De exploitatie

De exploitatie zal worden uitgevoerd door de stichting die ook de aanvraag hebben ingediend. Hiertoe zal een overeenkomst worden opgesteld en worden toegevoegd aan de bescheiden van de tijdelijke vergunning. De eigenaar stelt het pand voor 10 jaar ter beschikking in een huurovereenkomst aan deze stichting. De uiteindelijke toewijzingen van tijdelijke appartementen zullen op basis van nadere afspraken met de gemeente worden overeengekomen.

6.1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het plan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.