

Ruimtelijke motivering

Project	5.1.2,e	te Amsterdam
Status		Concept
Projectnummer		23045
Datum		29 maart 2023
Auteur	5.1.2,e en 5.1.2,e	LLB
Controle		5.1.2,e



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

5.1,2,e

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Bodem	27
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geluid	28
4.6	Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)	29
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.9	Natuur	31
4.10	Verkeer en parkeren	36
4.11	Water	39
4.12	Toets stedelijke ontwikkeling Besluit m.e.r.	40
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen		
1	Quickscan Wet natuurbescherming (BK Bouw & Milieuadvies, 23 maart 2022)	
2	Berekening stikstofdepositie gebruiksfase (Mees Ruimte & Milieu, 20 maart 2022)	

1 INLEIDING

In opdracht van AHAM Vastgoed heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke motivering opgesteld voor de gewenste functiewijziging naar kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening op ^{5.1.2.e} te Amsterdam. De gebruiksactiviteiten kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening komen niet voor op de lijst van Staat van Inrichtingen (bijlage bij de regels van het geldende bestemmingsplan “Middenmeer I en II”), waardoor een planologische procedure benodigd is.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. In het geldende bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste functies toe te staan. Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor maakt de reguliere procedure onder andere mogelijk voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing aan de ^{5.1.2.e} te Amsterdam te gebruiken voor de functies kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. Artikel 4 lid 9 bijlage II van het Bor maakt het wijzigen van het gebruik mogelijk middels het volgen van de reguliere procedure. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke motivering gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 PROJECTBESCHRIJVING

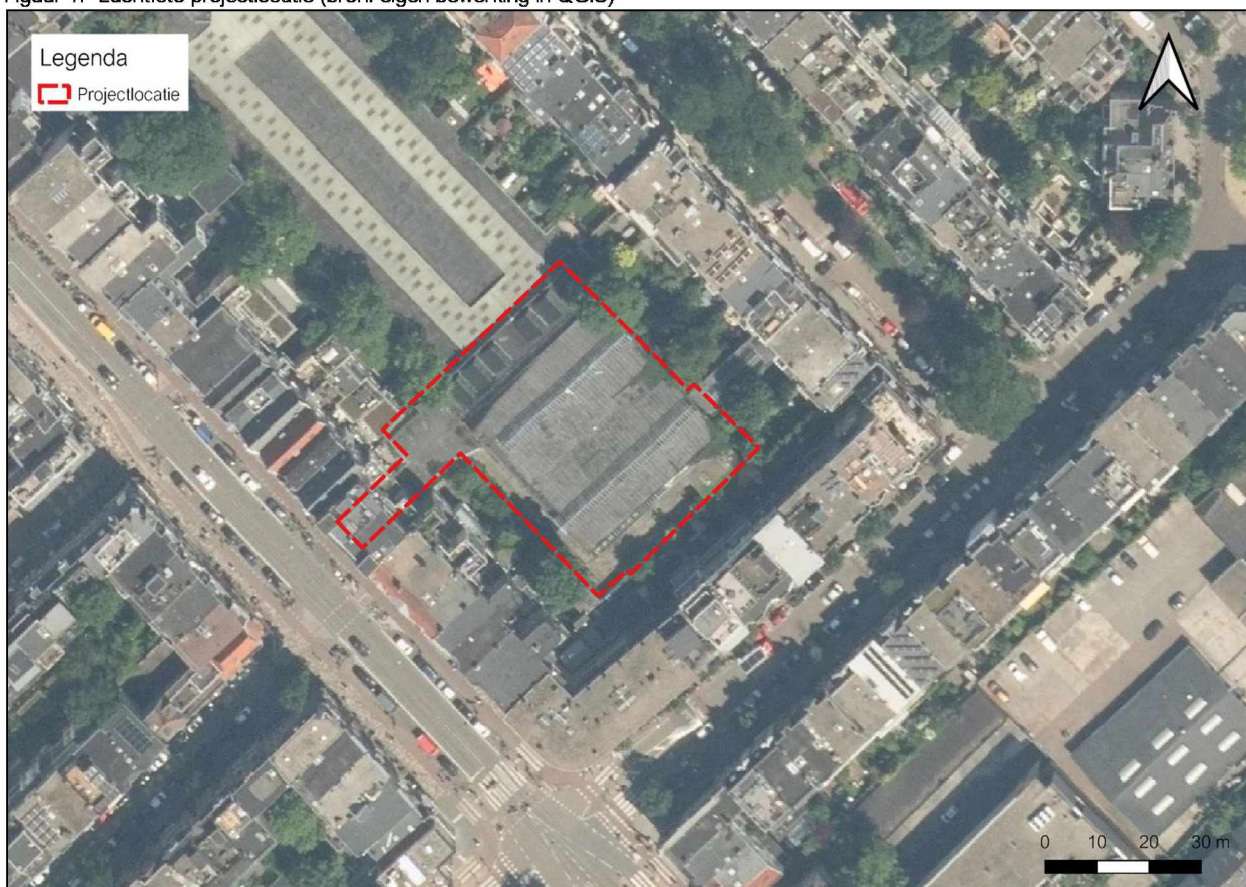
2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de 5.1.2,e te Amsterdam, in de wijk Watergraafsmeer. Watergraafsmeer ligt in Stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam. Kadastraal is de locatie bekend als perceelnummer: 2988, sectie B van de kadastrale gemeente Watergraafsmeer (gemeentecode: WTG02).

De locatie behelst de bebouwing en inrit van een bestaande, tijdelijke parkeergarage die is ontsloten op de 5.1.2,e. De tijdelijke parkeergarage is gelegen op een binnenterrein achter de bebouwing van de 5.1.2,e en 5.1.2,e. De tijdelijke parkeergarage verkeert in relatief slechte staat en zal in navolging van de planologische procedure een opknopbeurt krijgen.

De projectlocatie is gelegen in een gemengd gebied met veel verschillende functies. De 5.1.2,e zelf is een drukke straat met veel doorgaand verkeer, een tramlijn, en een buslijn en vrij liggende fietspaden en trottoirs. Aan weerszijde van de straat kan geparkeerd worden. De projectlocatie kent aan de zijde van de 5.1.2,e een gemengde bestemming en op het achtergelegen gebied een bedrijfsbestemming.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: eigen bewerking in QGIS)



2.2 PROJECTPLAN

De bebouwing ter plaatse van de projectlocatie is momenteel tijdelijk in gebruik als parkeergarage en betreft een oppervlakte van circa 1.600 m². Het doel is om de bestaande bebouwing te gebruiken ten behoeve van kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. Daarbij gaat het om de ontwikkelaarskant van de creatieve sector. Een sector die zich in de tegenwoordige tijd hoofdzakelijk richt op het digitaal maken van content, producten of andere dienstverlening. Onder het begrip creatieve zakelijke dienstverlening worden in het kader van deze aanvraag gebruiksactiviteiten verstaan die gerelateerd zijn aan:

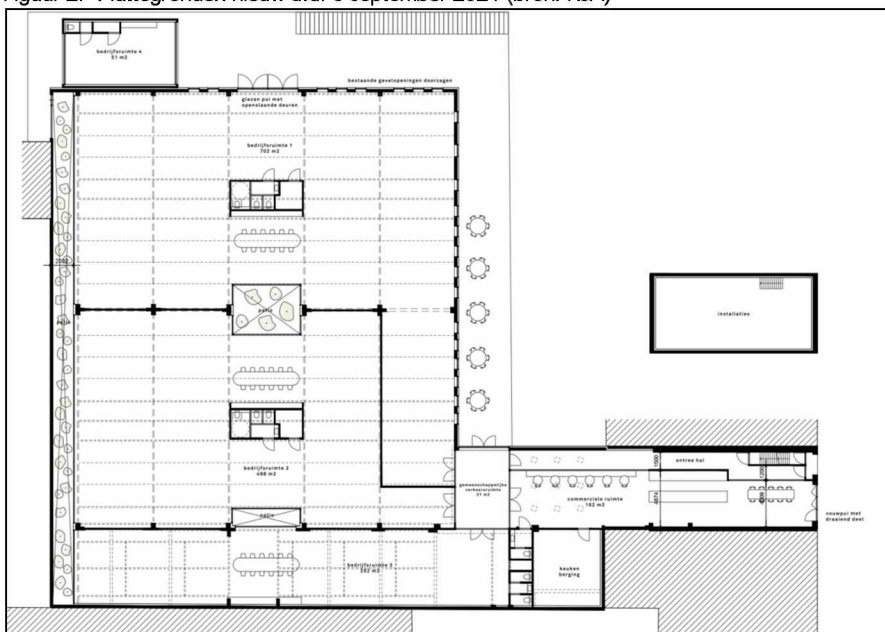
- media en entertainment, TV-, radio- en filmproductie (behoudens opnamestudio's), uitgeverijen;
- de ontwikkeling van games, applicaties, software en andere digitale producten en/of diensten;
- (grafische) vormgeving, architecten, productontwerpers, (mode)fotografie, ontwerpstudio's, reclamestudio's;
- andere creatieve zakelijke dienstverlening (en naar ruimtelijke impact andere vergelijkbare functies).

Wat is aangevraagd heeft betrekking op gebruiksactiviteiten die zich wat betreft ruimtelijke effecten niet of weinig onderscheiden van kantoorgebruik en qua ruimtelijke impact ook als zodanig zijn te beschouwen. De aanvraag heeft dus expliciet géén betrekking op podiumkunsten, musea, galleries, theater, bioscopen, schouwburgen of andere functies met een vergelijkbare ruimtelijke impact.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is over de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf toegelicht dat wanneer een bedrijf vertrekt, een ander bedrijf in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld, op deze locatie mag terugkomen. De gebruiksactiviteiten die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn opgesomd in de beschrijving van het bestemmingsplan in paragraaf 2.3.

De beoogde functies kantoor en creatieve zakelijke dienstverlening zijn in vergelijking met de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse te categoriseren als een (zeer) mildere vorm van milieuhinder, aangezien de toegestane activiteiten toezien op de meer traditionele ambachten met relatief hoge milieucategorie. Derhalve kan worden gesteld dat met de beoogde functiewijziging sprake is van een gunstigere situatie voor de omliggende woningen.

Figuur 2. Plattegronden nieuw d.d. 6 september 2021 (bron: RJA)



Ten behoeve van het realiseren van geschikte gebruikruimte zullen inpandig bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast wordt de gevel van het bouwwerk aan de zijde van de 5.1.2.e vervangen. De werkzaamheden zien niet toe op een vergroting van het pand en passen binnen de regels van het bestemmingsplan. In navolging op deze aanvraag zal in overleg met de gemeente worden beoordeeld in hoeverre de bouwwerkzaamheden vergunningplichtig zijn. In voorliggende aanvraag wordt uitsluitend medewerking gevraagd voor het toestaan van nieuwe gebruiksactiviteiten.

Op eigen terrein worden fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd met ruimte voor circa 47 fietsparkeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt het pand verwarmd middels een WKO-installatie.

2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen en/of besluiten:

- Bestemmingsplan “Middenmeer I en II”, vastgesteld door de raad van Stadsdeel Oost op 15 maart 2011;
- Bestemmingsplan “Grondwaterneutrale Kelders”, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 7 oktober 2021 en gerechtelijke uitspraak “Gerechtelijke uitspraak Grondwaterneutrale Kelders” (vastgesteld op 14 december 2022);
- Voorbereidingsbesluit “Darkstores/flitsbezorgers”, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 30 november 2022.

Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van de bestaande bebouwing betreft, waarbij functies als kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening worden toegestaan, worden het bestemmingsplan (en gerechtelijke uitspraak) “Grondwaterneutrale Kelders” en het voorbereidingsbesluit “Darkstores/flitsbezorgers” niet nader beschouwd. Op het bestemmingsplan “Middenmeer I en II” wordt hieronder verder ingegaan.

Bestemmingsplan “Middenmeer I en II”

Op grond van het bestemmingsplan “Middenmeer I en II” is de projectlocatie gedeeltelijk bestemd als ‘Bedrijf’ en deels als ‘Gemengd – 1’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ geldt een bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 6 meter. Binnen de bestemming ‘Gemengd – 1’ geldt een bouwvlak, met een maximum bouwhoogte van 17 meter. In onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

Figuur 3. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Middenmeer I en II” (bron: eigen bewerking in QGIS)



De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven die vallen onder de categorieën I en II van de Staat van Inrichtingen behorende bij de regels van het bestemmingsplan "Middenmeer I en II", met de daarbij behorende: tuinen en erven, groenvoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten, ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

In de Staat van Inrichtingen is de toegestane bedrijvigheid opgenomen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen categorie en bedrijfsomvang. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn ter plaatse zijn onder meer mogelijk:

- Ateliers voor kunst en kunstnijverheid
- Afvalverwerkende of bewerkende bedrijven
- Auto/motorrijwielbedrijven en stalling;
- Bouwbedrijven
- Bouwinstallatiebedrijven
- Elektrotechnische industrie;
- Fijnmechanische foto- en optische industrie
- Grafische industrie
- Groothandel
- Hout- en meubelindustrie
- Kledingindustrie
- Lederindustrie
- Openbare nutsbedrijven
- Reparatiebedrijf voor gebruiksgoederen
- Textielindustrie
- Verfverwerkende bedrijven/verfopslag
- Voedings- en genotmiddelenindustrie (banketbakker, broodbakker etc.)
- Was-pers en schoonmaakbedrijven.

In de toelichting van het bestemmingsplan is over de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf toegelicht dat wanneer een bedrijf vertrekt, een ander bedrijf in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld, op deze locatie mag terugkomen.

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, consument verzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, wonen met inbegrip van aan huis gebonden beroepen of bedrijven in de tweede bouwlaag en hoger, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van een woning, met een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m², mag worden gebruikt voor het uitoefenen van het beroep of bedrijf, short stay in de tweede bouwlaag en hoger, met de daarbij behorende: tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

Toetsing bestemmingsplan

De beoogde functies als kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening komen niet voor op de lijst van Staat van Inrichtingen, waardoor de ontwikkeling in strijd is met de (gebruiks)regels van het geldende bestemmingsplan "Middenmeer I en II".

Om de strijdigheid met het bestemmingsplan "Middenmeer I & II" weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op deze aanvraag de reguliere procedure van toepassing. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor maakt de reguliere procedure onder andere mogelijk voor het gebruiken van

bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

In voorliggende aanvraag wordt uitsluitend medewerking gevraagd voor het toestaan van nieuwe gebruiksactiviteiten en wordt geen toestemming voor bouwactiviteiten aangevraagd.

3 RUIMTELIJK BELEID

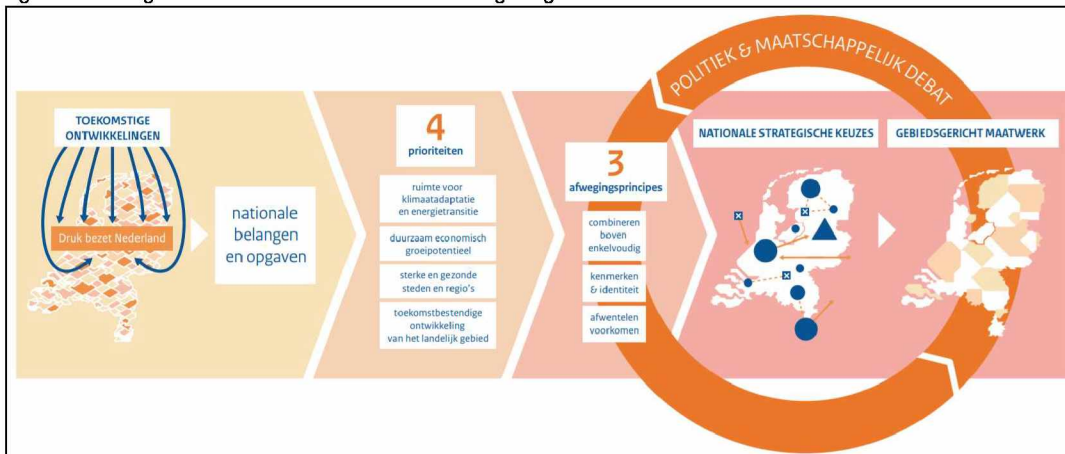
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 4. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing aan de ^{5.1.2.e} te gebruiken ten behoeve van kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. Gemotiveerd kan worden dat de ontwikkeling juist een bijdrage kan leveren aan de nationale belangen, waaronder het bevorderen van de duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling belemmert de nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes uit de NOVI niet. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is niet gelegen op één van de zeventien kaarten van het Barro.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling is voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder) is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Op grond artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.6 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard op omgevingsvergunningen die worden verleend met artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3 Wabo (uitgebreide procedure). Artikel 5.20 verklaart artikel 3.1.6 Bro dus niet van overeenkomstige toepassing op een vergunning die is verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder 1 (binnenplanse ontheffing) en onder 2 (kruielgeval) Wabo.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is, gezien bovenstaande, niet van toepassing verklaard op ontwikkelingen die worden voorbereid met de kruielgevallenregeling en daarmee de beoogde ontwikkeling. Desondanks is het aantonen van nut en noodzaak van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De beleidsmatige behoefte aan kantoren en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening wordt gemotiveerd in paragraaf 3.2 en 3.3.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich uit over het Waaronder en deels over het Wat. Onder de hoofddambitie “Balans tussen economische groei en leefbaarheid” zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerde ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De bijbehorende deelambities zijn:

1. Leefomgeving: een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
 - a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
 - b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 - c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Gebruik van de leefomgeving: ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
 - a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
 - b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
 - c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
 - d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Energietransitie: Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen in het bestaande verstedelijkte gebied van de provincie. In voorliggend geval is sprake van een gebruikswijziging van het bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van de bestaande, tijdelijke parkeergarage is beoogd om gebruik toe te staan ten behoeve van kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. Hiermee wordt ter plaatse van het projectgebied een bijdrage geleverd aan het beter met elkaar in overeenstemming brengen tussen vraag en aanbod van (woon- en) werklocaties. De projectlocatie is gelegen in een gemengd gebied met woonfuncties en commerciële functies. Het toevoegen van extra kantooruimte en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening biedt op lokaal niveau nieuwe mogelijkheden ten aanzien van vestigingsmogelijkheden. Ten aanzien van de provinciale omgevingsvisie kan worden gesteld dat het gebruik van de leefomgeving wordt versterkt en de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleidskader.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om het gebruik van de leefomgeving te versterken. Het toevoegen van werklocaties in een gemengd gebied levert op (boven)lokaal niveau nieuwe mogelijkheden en is derhalve te beschouwen als een gewenste ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland (geconsolideerde versie 2023)

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen. De verordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In hoofdstuk 6 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Dit zijn regels die door decentrale overheden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De instructieregels zien onder meer op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, bijzonder landschap, verblijfsrecreatie en detailhandel.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen die gelden binnen het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland en regels die gebiedsspecifiek zijn. Hieronder zijn de van toepassing zijnde artikelen opgenomen.

Tabel 1. Relevante regels Omgevingsverordening NH2020

Kaart	Inhoud	Conclusie
Kaart 7: Datacenters, Datacenter clustering toegestaan	Artikel 6.21c is bepaald dat strenge voorwaarden gelden voor het vestigen van nieuwe en uitbreiding van bestaande datacenters (in plaats van ze gewoonweg te verbieden).	De regels voor het vestigen danwel uitbreiden van datacenters zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.
Kaart 29: Ontgrondingen, Ontgrondingen	In afdeling 4.4 van de Omgevingsverordening zijn de regels vastgelegd die betrekking hebben op ontgrondingen. In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Randvoorwaarde is dat overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier.	De beoogde functies als kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening zijn voorzien in de bestaande bebouwing, waardoor geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Het aspect bodem wordt nader beschouwd in paragraaf 4.3.
Kaart 31: Peilbesluit, Peilbesluit	In artikel 6.82 is vastgelegd dat het waterschapsbestuur een of meer peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit.	Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.11.
Kaart 34: Regionale verdringingsreeks AGV, Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht	Artikel 6.83 biedt helderheid over welke behoeften in een situatie van watertekort voorgaan boven de anderen en draagt bij aan een slagvaardig en eenduidig optreden van de waterbeheerder in situaties van watertekorten.	Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 4.11.

De instructieregels uit hoofdstuk 6 zien onder meer op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende regels relevant (artikel 6.3 *Nieuwe stedelijke ontwikkelingen*):

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg. De beleidsmatige en ruimtelijke inpasbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 3 en 4 van deze motivering.

3.2.2.2 Conclusie

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn geen regels opgenomen die voorliggende ontwikkeling in de weg staan.

3.2.3 Provinciale Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Provinciale Watervisie 2021 'Buiten de Oevers' is vastgesteld op 15 september 2015 door Provinciale Staten. De watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met

doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.11 wordt beschreven hoe ter plaatse van de projectlocatie met de waterhuishouding wordt omgegaan.

3.2.3.2 Conclusie

De Provinciale Watervisie staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies.

Het versterken van de concurrentiepositie, nationaal en internationaal, vormt de rode draad binnen de metropoolsamenwerking. Om in de Europese top mee te kunnen blijven spelen, is de gezamenlijke ambitie gericht op het creëren van een hoogwaardig, veilig en duurzaam leef- en woonmilieu voor bedrijven, bewoners en bezoekers, nu en straks. Door in te zetten op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door recreatief groen moet het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijven.

Rond de beleidsvelden verkeer en vervoer, economie, verstedelijking, landschap en duurzaamheid zijn drie regionale bestuurlijke overlegorganen geformeerd. De samenwerking in metropoolverband levert de regio bovendien structureel meer kracht en zeggenschap op richting het Rijk.

Plabeka

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) is in 2005 opgericht en focust zich op het reduceren van de structurele leegstand van werklocaties in de MRA. In dit regionale samenwerkingsverband stemmen de provincies Noord-Holland en Flevoland samen met de Stadsregio Amsterdam en de gemeenten vraag en aanbod van bedrijfslocaties zo goed mogelijk op elkaar af.

In Plabeka vindt de regionale afstemming plaats over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties. Het doel van Plabeka luidt als volgt: Het creëren van voldoende ruimte en kwaliteit van werklocaties (kantoren, bedrijventerreinen, zeehaventerreinen) voor een evenwichtige economische ontwikkeling om daarmee een bijdrage te leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio en het verbeteren van het regionale vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

Uitvoeringsstrategie 2010-2040

Het regionale werklocatiebeleid is vastgelegd in de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 'Snoeien om te kunnen bloeien'. Dit document is door de betrokken bestuurders uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op 23 juni 2011 vastgesteld.

Ondanks de ingrepen, zoals afgesproken in de eerste Uitvoeringsstrategie 2007-2030, bleek uit de monitor dat er op de kantorenmarkt in de MRA nog steeds geen evenwichtige balans tussen vraag en aanbod gerealiseerd was. De leegstand bleef onverminderd hoog en de vraag naar kantoorroimte bleef achter bij de

prognoses. Ook de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen bleek lager dan voorzien. Hierdoor is besloten de Uitvoeringsstrategie de actualiseren.

Overschotten aan de aanbodzijde leidden in 2007 reeds tot het schrappen en faseren van 3,5 miljoen m² aan niet op de vraag afgestemde kantoorplannen. Door transformatie vond onttrekking van 0,5 miljoen m² kantoorgebouwen van de kantorenmarkt plaats. Deze ingrepen op de kantorenmarkt waren echter niet genoeg om het tij te keren.

In de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 zijn opnieuw afspraken gemaakt om in het planaanbod van kantoren en bedrijventerreinen te schrappen en worden verouderde bedrijventerreinen geherstructureerd en bestaande kantoren herontwikkeld tot duurzame kantoorconcepten of voor andere functies. Het resultaat van deze Uitvoeringsstrategie is dat in de MRA in totaal voor 1,9 miljoen m² planaanbod kantoren en 514 hectare planaanbod bedrijventerreinen worden geschrapt of uitgefaseerd tot na 2040.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde gebruikswijziging van de bestaande bebouwing voorziet in circa 1.600 m² aan kantoorruimte en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening. De projectlocatie betreft een gemengd gebied in Stadsdeel Oost van Amsterdam. Met het toevoegen van nieuwe vestigingsmogelijkheden in een gemengd gebied wordt een impuls geleverd aan een levendig en bruisend woon- en werkgebied.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Metropoolregio Amsterdam.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

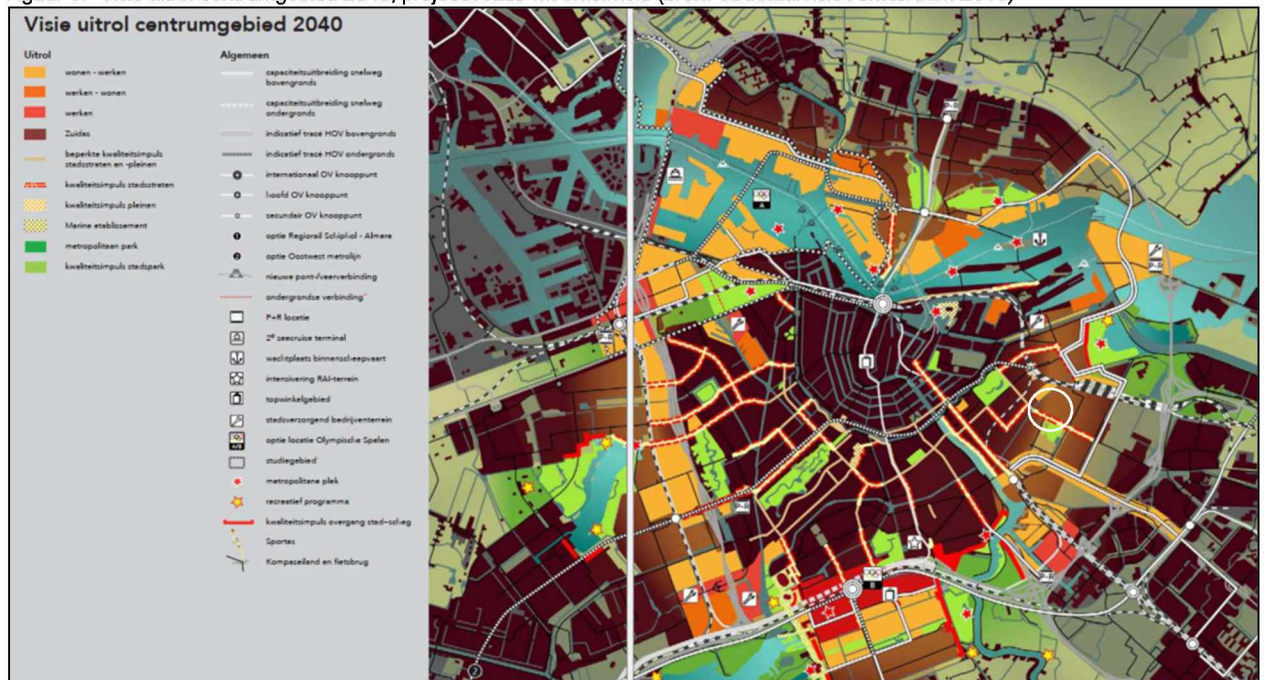
Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 (17 februari 2011) legde Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moesten voldoen. Amsterdam had zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Ondanks dat de structuurvisie inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.4.2) wordt in de structuurvisie al wel een duidelijk beeld geschetst van hetgeen dat ter plaatse van Buitenveldert is beoogd. Derhalve worden de uitgangspunten van de visie hierna toegelicht.

De centrale ambitie van de Structuurvisie was destijds dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. In de Structuurvisie zijn enkele ambities benoemd die relevant zijn voor alle ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040. Hierbij gaat het om intensivering van het grondgebruik, een samenhangend OV-netwerk, goede inrichting van de openbare ruimte, aantrekkelijk en gezond groen en water, transformatie van verouderde bedrijventerreinen en volle inzet en sturing naar een post-fossiele brandstoftijdperk.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De centrale ambitie van de Structuurvisie Amsterdam 2040 was dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame metropool. Om economisch sterk en duurzaam te zijn, wil Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad. Dan kan op hetzelfde oppervlakte meer mensen woon- en werkruimte worden geboden. In de structuurvisie is de wijk Watergraafsmeer opgenomen als zijnde uitrollocatie 'wonen -werken'.

Figuur 5. Visie uitrol centrumgebied 2040, projectlocatie wit omcirkeld (bron: Structuurvisie Amsterdam 2040)



Cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de metropool is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam. Verschillende, robuuste economisch-demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag.

Door de bestaande bebouwing aan de 5.1.2.e te gebruiken ten behoeve van kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening kan een bijdrage worden geleverd aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in de wijk Watergraafmeer en het versterken van de mix aan woon-werkvoorzieningen. De bedrijfsmatige voorzieningen bieden grondslag voor de kwalitatieve en kwantitatieve groei van woningen in het gebied.

3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten voor een woon-werkgebied zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam.

3.4.2 Omgevingsvisie Amsterdam

Het stadsbestuur zet in de Omgevingsvisie de lijnen uit naar 2050 (juli 2021). Hoe richten we de stad in ten behoeve van welvaart, welzijn en geluk van de Amsterdammers, regiobewoners en bezoekers? Waar gaan we wonen en werken, hoe komen we van A naar B, hoe zien de publieke ruimtes eruit en welke plek is er straks voor groen? De verwachting is dat de groei van de stad zal doorzetten. Die groei moet opgevangen worden en vooral gelijkjer verdeeld. Ook over de regio. Er zijn flinke investeringen nodig in infrastructuur, voorzieningen en stedelijk en landelijk groen. De grootste uitdaging is de overstap naar meer duurzaamheid, met andere energiebronnen en een minder verspillende manier van leven. De inrichting van stad en regio gaat wezenlijk veranderen. Een deel van de plannen staat al op de rol, een ander deel is nieuw. In de omgevingsvisie staat vooral de samenhang centraal en het kiezen van een koers naar 2050.

Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes: Meerkernige ontwikkeling;

Meerkernige ontwikkeling

Van uitrol centrumgebied naar een meerkernige en meer diverse verstedelijking

- Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
- Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.
- Twee vaste IJ-oeververbindingen en een regionaal fietsnetwerk.-Uitbreiding HOV en metronet en ontwikkeling stationskwartieren.

Groeien binnen grenzen

Verdichting door complete en duurzame wijkontwikkeling

- Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
- Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
- Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven
- Verduurzaming van de haven.

Duurzaam en gezond bewegen

Heel Amsterdam een wandel- en fietsstad

- Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en bewegen.
- Meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast.
- Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Roëllstraat) worden groene stadslanen begeleid door bebouwing.

Rigoureuus vergroenen

Een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier

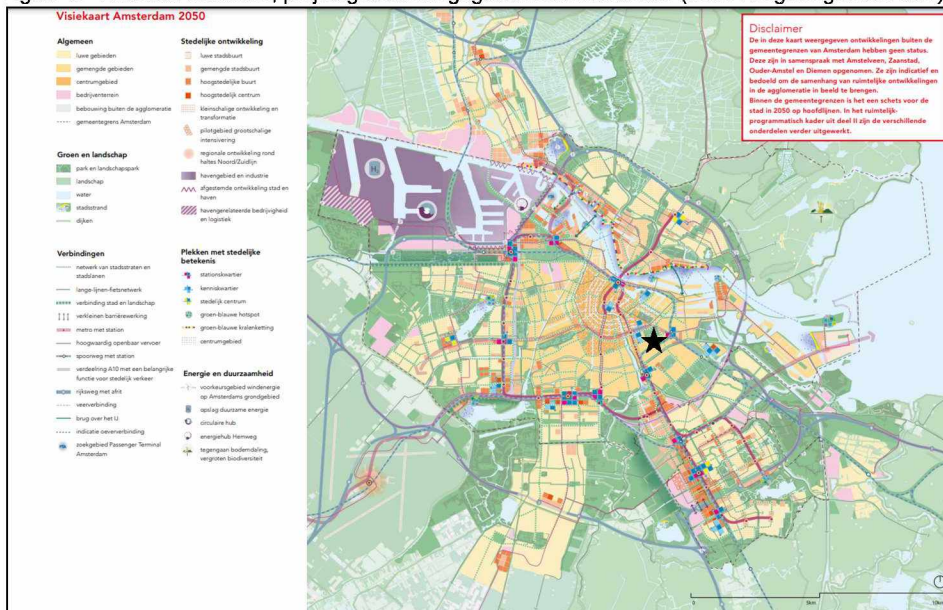
- Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
- Ontwikkeling parken (Oeverlanden, Hondsrugpark, Gaasperdakpark, Zuidasdokpark en NDSM-Oost).- Groene routes en ecologische verbindingen.
- Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, en ruimte voor sporten en bewegen.

Samen stadmaken

Richting geven op hoofdlijnen en ruimte bieden aan initiatief

- Gelijkaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
- Buurtbatenovereenkomsten en buurtomgevingsvisies.
- Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
- Ruim baan voor wooncoöperaties: naar 10% van de woningvoorraad in 2040.
- Vrije ruimte als vast onderdeel van de planvorming.

Figuur 6. Uitsnede visiekaart, projectgebied aangegeven met zwarte ster (bron: Omgevingsvisie 2050)



3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is aangegeven als gemengd gebied. Ten aanzien van het aspect verstedelijking en nieuwe ontwikkelmogelijkheden wordt als gewenst toekomstbeeld gesteld:

“De ontwikkeling van woonbuurten met een stedelijke dichtheid en een flink aandeel niet-wonen (vooral in plinten en af en toe in een groter gebouw). Groen krijgt een plek in de straten, buurtparkjes en langs watergangen. Maatschappelijke voorzieningen, ruimte voor nutsvoorzieningen, groen en sport zijn naast ruimte voor wonen en werken onderdeel van de opgave voor de ontwikkeling.”

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van circa 1.600 m² aan tijdelijke parkeervoorzieningen naar kantoorruimte en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening. Gezien de aard van het beoogde gebruik kan creatieve zakelijke dienstverlening zoals eerder beschreven in paragraaf 2.2 als gelijkwaardig aan kantoorruimte worden beschouwd.

De omgevingsvisie staat bedrijfsfuncties in plinten en af en toe in een groter gebouw toe. Gezien reeds sprake is van gronden die zijn bestemd als ‘bedrijf’ en ‘gemengd’, ligt op de projectlocatie een gebruikswijziging van de bestaande parkeergarage naar kantoorruimte en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening voor de hand. Bovendien wordt een functie mogelijk gemaakt die qua milieueffecten en -hinder naar de omgeving van een lager niveau is dan reeds is toegestaan.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Amsterdam.

3.4.3 Kantoorbeleid Amsterdam

Kantorenstrategie 2011/ Actualisering kantorenstrategie 2017

Op 14 juli 2011 is de "Kantorenstrategie Amsterdam" door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. De inzet in 2011 was: terugdringen van de kantorenleegstand door beperking van de nieuwbouw, meer transformeren en herontwikkelen van leegstaande kantoren. De strategie was erop gericht om samen met de regio te komen tot een blijvend gezonde en toekomstbestendige kantorenmarkt. Die inzet is succesvol gebleken: de leegstand daalde van 18% naar 12,8% per 1 januari 2017. Sinds die tijd is de dynamiek op de kantorenmarkt sterk toegenomen. Een meerderheid van de Britten stemde voor een Brexit. De economie bloeit, de vraag naar kantoorruimte groeit, er vestigen zich veel kantoorachtige bedrijven in de stad. Dit was aanleiding om te onderzoeken of de huidige strategie nog doelmatig is. Dit heeft geleid tot een actualisering van de kantorenstrategie 2017 'Het juiste kantoor op de juiste plek'.

Uit onderzoek blijkt dat er steeds meer behoefte is aan kantoren op gemengde en goed verbonden locaties, ook al op korte termijn (tot 2020). Deze behoefte betreft vooral een kwalitatieve vraag. Ook is er veel behoefte aan kantoorruimte voor kleine ICT, communicatie en zakelijke dienstverlening bedrijven en ruimte voor innovatieve kantoorconcepten op meer informele plekken in de stad. Er is nog steeds behoefte aan transformatie en leegstands aanpak op monofunctionele kantoorlocaties.

Voor de korte termijn is er voldoende planvoorraad om in de uitbreidingsvraag (inclusief Brexit) te voorzien maar die voorraad ligt niet altijd op de juiste locaties. In de geactualiseerde kantorenstrategie 2017 is het volgende opgenomen:

1. De huidige planvoorraad van 970.000 m² flexibel inzetten waar op korte termijn (tot en met 2020) nieuwe kantoren zijn gewenst te weten Zuidas, Arenapoort, Amstelstation, Lelylaan, Houthaven, Oostenburg en Noordelijke IJever.
2. Amsterdam gaat door met de transformatie van de monofunctionele kantoorlocaties Amstel III, Riekerpolder en Sloterdijk naar aantrekkelijke, gemengde woon- werkgebieden in de stad. Sloterdijk Centrum en I zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Haven Stad.

3. Amsterdam verkent waar vanaf 2020 nieuwe, gemengde gebiedsontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat de leegstand van kantoren, door de vele geplande transformaties en herontwikkelingen, in 2019 is gedaald naar de frictieleegstand van 8%.
4. Bij alle grote gebiedsontwikkelingen zoals Sluisbuurt, CAN gebied en Centrumeiland wordt een gemengd woon-werkmilieu gecreëerd met ruimte voor voorzieningen waaronder kantoren. Die ruimte is flexibel zodat die eventueel tijdelijk kan worden gebruikt voor andere functies afhankelijk van de vraag.

Kantorenplan 2019-2026

Het doel van het kantorenplan 2019-2026 (24 september 2019 vastgesteld door het college van B&W) is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar.

Met het kantorenplan 2019-2026 wordt aangesloten op de kantorenstrategie 2017, de Economie van Morgen (de ruimtelijke economische visie van Amsterdam, 2017) en de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019). Ook loopt het kantorenplan 2019-2026 vooruit op de nieuwe omgevingsvisie van gemeente Amsterdam die momenteel wordt ontwikkeld.

In het kantorenplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvrage;
2. Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
3. Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
4. Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in Stadsdeel Oost van Amsterdam. Oost kent een stedelijk werkmilieu binnen de ring met het Amstelstation als belangrijk multimodaal knooppunt en het Sciencepark als een van de grote innovatiedistricten in de stad.

In het Kantorenplan is beschreven hoe ondernemingen zoeken naar kantooruimte in gemengde woonwerkmilieus en op goed bereikbare OV knooppunten. De projectlocatie betreft een gemengd gebied waar bedrijfsmatige voorzieningen en woningen elkaar afwisselen. De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Voor een uitgebreide beschouwing van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de ruimtelijke motivering. De beoogde ontwikkeling is te beschouwen als een gewenste impuls op (boven)lokaal niveau.

3.4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het kantorenbeleid van de gemeente Amsterdam.

3.4.4 Erfgoed voor de stad

Erfgoed bepaalt in hoge mate de identiteit en de kwaliteit van Amsterdam. De cultuurhistorisch rijke en bijzondere woonomgeving is een bepalende factor in het vestigingsklimaat voor nieuwe (internationale) bedrijven en jonge startups. Niet alleen de grachtengordel met het Werelderfgoed maar ook het jongere erfgoed in de 19de-eeuwse ring, de Gordel '20-'40, Nieuw-West en Zuidoost, maakt Amsterdam tot een aantrekkelijke stad. Verborgen in de bodem liggen daarbij archeologische overblijfselen die getuigen van de rijke geschiedenis van de stad. Met "Erfgoed voor de stad (juni 2016)", de agenda voor erfgoed in een groeiend Amsterdam, wil Amsterdam de komende jaren koersen op het optimaal inzetten van erfgoed bij de transformatie en groei van de stad. Het inventariseren en waarderen van cultuurhistorische waarden (zowel kwantitatief als kwalitatief) hoort hierbij. Dit is immers de basis voor het in beeld te krijgen van de bestaande waarden om deze optimaal te kunnen inzetten.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing zijn beschouwd in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke motivering. Er is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing.

3.4.4.2 Conclusie

De agenda Erfgoed voor de stad is in acht genomen en staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

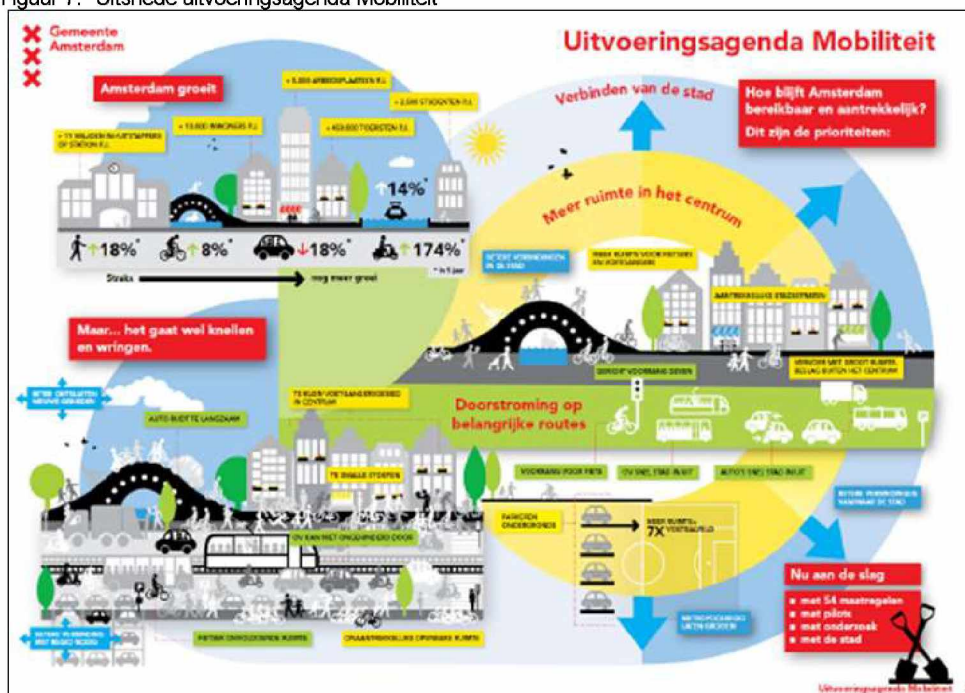
3.4.5 Mobiliteitsbeleid

Amsterdam groeit en blijft groeien. Dat heeft ook een keerzijde. Het groeiend aantal Amsterdammers, bezoekers en toeristen dat zich verplaatst in de stad, zet de schaarse openbare ruimte in de stad nog verder onder druk. Om de stad bereikbaar en veilig te houden en de openbare ruimte toegankelijk en aantrekkelijk, moet de gemeente Amsterdam keuzes maken en maatregelen treffen. Tot 2025 worden per jaar meer dan 5.000 woningen bijgebouwd. De bevolkingsdichtheid zal toenemen van 5.100 inwoners per km² nu naar 5.700 in 2030. De sterkste toename van de bevolkingsdichtheid wordt verwacht rondom Sloterdijk, IJ-oevers en Zeeburgereiland.

Tegelijkertijd moet de stad wel voor iedereen toegankelijk blijven. Er is simpelweg geen plek voor én de fiets én de voetganger én het OV én de auto naast elkaar. Dat betekent dat keuzes gemaakt moeten worden. Op termijn zal het bijvoorbeeld niet meer mogelijk zijn om per persoon een parkeerplek te claimen. Omdat de auto echter een belangrijke rol zal blijven spelen, moet nagedacht worden over andere vormen. Van individueel naar collectief vervoer en van bezit naar gebruik. Behorend bij de Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030 (MAA) is een breed pakket aan maatregelen in stelling gebracht, samengevat in de Uitvoeringsagenda Mobiliteit. Concrete maatregelen uit de Uitvoeringsagenda Mobiliteit zorgen voor meer ruimte en betere doorstroming voor voetganger, fietser, ov-reiziger en de automobilist. De Agenda heeft als pijlers doorstroming, creëren van ruimte en, verbindingen. De basis voor alle maatregelen is verkeersveiligheid. Bijvoorbeeld door voetgangers en fietsers meer ruimte te geven. Soms in combinatie met een verlaging van de snelheid voor auto's.

De uitgangspunten uit MobiliteitsAanpak Amsterdam en de Uitvoeringsagenda Mobiliteit zijn verwerkt in het beleidskader Verkeersnetten. De functie van de verkeersnetten is onder andere de stad bereikbaar houden, zorgen voor een goede bereikbaarheid tussen stadsdelen en goede en veilige doorstroming van het verkeer. De belangrijkste routes voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto staan in het beleidskader verkeersnetten.

Figuur 7. Uitsnede uitvoeringsagenda Mobiliteit



3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de uitwerking van het mobiliteitsbeleid ter plaatse van de projectlocatie wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de ruimtelijke motivering.

3.4.5.2 Conclusie

Het mobiliteitsbeleid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

3.4.6 Parkeerbeleid

In de Nota Parkeernormen Auto (2017) zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het toegestaan om in een bestemmingsplan regels op te nemen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels (artikel 3.1.2 lid 2 sub a Bro). Of met andere woorden: het is mogelijk om aanvragen omgevingsvergunningen te toetsen aan (beleids-) regels die niet in het bestemmingsplan zélf zijn opgenomen, maar in een separaat beleidsdocument. Dit betekent dat de werkwijze / het toetsingskader (parkeerbeleid en parkeernormen) bij toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen vergelijkbaar is met de voorheen gehanteerde werkwijze met de bouwverordening. Het gevolg van de overheveling van juridische grondslag (van bouwverordening naar bestemmingsplan) is dat, net als nu het geval is, omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten en/of afwijking van het bestemmingsplan dienen te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Met andere woorden: "per saldo verandert er niets wat (bouw-) plantoetsing betreft". In ruimtelijke plannen dient voor het parkeren een algemene voorwaardelijke verplichting te worden voorgeschreven waarmee wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In navolging van de voorheen geldende werkwijze onder de werking van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, wordt het maken van een afweging over het parkeerbeleid van de beoogde ontwikkeling gekoppeld aan besluitvorming inzake omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.

3.4.6.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de uitwerking van de parkeerbehoefte ter plaatse van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de ruimtelijke motivering.

3.4.6.2 Conclusie

Het parkeerbeleid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

3.4.7 Hemelwaterverordening 'Amsterdam Rainproof'

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Dit vraagt om veranderingen op vier vlakken: op het mentale, het economische, het fysieke en het organisatorische vlak. Vanuit het programma Ruimte voor de Stad onderzoekt de gemeente de fundamentele vragen die de verdichting en groei naar de stad van de toekomst met zich meebrengen en geeft daarmee

richting aan projecten en beleid. Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling, biedt alle betrokkenen bij gebiedsontwikkeling, van opdrachtgever, planeconoom, tenderschrijver, stedenbouwkundige, civieltechnisch projectleider, wateradviseur en jurist informatie en handvaten. Zo bevat het katern 'juridisch instrumentarium' bijvoorbeeld nieuwe inzichten voor bestemmingsplannen, een hemelwaterverordening en de Omgevingswet.

In het gemeentelijk rioleringsplan Amsterdam (GRP) 2016-2021 staat hoe de gemeente Amsterdam haar gemeentelijke watertaken uitvoert en hoe zij dit in de toekomst wil blijven doen. De algemene uitgangspunten voor regenwater zijn:

- De gemeente houdt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met het tijdelijk opvangen van extreme buien. De ambitie van de gemeente is om 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat aan huizen en vitale infrastructuur.
- De perceeleigenaar is in principe verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein.
- (Her)gebruik van regenwater heeft de voorkeur boven direct lozen in het riool.

3.4.7.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de uitwerking van de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.11 van de toelichting.

3.4.7.2 Conclusie

De Hemelwaterverordening staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan “Middenmeer I & II” niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden. Uit de Publiekskaart Archeologie en de Kaart Cultuurhistorische waarde blijkt eveneens dat op de projectlocatie geen archeologische verwachting ligt. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan “Middenmeer I & II” is beschreven dat de grond al zodanig geroerd is door de gerealiseerde bebouwing, dat archeologische resten wellicht al verstoord zijn (door ophogen, afgraven, aanleg riolering, onderkeldering, heien, etc.).

De beoogde ontwikkeling behelst bovendien enkel een functiewijziging van de bestaande bebouwing, waarbij grondroerende werkzaamheden niet zijn beoogd. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Cultuurhistorie

De projectlocatie is op grond van het geldende bestemmingsplan “Middenmeer I & II” niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. De functiewijziging van de bestaande bebouwing belemmert eventuele (zichtlijnen van) omliggende rijks- of gemeentelijk beschermd monumenten niet. Daarnaast heeft de functiewijziging geen invloed op een eventueel beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.2.1 Algemeen

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuozonering

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd – 1'. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van gemengde functies, horeca, maatschappelijke functies en woningen.

Amsterdam wijkt af van de landelijk veel gehanteerde methodiek die door de VNG is ontwikkeld en vastgelegd. De VNG-methodiek gaat uit van afstandsnormen (een minimumafstand tussen een bedrijfsbestemming en een milieugevoelige bestemming) die oploopt naarmate sprake is van een zwaardere milieucategorie. De Amsterdamse regeling kent geen afstandsnormen omdat afstandsnormen slecht bruikbaar zijn in hoog stedelijk gebied. In hoog stedelijk gebied ontbreekt het simpelweg aan de fysieke ruimte om afstandsnormen in acht te nemen. In voorliggende aanvraag zijn de beoogde gebruiksactiviteiten echter alsnog getoetst aan het gebied en afstand op omliggende woningen om de ruimtelijke impact van de ontwikkeling vast te kunnen stellen.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

In de huidige situatie wordt de bebouwing op de projectlocatie gebruikt als tijdelijke parkeergarage. Het geldende bestemmingsplan "Middenmeer I en II" staat echter bedrijven toe die zijn opgenomen op de lijst Staat van Inrichtingen en vallen binnen categorieën I en II.

De beoogde functies betreffen kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. Met creatieve zakelijke dienstverlening wordt de ontwikkelaarskant van de creatieve industrie en werkfuncties (die zich wat betreft ruimtelijke effecten niet of weinig onderscheiden van kantoorgebruik) bedoeld. De lijst van Staat van Inrichting bij het geldende bestemmingsplan kent geen categorie voor kantoren, (zakelijke) dienstverlening of vergelijkbare werkfuncties. Om deze reden is het noodzakelijk voor het gewenste gebruik een aanvraag voor omgevingsvergunning aan te vragen.

Om te bepalen of de beoogde functies naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijfsactiviteiten, zal moeten worden gekeken naar de toegestane milieucategorieën in relatie tot het gebruik als kantoor en creatieve zakelijke dienstverlening. Voor de indeling in een milieucategorie wordt derhalve aangesloten bij de lijst van bedrijfsactiviteiten (richtafstandenlijst) van de VNG. De VNG maakt wel gebruik van afstandsnormen. Dit is niet conform het Amsterdams beleid. Deze afstandsnormen worden in deze paragraaf echter gebruikt om te toetsen of de beoogde functies in de omgeving passen en of de omgeving die nieuwe functies daarmee toelaat (Amsterdams beleid).

De richtafstandenlijst van de VNG deelt 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-code 2008, 63, 69, 70, 71, 73, 74, 77, 78, 80, 81 en 82) in als milieucategorie 1. In een gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd van 10 naar 0 meter. Aangezien de projectlocatie geheel omsloten wordt door woningen en gemengde (bedrijfsmatige) functies, kan milieucategorie 1 als passend worden gezien in de omgeving. Zo wordt voorkomen dat de omliggende woningen hinder ervaren van de beoogde (bedrijfsmatige) functies. Dit maakt de beoogde ontwikkeling passend op de locatie.

Ter vergelijking kunnen de toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden vertaald naar VNG-normen. De toegestane activiteiten (waaronder afvalverwerkende of bewerkende bedrijven, groothandel, hout- en meubelindustrie, kledingindustrie, reparatiebedrijf voor gebruiksgoederen, textielindustrie, verfverwerkende bedrijven/verfopslag, etc.) kennen op basis van deze lijst een relatief hoge hinder met een milieucategorie tot 4.2 of hoger. De bijhorende richtafstand is 200 meter in een gemengd gebied. Concluderend kan worden vastgesteld dat de beoogde functie qua milieuhinder een significant lagere impact heeft dan hetgeen is toegestaan op basis van de regels van het bestemmingsplan. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De beoogde invulling van het pand kent milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied. Concluderend kan worden gesteld dat de beoogde invulling geen belemmering vormt voor de omliggende woningen, aangezien er geen richtafstand op de bedrijfsactiviteiten van toepassing is.

Daarnaast is sprake van een verbetering van de situatie. Op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met relatief hoge milieuhindercategorie. Gezien de nabijheid van woningen is het gewenst bedrijfsactiviteiten met een lager hinderniveau op deze locatie een plek te geven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BODEM

4.3.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van kantoren en creatieve zakelijke dienstverlening. In de huidige situatie is sprake van de bestemming 'Bedrijf'. De beoogde functies zijn geheel voorzien in de bestaande bebouwing. Ten behoeve van de realisatie is het noodzakelijk funderingsherstel uit te voeren, waarbij grondroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn. In zowel het huidige als het toekomstige gebruik van gronden is geen sprake van een gevoelige functie in het kader van bodemkwaliteit. Om deze reden is het in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Ten behoeve van de graafwerkzaamheden zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van de planologische procedure vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

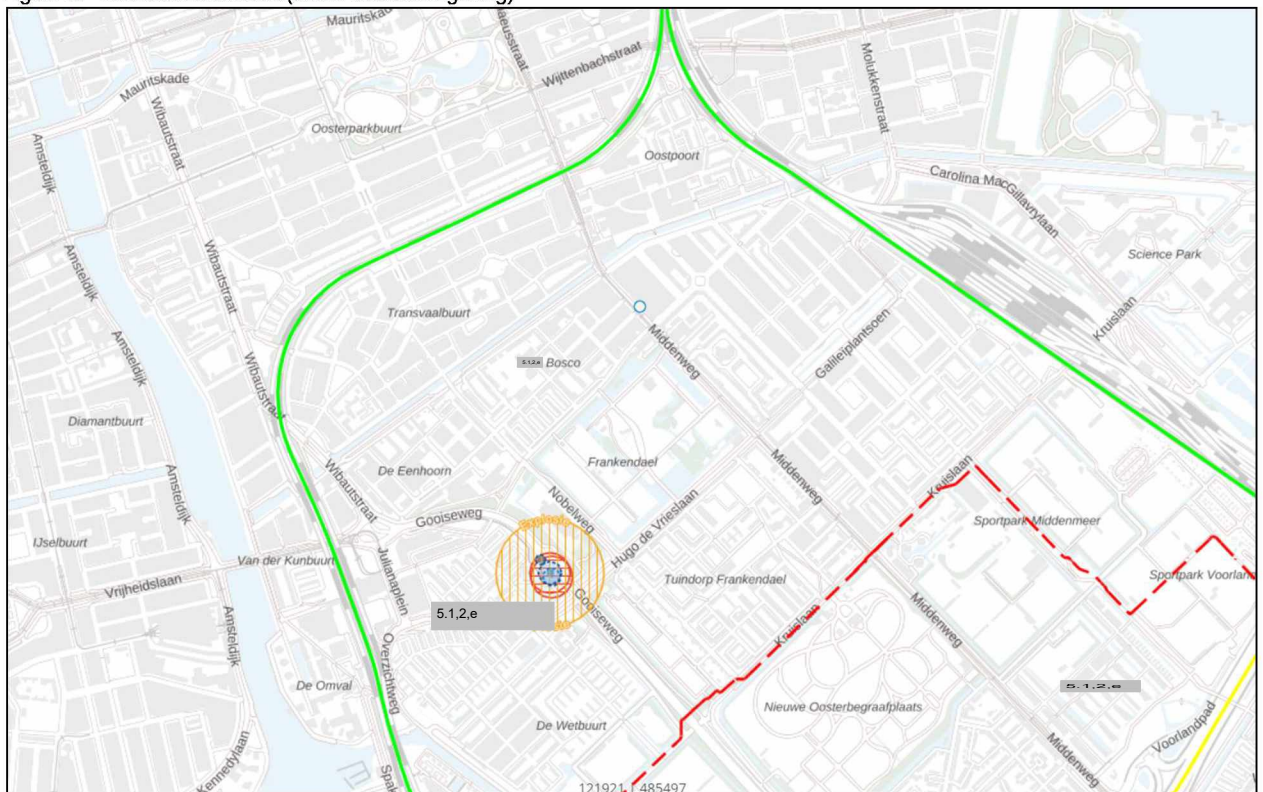
- **Plaatsgebonden risico (PR):** Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- **Groepsrisico (GR):** Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute (200 meter) of het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Een kantoorfunctie of functie voor creatieve zakelijke dienstverlening is zelf geen inrichting waarop veiligheidsvoorwaarden van toepassing zijn. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Figuur 8. Uitsnede risicokaart (bron Atlasleefomgeving)



4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 GELUID

4.5.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de Wet geluidhinder is bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) een geluidonderzoek noodzakelijk. Kantoren en bedrijfsruimten voor creatieve zakelijke dienstverlening zijn echter niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De beoogde functie is gelegen op voldoende afstand van omliggende woningen en voldoet aan de wettelijke normen. Op basis van de motivering in paragraaf 4.2.2 blijkt de beoogde functie op het gebied van geluid, gevaar, stof en geur op voldoende afstand te liggen van omliggende gevoelige functies. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidhinder voor de omgeving verwacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.6.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogel aantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogtes overschrijdt.

Met behulp van de webapplicatie lib-schiphol.nl is onderzocht binnen welke zone het projectgebied ligt. Hieruit blijkt dat de projectlocatie binnen de volgende zones ligt:

- Toetshoogtes (exclusief radar)
- Toetshoogtes radar
- Toetzone windturbines en lasers

Voor wat betreft de 'Toetshoogtes (exclusief radar)' en 'Toetshoogtes radar' kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet raakt aan de hoogtebeperking van 66 m NAP tot 146 m NAP. Voor wat betreft de 'Toetzone windturbines en lasers' kan gesteld worden dat hier geen sprake is van de realisatie van windturbines of lasers. Het aspect LIB levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.6.3 Conclusie

Het luchthavenindelingbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig project wordt in totaal 1.600 m² bvo aan kantoorruimte en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening toegevoegd.

Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de luchtk kaart via Atlas Leefomgeving kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide NO_2 , 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM_{10} en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$.

Tabel 2 toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via Atlas Leefomgeving op 22 februari 2023) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie		
	NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	$\text{PM}_{2,5}$ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2020	23,7	18,8	10,3
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.8.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatiese Aanpak Stikstof (PAS)

voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door BK Bouw & Milieuadvies een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De resultaten van de Quickscan zijn in onderstaande paragraaf verwerkt onder de kopjes 'soorten- en gebiedsbescherming'. De rapportage van 23 maart 2022 is bijgevoegd in de bijlage bij voorliggende ruimtelijke motivering.

Soortenbescherming

De soorten die tijdens het veldbezoek zijn waargenomen staan in onderstaande tabel.

Tabel 3. Waargenomen soorten tijdens veldbezoek.

Waargenomen soort
Halsbandparkiet
Merel
Ekster
Roodborst
Muurleeuwenbek

In de volgende alinea's zullen de resultaten van het veldonderzoek worden toegelicht per soortgroep.

Broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen. Binnen het projectgebied zijn geen broedvogels te verwachten. Via openingen door kapotte ruiten, een openstaande deur aan de oostzijde en scheuren in de gevels aan de zuidoost zijde zijn diverse invliegmogelijkheden voor broedvogels beschikbaar. Echter is het pand, op het kantoortje en de kelder na, onverwarmd en bevat geen dakgoten, waardoor het minder geschikt is voor broedvogels. Tevens zijn geen uitwerpselen van vogels aangetroffen in het pand, waardoor aangenomen is dat er geen volgens in het pand verblijven. Aan de buitenzijde groeit klimop langs de afrastering welke mogelijk verblijfplaatsen biedt voor broedvogels. Verwijdering van de klimop leidt mogelijk tot negatieve effecten op verblijfplaatsen voor broedvogels. Deze klimop bevindt zich echter niet tegen het pand aan en blijft mogelijk behouden.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied worden echter geen jaarrond beschermde nestlocaties verstoord of verwijderd. Door de stedelijke, versteende en drukke omgeving worden er geen jaarrond beschermde vogels verwacht. Boeiboorden zijn dicht tegen de muur geplaatst en sluiten daarmee mogelijke holttes af voor gierzwaluwen. De muren en daken bestaan uit een enkele laag, waardoor verblijfplaatsen voor huismussen niet mogelijk is. Ook als foerargeergebied is de locatie niet geschikt voor de meeste beschermde broedvogels, gezien zij de voorkeur hebben voor (half-) open landschappen. Omdat de locatie ingebouwd ligt

tussen andere panden komt het niet in aanmerking als geschikt foerargeergebied. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Tijdens de veldronde zijn geen beschermd (grondgebonden) zoogdieren, opening of hopen van beschermd grondgebonden zoogdieren waargenomen. Er zijn geschikte openingen in de grond of in de gevels waargenomen waardoor grondgebonden zoogdieren in of om het pand zouden kunnen voorkomen. Ook zijn er geen afgelegen rommelplekjes buiten het pand aanwezig welke als mogelijke verblijfplaatsen kunnen dienen. Gezien de locatie in een stedelijke, versteende en drukke omgeving worden geen grondgebonden zoogdieren verwacht. Omliggende tuinen om de locatie geen bieden meer mogelijkheden voor kleine zoogdieren. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermd (grondgebonden) zoogdieren is dan ook niet noodzakelijk.

Vleermuizen

De locatie is geschikt bevonden als zomer, kraam en paarverblijfplaats met betrekking tot de groep van vleermuizen. Het pand bevat meerdere invliegopeningen via kapotte ruiten in het dak, een openstaande deur aan de oostzijde en scheuren in de gevels aan de zuidoost zijde. Het pand is daarom geschikt als zomer, kraam en paarverblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Omdat het pand niet verwarmd wordt, op het kantoortje en de kelder na, kan het er tochten door openingen. Dit maakt het pand niet geschikt als winterverblijfplaats voor vleermuizen. De verwarmde kelder en het kantoor bevatten geen openingen waardoor de ruimte niet toegankelijk is voor vleermuizen. Boom bewonende vleermuizen worden op deze locatie niet verwacht, aangezien er geen bomen aanwezig zijn. Nader onderzoek naar deze verblijffunctie is noodzakelijk.

Naast verblijfplaatsen maken vleermuizen ook gebruik van migratieroutes, vliegroutes en foerargeergebieden. Foerargeergebieden en vliegroutes zijn alleen beschermd als deze essentieel zijn voor aanwezige vleermuizen. De locatie bevat geen lijnvormige elementen welke als foerargeergebied/vliegroute/migratieroute gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Watergangen zijn niet aanwezig en bomen bevinden zich buiten de locatie. De locatie wordt niet geschikt bevonden als foerargeergebied, vliegroute of migratieroute met betrekking tot de groep van vleermuizen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen

Tijdens de veldronde zijn geen beschermd reptielen waargenomen. De aanwezigheid van reptielen kan worden uitgesloten. Doordat de locatie geïsoleerd ligt door omliggende bebouwing en drukke verkeerswegen, biedt de locatie weinig potentie voor de aanwezigheid van reptielen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermd reptielen is dan ook niet noodzakelijk.

Vissen

Tijdens de veldronde zijn geen beschermd vissen waargenomen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermd vissen is dan ook niet noodzakelijk.

Ongewervelden

Tijdens de veldronde zijn geen beschermd ongewervelden waargenomen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van ongewervelden is dan ook niet noodzakelijk.

Planten en mossen

Tijdens de veldronde zijn geen beschermd planten en/of mossen waargenomen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermd platen en mossen is dan ook niet noodzakelijk.

In tabel 4 staan de effecten met betrekking tot nader onderzoek opgenomen per soortgroep.

Tabel 4. Beschrijving van de effecten

Soortgroep	Niet uit te sluiten beschermde soorten	Invloed van werkzaamheden op deze soorten	Vervolgstep noodzakelijk?
Broedvogels	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Vogels met jaarond beschermde nesten	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Grondgebonden zoogdieren	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger	Negatieve invloed	Nader onderzoek is noodzakelijk
Amfibieën	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Reptielen	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Vissen	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Ongewervelden	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd
Planten en mossen	Geen	Geen negatieve invloed	Geen vervolgstappen benodigd

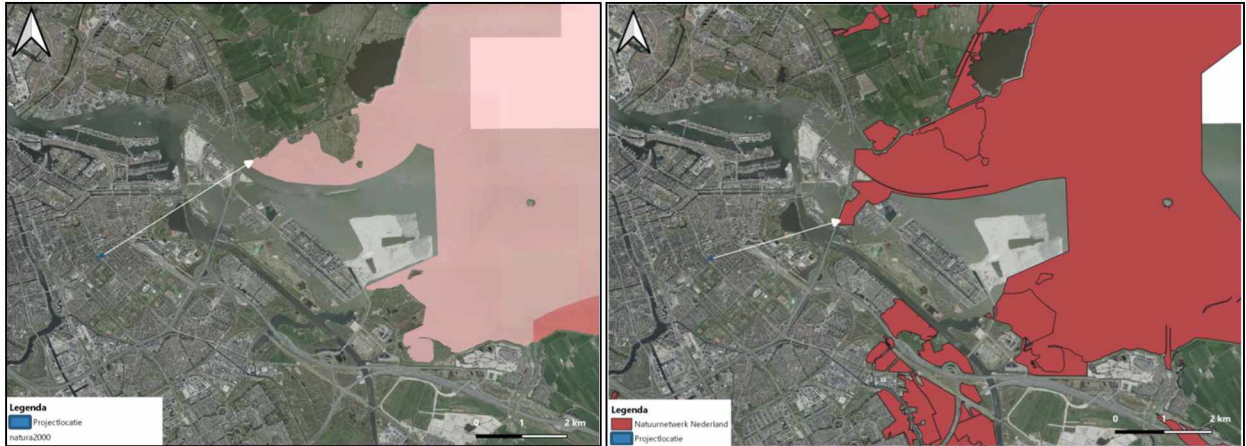
Conclusie soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming worden enkel negatieve effecten verwacht voor vleermuizen. Het gebouw is potentieel geschikt als zomer-, kraam- en paarverblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Nader onderzoek is noodzakelijk om uit te sluiten dat de beoogde bouwactiviteiten geen negatieve gevolgen hebben op beschermde soorten. In de voorliggende aanvraag is uitsluitend sprake van een functiewijziging. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt in een later stadium aangevraagd. Ten behoeve van deze aanvraag dient het nader onderzoek te worden ingediend.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt op 3,8 km afstand van het Natura-2000 gebied Markermeer en IJmeer. De projectlocatie ligt op 2,8 km afstand van het dichtstbijzijnde NNN gebied.

Figuur 9. Ligging projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebied, projectlocatie blauw omlijnd (bron: Quickscan flora en fauna BK bouw- en milieudvies) links en rechts: Ligging projectlocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland, projectlocatie in blauw omlijnd (bron: Quickscan flora en fauna BK bouw- en milieudvies).



Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrictlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS was het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS waren alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is onderzoek naar depositie van stikstofdioxide in de gebruiksfase uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd aan de ruimtelijke motivering (bijlage 2). Aangezien de bouwwerkzaamheden hoofdzakelijk toezien op het vervangen van de gevels en een inpanidige verbouwing, is het niet noodzakelijk een berekening van de aanlegfase uit te voeren. De beoogde bouwactiviteiten zijn niet in strijd met het bestemmingsplan en kunnen derhalve niet worden beschouwd als activiteiten toebehorend aan de aanlegfase.

Gezien de aard van de werkzaamheden en het tussenliggende stedelijke gebied worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van de toekomstige inrichting van de projectlocatie op het NNN.

Dit blijkt tevens uit de AERIUS-berekening van de beoogde ontwikkeling (gebruiksfase). In de toekomstige situatie is in een worst case-benadering sprake van een toename van circa 76 extra motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Hiervan wordt circa 5% verwacht in de categorie zwaar verkeer. In de berekening is uitgegaan van 80 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal in de categorie licht verkeer en vier extra motorvoertuigbewegingen per etmaal in de categorie zwaar verkeer.

Deze verkeersstromen zijn gemodelleerd op de 5.1.2.e ter hoogte van de planlocatie. De verwachting is dat de verkeersstromen gelijkmatig over de 5.1.2.e worden verdeeld: in zuidelijke richting naar de Hugo de Vrieslaan en in noordelijke richting naar de T-splitsing met de Polderweg.

In de berekening is uitgegaan van modeljaar 2024. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt een maximale projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen, waardoor geen sprake is van (significant) negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie gebiedsbescherming

Op basis van het uitgevoerde AERIUS-onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de genoemde beschermde gebieden.

4.9.3 Conclusie

In het kader van soortenbescherming worden enkel negatieve effecten verwacht voor vleermuizen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk voor voorliggende aanvraag, aangezien uitsluitend een functiewijziging is beoogd. Ten behoeve van de navolgende aanvraag voor omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient het nader onderzoek te worden ingediend. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren, auto

Een belangrijke doelstelling van de gemeente is het terugdringen van niet-noodzakelijke autoverkeer waarbij werknemers meer voor andere vervoersmodaliteiten dan de auto zouden kiezen. Met restrictieve parkeernormering en de invoering van betaald parkeren is het beleid hier grotendeels in geslaagd. Door restrictieve (of zelfs geen) parkeervergunningverlening komt een aanzienlijk deel van de werknemers niet met de eigen auto naar het werk.

De beoogde ontwikkeling betreft een gebruikswijziging van bestaande bebouwing ten behoeve van kantoren en bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening. In de huidige situatie is sprake van gebruik ten behoeve van een tijdelijke parkeergarage. De (auto)parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Auto' van de gemeente Amsterdam. Beleidsregel 3 van de Nota Parkernormen is relevant voor de beoogde ontwikkeling. In het oude beleid gold als de parkeernorm zowel als minimum-, als maximumnorm. Ontwikkelaars waren met deze eis verplicht een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In het nieuwe beleid wordt alleen nog een maximumnorm gehanteerd. Dit biedt ontwikkelaars van nieuwe kantoren de vrijheid om minder of geen parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

Figuur 10. Beleidsregel 3 (bron: Nota Parkeernormen Auto gemeente Amsterdam)

Beleidsregel 3: Voor kantoren worden alleen maximumparkeernormen gehanteerd volgens de onderstaande opsomming per gebied.

- A-locaties: maximaal 1 parkeerplaats per 250m² bruto vloeroppervlak.
- B-locaties: maximaal 1 parkeerplaats per 125m² bruto vloeroppervlak.
- C-locaties: maatwerk.

Toelichting
Er zijn geen plannen voor het realiseren van kantoren op C-locaties. Bij toekomstige plannen voor nieuwe kantoren op C-locaties wordt, afhankelijk van het gebied, bepaald wat de maximumnorm is.

De projectlocatie is conform de gebiedsindeling uit de Nota parkeernormen gelegen op een B-locatie. De B-locaties hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. Het grootste deel van Amsterdam wordt als B-locatie geclassificeerd.

Wanneer circa 1.600 m² aan kantoorfunctie en (de met kantoorgebruik vergelijkbare functie als) bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening wordt gerealiseerd, dienen minimaal 0 en maximaal 12,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de beoogde ontwikkeling is geen parkeergelegenheid voorzien. De gebruikruimte wordt intern volledig ingezet ten behoeve van de nieuwe functie. **Op basis van het geldende parkeerbeleid vormt dit geen beletsel in het kader van de parkeerbehoefte.**

Parkeren, fiets (en scooter)

In de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' zijn de minimumnormen voor te realiseren fietsparkeerplekken bij nieuwe niet-woonfuncties vastgelegd. Voor het toepassen van de fietsparkeernormen bij niet-woonfuncties is Amsterdam in drie zones met hoog, gemiddeld of laag fietsgebruik ingedeeld. De projectlocatie is gelegen in zone 1, een zone met hoog fietsgebruik.

Tabel 5. Kantoorfunctie – fietsparkeren (bron: Nota Parkeernormen Fiets en Scooter gemeente Amsterdam)

Tabel 3.1: kantoorfunctie - fietsparkeren						
	locatie	norm aantal parkeerplekken	per	doelgroep ¹⁸	maatgevend moment	opmerkingen
kantoor medewerkers	zone 1	2,9	100 m ² bvo	medewerkers / lang parkeren	ochtend werkdag	
	zone 2	2				
	zone 3	1,45				
kantoor met balie bezoekers	zone 1	5	balie	bezoekers / kort parkeren	ochtend werkdag	minimaal 10 fietsparkeerplekken per vestiging
	zone 2	3,5				
	zone 3	2,5				

Wanneer circa 1.600 m² aan kantoorfunctie (zonder baliefunctie) en (de met kantoorgebruik vergelijkbare functie als) bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening wordt gerealiseerd, dienen in zone 1 per 100 m² bvo 2,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De fietsparkeerbehoefte komt daarmee neer op 46,4 fietsparkeerplaatsen. In de beoogde ontwikkeling zijn fietsparkeervoorzieningen beoogd met ruimte voor circa 47 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeernorm.

Voor scooterparkeerplaatsen geldt een norm van 0,25 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Wanneer circa 1.600 m² aan kantoorfunctie (zonder baliefunctie) en (de met kantoorgebruik vergelijkbare functie als) bedrijfsruimte voor creatieve zakelijke dienstverlening wordt gerealiseerd, dienen 4 scooterparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De normen voor scooterparkeren zijn in tegenstelling tot die voor fietsparkeren niet bindend. Indien nodig kan deze capaciteit op eigen terrein, in het gebouw worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Tabel 6. Kantoorfunctie – scooterparkeren (bron: Nota Parkeernormen Fiets en Scooter gemeente Amsterdam)

Tabel 4.1. kantoorfunctie - scooterparkeren				
	norm aantal parkeerplekken	per	doelgroep ²⁶	maatgevend moment
kantoor medewerkers	0,25	100 m ² bvo	medewerkers / lang parkeren	ochtend werkdag
kantoor met balie bezoekers	0,6	balie werk-plek	bezoekers / kort parkeren	ochtend werkdag

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW – publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij zijn de volgende invoergegevens als uitgangspunt genomen: 'kantoor zonder baliefunctie' in een 'zeer sterk stedelijk gebied' in de 'schil centrum' van de gemeente Amsterdam.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 1.600 m² kantoorruimte en bedrijfsruimte voor 'creatieve zakelijke dienstverlening'. Op basis van de kengetallen van het CROW blijkt dat voor deze functie sprake is van:

- minimaal 3,0 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo; en
- maximaal 4,7 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo.

Het beoogde gebruik genereert daarmee minimaal 48 motorvoertuigbewegingen en maximaal 76 motorvoertuigbewegingen. Deze toename kan worden opgevangen binnen het bestaande wegprofiel. Aanpassingen aan de verkeerssituatie zijn niet benodigd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de bebouwing op de projectlocatie in gebruik als tijdelijke parkeergarage. In het geldende bestemmingsplan "Middenmeer I en II" is de bebouwing bestemd voor bedrijven. Zonder bestemmingsplanwijziging of anderszins planologische procedure kan de bedrijfsruimte in gebruik worden genomen ten behoeve van een andere bedrijfsfunctie. Voor bedrijven worden in de CROW – publicatie 381 twee categorieën onderscheiden:

1. Bedrijf (arbeidsintensief/ bezoekersextensief) (industrie, laboratorium, werkplaats); en
2. Bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) (loods, opslag, transportbedrijf).

Wanneer sprake is van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf, worden minimaal 6,4 en maximaal 8,1 motorvoertuigbewegingen gegenereerd per 100 m² bvo. Wanneer sprake is van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf, worden minimaal 2,7 en maximaal 4,4 motorvoertuigbewegingen gegenereerd per 100 m² bvo.

De verkeersgeneratie van de huidige bestemming 'Bedrijf' komt neer op:

- Minimaal 102,4 motorvoertuigbewegingen wanneer sprake is van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf; en
- Maximaal 129,6 motorvoertuigbewegingen wanneer sprake is van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf;

Of

- Minimaal 43,2 motorvoertuigbewegingen wanneer sprake is van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf; en
- Maximaal 70,4 motorvoertuigbewegingen wanneer sprake is van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf.

De verkeersgeneratie zal in de toekomstige situatie naar alle waarschijnlijkheid beperkt afnemen. Het uitvoeren van een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de 5.1.2.e (S113). De 5.1.2.e ontsluit in de Rijksweg A10 en de Rijksweg A10 is de ringweg rondom Amsterdam. De dichtstbijzijnde tram- en bushalte bevindt zich op een afstand van circa 90 meter. Vanaf hier rijdt de tram richting centraal station Amsterdam. De 5.1.2.e zelf is daarmee een drukke straat met veel doorgaand verkeer, een tramlijn, en een buslijn en vrij liggende fietspaden en trottoirs. Aan weerszijde van de straat kan geparkeerd worden. De beoogde functies hebben minder ruimtelijke impact dan de functies die momenteel conform het geldende bestemmingsplan “Middenmeer I en II” zijn toegestaan.

Daarnaast wordt benadrukt dat het parkeerbeleid in Amsterdam is gericht op het terugdringen van niet-noodzakelijk autoverkeer waarbij werknemers meer voor andere vervoersmodaliteiten dan de auto zouden kiezen. Door de gunstige ligging ten opzichte van OV en het beperken van het aantal parkeerplaatsen op de projectlocatie, worden andere vervoerswijzen dan de auto gestimuleerd. Zoals eerder in deze paragraaf is geconcludeerd, wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de Watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de Watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Amstel, Gooi en Vecht. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en compenserende maatregelen aan de orde zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra verharding. De locatie is reeds verhard en de footprint van het bouwwerk neemt niet toe, waardoor de ontwikkeling is vrijgesteld van vergunning- en compensatieplicht.

Beschermde gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone. De regels die op een beschermingszone van toepassing zijn, zijn derhalve niet van toepassing op de projectlocatie.

Riolering

De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

Waterretentie

Op basis van de Hemelwaterverordening van de gemeente Amsterdam dient in een plan voldoende retentiecapaciteit te zijn opgenomen. De verordening is in de eerste plaats van toepassing op alle nieuwe gebouwen waarvoor na inwerkingtreding van de verordening een vergunning wordt aangevraagd. Daarnaast is de verordening van toepassing op bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd (meer dan 25% van de gebouwschil wordt aangepast) of waar het bebouwd oppervlak wordt uitgebreid. Bij dergelijke ingrepen aan een bestaand gebouw is het redelijk om de eisen uit de hemelwaterverordening te laten gelden. In voorliggend geval is geen sprake van een 'nieuw' gebouw. Het betreft uitsluitend de functiewijziging van een bestaand pand. Om deze reden zijn de eisen vanuit Amsterdam Rainproof niet van toepassing.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 TOETS STEDELIJKE ONTWIKKELING BESLUIT M.E.R.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In artikel 5 lid 6 Bijlage II van het Bor is bepaald dat een activiteit als bedoeld in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet onder een stedelijke ontwikkeling valt, waardoor het opstellen van een aanmeldnotitie niet noodzakelijk is in het geval gebruik wordt gemaakt van de Kruimelgevallenregeling. Er geldt derhalve geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

Op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt de reguliere planologische procedure doorlopen. Het is daarom voor eenieder mogelijk door middel van een zienswijze te reageren op het besluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Daarnaast hebben reeds participatiemomenten plaatsgevonden en zal ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit worden geparticipeerd.