

# De Veldert Gelderlandplein

## ruimtelijke onderbouwing

24 september 2013

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving huidige situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Stedenbouwkundige context	3
2.3	Huidig gebruik	3
2.4	Grondeigendom	3
2.5	Vigerend juridisch-planologisch kader	3
2.6	Ontwikkelplan	3
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beschrijving initiatief</b>	<b>4</b>
3.1	Ontwerp	4
3.2	Stedenbouwkundig en programmatisch kader	5
3.3	Gedetailleerde beschrijving aanvraag afwijking	5
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
4.1	Rijks- en provinciaal beleid	7
4.2	Structuurvisie Amsterdam 2040	9
4.3	Ontwikkelingsvisie Buitenveldert in Balans	9
4.4	Economisch kader	10
4.5	Welstandsnota voor stadsdeel Zuideramstel	11
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>12</b>
5.1	Milieuzonering	12
5.2	Milieueffectrapportage	12
5.3	Bodem	12
5.4	Water en waterbodem	13
5.5	Natuur	15
5.6	Verkeer en parkeren	16
5.7	Geluid	18
5.8	Luchtkwaliteit	18
5.9	Externe veiligheid	19
5.10	Luchthavenindelingsbesluit	20
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	20
5.12	Kabels en leidingen	21
5.13	Bezonning	21
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Maatschappelijke en economische haalbaarheid</b>	<b>22</b>
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	22
6.2	Economische haalbaarheid	22
<b>Bijlagen</b>		<b>23</b>
Bijlage 1: Milieuonderzoeken t.b.v. ontwikkeling winkelcentrum Gelderlandplein te Amsterdam (LBP Sight, 12 april 2013)		
Bijlage 2: Rapportage Goudappel Coffeng (16 juli 2013)		
Bijlage 3: Brancheringsplan voor winkelcentrum Gelderlandplein		
Bijlage 4: Email hotelloods Amsterdam, 21 september 2012		
Bijlage 5: Akkoord Waternet (27 maart 2013)		

# 1 Inleiding

Voor u ligt de toelichting ten behoeve van het initiatief van Kroonenberg Groep voor de mogelijke herontwikkeling van het kantoorgebouw De Veldert op het Gelderlandplein in Amsterdam, tot hotelgebouw.

Het initiatief beoogt de leegstand van kantoren buiten de kerngebieden van Amsterdam te verkleinen, en tegelijk een duurzame invulling te geven aan de kwaliteit van het Gelderlandplein als compleet centrumgebied.

De ingreep richt zich op een bestaand kantoorgebouw dat op het winkelcentrum staat. Kantoorgebouw De Veldert heeft zijn entree aan de A.J. Ernststraat, maar is verder maar beperkt aanwezig in de openbare ruimte. In de transformatie van het winkelcentrum is de aanpassing van de begane grond ten behoeve van de entree van de hotelfunctie al meegenomen. Deze rapportage gaat in op de bovengelegen etages die vooral hotelkamers bevatten. De gebouwmassa zal niet worden vergroot, en ook aan het uiterlijk van het deel van het gebouw waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing geldt, zal weinig veranderen.

De mogelijke transformatie van het kantoorgebouw De Veldert naar een hotel is al voorzien in eerdere plandocumenten. Op 19 december 2012 heeft het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuid aangegeven positief te staan tegenover de voorziene planontwikkeling door de vaststelling van het Ontwikkelplan Gelderlandplein. Omdat het initiatief op één onderdeel (de hotelbestemming) niet past in het vigerend bestemmingsplan Buitenveldert 2001 (2002), kan dit initiatief niet worden gerealiseerd dan nadat het bevoegd gezag (het Stadsdeel Amsterdam-Zuid van de gemeente Amsterdam) een postzegelbestemmingsplan of een A3-afwijkingsprocedure (ook genoemd een omgevingsafwijkingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) heeft vastgesteld. De eerste stap tot het vaststellen van het Projectbesluit was het ontwikkelplan, waarin de kaders voor de planontwikkeling zijn beschreven en toegelicht. De tweede stap is deze ruimtelijke onderbouwing die behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning

Dit document bevat een beschrijving van: de huidige situatie ter plaatse van het initiatief (hfdst.2), een beschrijving van het initiatief (hfdst. 3), het stedenbouwkundig (beleids)kader, voor zover relevant (hfdst. 4), de milieu- en omgevingsaspecten (hfdst.5) en de maatschappelijke en de economische haalbaarheid (hfdst. 6). De bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 2 Beschrijving huidige situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het kantoorgebouw De Veldert, onderdeel van winkelcentrum Gelderlandplein, gesitueerd aan de A.J. Ernststraat.

### 2.2 Stedenbouwkundige context

Het winkelcentrum Gelderlandplein is het hoofdwinkelcentrum van Buitenveldert. In ruimtelijke zin ligt het winkelcentrum centraal in Buitenveldert.

Daarnaast ligt het Gelderlandplein binnen het bereik van de gehele Zuidas: van de VU en het VU medisch centrum aan de westzijde tot de RAI aan de oostzijde. Het centrum van de Zuidas ligt op 800 m (dus loopafstand) van het Gelderlandplein. Hier is de komende jaren sprake van een sterke groei van zowel kantoorforensen als van (nieuwe) bewoners. Er wordt nu al dagelijks een substantiële stroom wandelende werknemers uit de Zuidas op weg van en naar het Gelderlandplein waargenomen. De directie Zuidas heeft ingestemd met de ontwikkeling van het Gelderlandplein en bevestigd dat deze van belang is voor de Zuidas.

### 2.3 Huidig gebruik

Het gebouw De Veldert is bestemd als kantoorgebouw, maar staat grotendeels leeg. Het gebouw meet circa 8.800 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 298 m<sup>2</sup> op de begane grond. Deze ruimtelijke onderbouwning betreft de 6 daarboven gelegen etages en een deel van de kelder.

### 2.4 Grondeigendom

De gebouwen en de erbij behorende gronden zijn belast met erfpacht; erfpachter is Kroonenberg Groep.

### 2.5 Vigerend juridisch-planologisch kader

Het vigerend juridisch-planologisch kader is het bestemmingsplan Buitenveldert 2001 dat op 13 maart 2002 is vastgesteld door de Stadsdeelraad Zuideramstel van de gemeente Amsterdam.

De betreffende gronden van de ontwikkeling zijn bestemd voor "Stedelijke Functies-1". Binnen de bestemming "Stedelijke Functies-1" zijn detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, woningen en bijbehorend parkeren toegestaan.

Het bestemmingsvlak SF-1 is 51.866 m<sup>2</sup> groot. Op grond van het bestemmingsplan is 60% daarvan, ofwel 31.120 m<sup>2</sup>, bebouwd oppervlak toegestaan.

Naast het bebouwingspercentage is het gezamenlijk vloeroppervlak van gebouwen (exclusief passages en ondergrondse garages) gemaximeerd op 56.500 m<sup>2</sup>. Een hotelbestemming is niet toegestaan.

### 2.6 Ontwikkelplan

In 2012 is voor de vernieuwing het Ontwikkelplan Gelderlandplein opgesteld (datum 24 oktober 2012). Het concept-Ontwikkelplan heeft gedurende de periode 30 juli-14 september ter visie gelegen. In die periode zijn 8 zienswijzen (van in totaal enkele tientallen personen) ontvangen. In de Nota van Beantwoording, die los is bijgevoegd bij het definitieve Ontwikkelplan, zijn de zienswijzen opgenomen en is aangegeven wat als gevolg van de zienswijzen is gewijzigd in het Ontwikkelplan. Op 19 december 2012 heeft de stadsdeelraad het Ontwikkelplan vastgesteld.

In het Ontwikkelplan zijn de ruimtelijke begrenzingen vastgelegd (rooilijnen en maximale bouwhoogten). Het Ontwikkelplan is toetsingskader voor het thans voorliggende initiatief.

# 3 Beschrijving initiatief

## 3.1 Ontwerp

### **Programma**

Binnen de bestaande kantoorvolumes van het Gelderlandplein wordt mogelijk een deel omgezet naar een hotel. Het betreft het kantoorgebouw De Veldert, centraal gelegen in het centrum naast de entree vanaf de A.J. Ernststraat. Met de mogelijke omzetting naar een hotel wordt circa 8.800 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte onttrokken. Kroonenberg Groep wenst hier zo mogelijk een 3-4 sterren hotel te realiseren, waarin ook extended stay wordt aangeboden. De hotelloods Amsterdam heeft per mail van 21 september 2012 positief gereageerd op het voornemen om een hotel te realiseren.

Binnen de hotelfunctie wordt ook ruimte gemaakt voor horeca, congres- en vergaderfaciliteiten. Een deel van de nachtverblijfsruimte zal in de vorm van extended stay aangeboden worden. De extended stay zal uitsluitend als vorm van hotel worden ingevuld. Extended stay als vorm van wonen wordt uitgesloten. Naast hotelbezoekers is de horeca, als ook de congres- en vergaderfaciliteiten ook toegankelijk voor andere bezoekers.

Het hotel is een goede toevoeging op het winkelgebied en versterkt de kwaliteit van het Gelderlandplein. De leefbaarheid van het Gelderlandplein wordt verbeterd, ook wanneer de winkels gesloten zijn. Voor deze bestemmingswijziging wordt voor de bovengelegen etages een aparte A3-procedure aangevraagd en tegelijk wordt de hotelfunctie gefaciliteerd in het bestemmingsplan Buitenveldert 2013.

### **Stedenbouwkundig ontwerp**

Het plan voorziet in een transformatie en uitbreiding van het winkelcentrum Gelderlandplein. Het huidige winkelcentrum is grotendeels inpandig georiënteerd. Tegelijkertijd bieden de niet duidelijk herkenbare entreezones toegang tot een onlogische passagestructuur. Belangrijke elementen in de transformatie zijn dan ook het extravert maken van het winkelcentrum en het concentreren van de entreezones, in combinatie met het verbeteren van de bestaande passagestructuur.

In de nieuwe situatie zijn er drie entreezones die aantakken op de hoofdassen in het gebied (Willem van Weldammelaan - Zuidas, Van Leijenberghlaan - Beethovenstraat, A.J. Ernststraat - VU). Deze entreezones zijn aantrekkelijk vormgegeven met op cruciale hoeken dubbelhoge etalages. Entreeuilfels zullen de entreezones extra articuleren in de straatgevels en horecavestigingen en -terrassen zullen de entreegebieden en de openbare ruimte verlevendigen zodat het winkelcentrum zich uitnodigend presenteert aan de stad.

Het hotel bevindt zich naast één van de drie entreezones, t.w. die aan de A.J. Ernststraat. De hotelentree en restaurantfunctie bevinden zich prominent bij het entreegebied. Het hotel is direct verbonden met de ondergrondse parkeergarage.

Binnen het bestaande gebouwwolume kunnen maximaal 154 hotelkamers worden gerealiseerd, samen met bij het hotel behorende restaurantfunctie.

### **Verkeer, parkeren, bereikbaarheid en ontsluiting**

De bestaande wegen om het winkelcentrum blijven intact. Ook de bestaande situatie met de vrijliggende fietspaden en de parkeer- en expeditieplekken blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.

De belangrijkste bushalte ligt aan de Van Leijenberghlaan. Op termijn zal aan de Van Leijenberghlaan mogelijk een tramverbinding met de rest van de stad komen. De gemeente en de Stadsregio Amsterdam doen onderzoek naar die mogelijkheid.

Voor de kwaliteitsverhoging van het gebied vervalt een aantal parkeerplaatsen, voornamelijk aan de Van Leijenberghlaan. Door een geoptimaliseerd gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen en door een uitbreiding van de parkeercapaciteit aan de Loowaard wordt voldaan aan de parkeervraag in de nieuwe situatie (zie verder hoofdstuk 5.6).

Voorrijden voor het hotel bevindt zich aan de A.J. Ernststraat. Parkeren voor het hotel bevindt zich in de openbare parkeergarage die wordt ontsloten vanaf de Van Leijenberghlaan.

## 3.2 Stedenbouwkundig kader

### Hoofdstructuur

In de hoofdstructuur van Buitenveldert verandert niets wat voor de ontwikkeling van het Gelderlandplein bepalend is. De ontwikkeling van de Zuidas verandert de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur niet. Wel is de toekomstige aanleg van een tramlijn in de Van Leijenberghlaan voor het plangebied van belang.

Vanwege de ontwikkeling / uitbreiding van het Gelderlandplein verandert ook niets aan de bestaande stedenbouwkundige structuur van Buitenveldert. Op gebiedsniveau van het Gelderlandplein verandert het aantal entrees tot het winkelcentrum, waarmee de entree aan de zuidkant komt te vervallen.

*Conclusie:*

*Het bouwinitiatief past in de stedenbouwkundige context van Buitenveldert.*

### Zuidas

Hoewel de Zuidas op vrij korte afstand van het Gelderlandplein wordt ontwikkeld, wordt het Gelderlandplein in relatie tot de voorzieningen voor de Zuidas in de Visie Zuidas 2009 niet genoemd. Duidelijk zal evenwel zijn dat het Gelderlandplein voor de Zuidas één van de belangrijkste voorzieningenconcentraties vormt. In de planvorming voor het Ontwikkelplan (2012) is de relatie tussen het Gelderlandplein en de Zuidas via de Willem van Weldammelaan onderkend en versterkt.

De directie Zuidas heeft ingestemd met de ontwikkeling van het Gelderlandplein en bevestigd dat deze van belang is voor de Zuidas.

*Conclusie:*

*Het initiatief vervult voor Buitenveldert een hoofdrol als voorzieningenkern, en kan, zeker in de ontwikkelperiode van de Zuidas, ook voor de Zuidas een belangrijke rol als voorzieningencentrum vervullen.*

### Stedenbouwkundig plan

De bouwvlekken zijn in het Ontwikkelplan bepaald op de vanzelfsprekende rooilijnen van de bestaande situatie. Aan de A.J. Ernststraat is de bestaande bebouwingslijn gekozen, wat de bestaande sprong ter plaatse van de bovengelegen bebouwing van De Veldert verklaart.

Voor het centrum zijn de bestaande hogere bouwdelen conform het vigerend bestemmingsplan gedefinieerd en in hoogte vastgelegd. Om de extra winkelverdieping te kunnen creëren is de maximale bouwhoogte vergroot naar 12 meter. Ter plaatse van de toekomstige entrees en het centrale winkelplein binnen de passagestructuur wordt de maximale bouwhoogte 12 meter, om hier een hogere representatieve entree te maken.

Het bij het centrum behorende fietsparkeren wordt in de openbare ruimte gesitueerd. In samenspraak tussen initiatiefnemer, stadsdeel en omwonenden zal een inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden opgesteld. Hierin worden zaken als (fiets)parkeren, expeditie, terrassen, etc opgenomen.

### Bestemmingsplanaspecten van het ontwerp

Het gebruik wijzigt in de toekomst mogelijk van kantoor naar hotel. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan de gewenste vernieuwing niet worden verwezenlijkt. Ten behoeve van de mogelijke transformatie is het Ontwikkelplan, wat in december 2012 is vastgesteld, als toetsingskader gemaakt. De beschreven afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan zijn al in het Ontwikkelplan opgenomen en geaccordeerd.

*Conclusie:*

*Het initiatief past v.w.b. de bestemming niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied is een postzegelbestemmingsplan of A3-procedure nodig. Het in december 2012 vastgestelde Ontwikkelplan biedt daarvoor de kaders.*

## 3.3 Gedetailleerde beschrijving aanvraag afwijking

### Afwijking bestemming

Binnen de vigerende bestemming SF-1 is een hotel niet toegestaan. Met deze aanvraag wordt verzocht de bestemming hotel ter plaatse van het huidige kantoorgebouw toe te staan (met dien verstande dat vanuit het

oogpunt van flexibiliteit ter plaatse wordt voorzien in zowel hotel als kantoor). Het hotel bestaat uit maximaal 154 kamers en bijbehorende restaurantfunctie op de verdiepingen. In de kelder bevindt zich ook ruimte die behoort bij het hotel, en die direct toegang geeft naar de parkeergarage.

De begane grond, met daarin de hotelentree, is opgenomen in de afzonderlijke A3-aanvraag voor de uitbreiding en aanpassing van het winkelcentrum.

## 4 Beleidskader

Hieronder wordt het beleidskader geschetst dat voor het opstellen van het postzegelbestemmingsplan of de A3-procedure voor dit initiatief relevant is. Beleid dat relevant is bij de beoordeling van een bepaald milieuaspect wordt in de betreffende paragraaf van hoofdstuk 6 genoemd.

Hoewel het Gelderlandplein geen onderdeel uitmaakt van de Zuidas, is de ruimtelijke nabijheid van belang voor de beoordeling. De Zuidas wordt ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied, dat bijdraagt aan de ruimtelijke ambities van het Rijk, provincie en stadsregio, zoals die zijn geformuleerd in bovengenoemde stukken. De Zuidas versterkt de positie van Amsterdam in de regio en daarmee de internationale concurrentiepositie van Amsterdam. Het Gelderlandplein is het dichtst bij de Zuidas gelegen grote voorzieningencentrum, en versterkt daarmee de vestigingskwaliteit van de Zuidas.

### 4.1 Rijks- en provinciaal beleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zijn de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat het Barro minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van

nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende initiatief. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in of nabij het plangebied.

### **Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Bij besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde nota Waterhuishouding het geval was. Dit is noodzakelijk om op de korte of lange termijn te kunnen beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Ontwikkelplan is in lijn met het Nationaal Waterplan.

### **Provinciaal beleid**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe stelt de provincie een structuurvisie vast. In de structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening. De Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

### **Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)**

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de provinciale belangen verwoord die een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Het gaat daarbij met name om het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik en de klimaatbestendigheid. Daarnaast pleit de provincie ten behoud van het open gebied en ter verbetering van de kwaliteit van het leefklimaat om verdichtings- en ontwikkelingskansen in de nabijheid van OV-knooppunten te benutten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking van deze provinciale belangen naar de gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones en 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

Het plangebied behoort tot het Metropolaan stedelijk gebieden en het bestaand bebouwd gebied (BBG), waarbij gestreefd wordt naar intensivering van het ruimtegebruik. Bovendien is het plangebied gelegen in de nabijheid van OV-knooppunt station Zuid. Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Voor winkeluitbreidingen in bestaand winkelgebied die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak stelt de provincie als eis dat bij haar advies wordt ingewonnen. Dit advies is op 27 november 2012 gegeven (bijlage 1).

#### *Conclusie:*

*Het rijks-, provinciaal en regionaal beleid heeft geen concrete relevantie voor dit plan. Er geldt geen specifiek rijksbeleid voor dit plan. Het Ontwikkelplan is in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040, alsmede met het Regionaal Verkeer en Vervoerplan van de Stadsregio Amsterdam.*



## 4.2 Structuurvisie Amsterdam 2040

*(vastgesteld op 16 februari 2011)*

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken. In de structuurvisie is daarnaast aangegeven dat er tot 2040 zeventigduizend woningen met bijbehorende voorzieningen aan de woningvoorraad dienen te worden toegevoegd teneinde in te spelen op de trek naar de stad. Buitenveldert Noord wordt in de structuurvisie aangeduid als een locatie waar op de middellange termijn verstedelijking door toevoeging van stedelijke appartementen en werkgelegenheid kan plaatsvinden. Het plan voorziet in toevoeging van stedelijke voorzieningen binnen het plangebied. Het project is daarmee in lijn met de structuurvisie.

*Conclusie:*

*De planontwikkeling past in de Structuurvisie Amsterdam 2040.*

## 4.3 Ontwikkelingsvisie Buitenveldert in Balans

*(november 2009)*

In november 2009 is door het Dagelijks Bestuur van Zuideramstel de beleidsnotitie 'Buitenveldert in Balans' vastgesteld. Met behulp van de resultaten uit het breed aangelegd participatietraject heeft het stadsdeel hierin een aantal uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van Buitenveldert geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de reactie van het stadsdeel op de in voorbereiding zijnde gemeentelijke structuurvisie. In het document wordt gesteld dat de bewoners in Buitenveldert de rust en het groen in hun wijk zeer waarderen en over het algemeen graag hier wonen. Buitenveldert heeft een zeer diverse woningvoorraad en ook de stedenbouwkundige structuur functioneert in de woonbuurten goed. Grootschalige herstructurering zoals in andere naoorlogse wijken is hier dus niet aan de orde. Wel is er behoefte aan meer (culturele) voorzieningen en beter openbaar vervoer. Een bepaalde verdichting / verstedelijking met gemengde functies is daarom wel wenselijk. Deze zou geconcentreerd moeten worden langs de bestaande stedenbouwkundige assen, onder meer de Van Leijenberghlaan, en in het centrum van de wijk, rond het Gelderlandplein. Het plangebied is binnen Buitenveldert in Balans (2009) in dat verband aangewezen als 'stedelijke ontwikkeling (sterk)'. De locaties met deze aanwijzing zijn goed met openbaar vervoer ontsloten. Verdichting en verstedelijking wordt wenselijk geacht binnen deze gebieden.

Buitenveldert is gebouwd in de jaren '60 en '70 als tuinstad. Anders dan in de Westelijke Tuinsteden zijn hier veel kantoorruimten in de woontorens gerealiseerd en zijn er veel meer koopwoningen en dure vrijesector woningen. De woningen kennen veel variatie. Er staat zowel hoogbouw als middelhoogbouw, maar ook zijn er gezinsrijwoningen en villa's in de wijk.

Het centrale winkelcentrum Gelderlandplein heeft eind 20ste eeuw een complete metamorfose ondergaan en is nu een goedlopend winkelcentrum met speciaalzaken die mensen van ver buiten de wijk trekken. Na Amstelveen is dit winkelcentrum samen met nog 4 andere winkelgebieden het best gewaardeerd door bezoekers. Naast dit winkelcentrum zijn er kleinere winkelgebieden die vooral op buurtniveau gebruikt worden.

De laatste jaren zijn er grote ontwikkelingen gaande rondom Buitenveldert die zeker invloed zullen gaan hebben op de wijk. Op de eerste plaats is dat de ontwikkeling van de Zuidas, dat het tweede centrum van Amsterdam zal worden met 1,3 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte en zo'n 10.000 tot 12.000 woningen. De helft hiervan is gepland boven de snelweg A10 en de spoor- en metrolijn. Station Zuid zal het eerste station van Nederland worden en aansluiting geven op de Noord-Zuidlijn. Met andere woorden: hier zullen straks 24 uur per dag mensen werken, wonen en leven. Deze mensen zullen ook gebruik gaan maken van de winkels en voorzieningen in Buitenveldert. Door de toenemende vraag is de verwachting dat vooral in het noordelijk deel van Buitenveldert meer bedrijven, winkels en horeca zich willen vestigen, waardoor dit meer een onderdeel van de stad gaat worden. Het merendeel van de winkel- en horecavoorzieningen zal zich kunnen vestigen in het Gelderlandplein.

Het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers krijgen in de openbare ruimte voorrang boven de auto. Rondom OV-knooppunten wordt in hoge dichtheden gebouwd. De Zuidas is de internationale toplocatie en zal van meerdere kanten met de tram bereikbaar zijn.

*Conclusie:*

*Het onderhavige bouwinitiatief past in de Visie Buitenveldert in Balans omdat het bijdraagt aan de versterking van de publieke kwaliteit van het stadsdeel.*

## 4.4 Economisch kader

De uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe detailhandelsfuncties is van invloed op de ruimtelijk economische structuur van de omgeving. Zo moet, bij nieuwe functies, worden beoordeeld of de nieuwe functies op de juiste locatie worden toegevoegd. Hiervoor is afstemming met bestaande functies, bestaand beleid en de behoefte noodzakelijk. Als blijkt dat er voldoende functies in een bepaald gebied vertegenwoordigd zijn, is toevoeging van nog meer van dezelfde functie niet wenselijk.

### **Kantorenstrategie Amsterdam 2011 (14 juli 2011)**

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt het overaanbod van kantoorruimte in Amsterdam aangesneden. Dit is verder vormgegeven in de nota Kantorenstrategie Amsterdam 2011. Hiermee wordt beoogd de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau door nieuwbouw van kantoren te beheersen, alsmede door maatregelen die bevorderen dat leegstaande kantoren getransformeerd, herontwikkeld of gesloopt worden.

De planlocatie Gelderlandplein is in de nota Kantorenstrategie gelegen in een woongebied. De belangrijkste opgave in de woongebieden vormt het per saldo terugdringen van de aanwezige kantorenvorraad. Voor deze locaties is daarmee een belangrijke rol weggelegd bij het op stedelijk niveau herstellen van het evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. De nadruk ligt daarom op het onttrekken van bestaande kantoren door transformatie en sloop.

*Conclusie:*

*De transformatie van kantoorvolume naar een hotelfunctie in het kader van dit initiatief past in de Kantorenstrategie van Amsterdam.*

### **Horecabeleid 2011 Stadsdeel Zuid**

De belangrijkste opgave voor stadsdeel Zuid voor de komende jaren is om een bruisend en leefbaar stadsdeel te behouden. Horeca bevordert de levendigheid in het stadsdeel en vormt een aangename voorziening voor bewoners en bezoekers. Winkels, markten, horeca en kleine én grote (internationale) bedrijven zijn een onmisbaar onderdeel van de leefbaarheid en veiligheid van wijken en de aantrekkingskracht van Amsterdam als bruisende stad (Perspectiefnota 2011- 2014, programma 4 Werk, inkomen en economie). Horeca bevordert een aantrekkelijk vestigingsklimaat en biedt werkgelegenheid.

De in de horecanota verwoorde centrale doelstelling is het verlevendigen en aantrekkelijker maken van stadsdeel Zuid en het verruimen van mogelijkheden voor ondernemers, zonder dat het woon- en leefklimaat onder onevenredige druk komt te staan. Daarnaast wordt met het horecabeleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijk-economische doelstelling om stadsstraten en -pleinen te ontwikkelen, vrijetijdsmilieus met elkaar te verbinden en het toerisme in het stadsdeel te stimuleren.

Het Gelderlandplein vervult binnen Buitenveldert een belangrijke centrumfunctie. Ook op het zuidelijke deel van Amsterdam oefent het een grote aantrekkingskracht uit, met name in de foodsector. Concurrentie ondervindt het winkelcentrum van de binnenstad van Amsterdam en het winkelcentrum Amstelveen. De komst van de Zuidas kan de positie van het winkelcentrum Gelderlandplein versterken.

In het voorjaar 2010 heeft het bestuur van voormalig stadsdeel Zuideramstel ingestemd met de ontwikkelingsvisie voor het Gelderlandplein (per brief van 23 april 2012). Het Gelderlandplein moet meer dan het nu is, een bruisende centrumplek in Buitenveldert worden. De plek wordt stedelijk met een meer gemengd programma. Naast uitbreiding van de winkelfunctie, wordt ingezet op meer levendigheid na 18:00 uur, onder andere door de (mogelijke) komst van meer horecavoorzieningen en / of andere vrijetijdsvoorzieningen.

*Conclusie:*

*Het bouwinitiatief past in het economisch kader van stadsdeel Zuid. In bijlage 4b wordt nader ingegaan op de invulling van de horeca op het Gelderlandplein.*

### **Handreiking extended-stay wonen versus hotel (mei 2011)**

Om te voorkomen dat extended-stay op diverse wijzen wordt uitgelegd is in de Handreiking voorgesteld om de volgende definitie van extended-stay te hanteren: "Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente

hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.” Hiermee wordt deze vorm van kortstondig verblijf onderscheiden van regulier wonen c.q. regulier hotel.

In de Handreiking wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zien niet alleen op de mogelijkheden om extended-stay in leegstaande kantoren te faciliteren, maar hebben ook betrekking op het mogelijk maken van een woonfunctie in kantoren. Het initiatief van Kroonenberg Groep gaat uit van een gemiddelde verblijfsduur van één tot anderhalve maand met een maximale verblijfsduur van 6 maanden. Uitgaande van de aanbevelingen in de Handreiking is een hotelbestemming dan de meest gewenste bestemming.

#### **Nota Hotelbeleid 2007-2010**

Omdat Amsterdam kampt met een tekort aan hotelkamers en vanwege de verwachte vraag naar hotelkamers, heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op 20 november 2007 de hotelnota vastgesteld. In de nota zijn maatregelen geschetst om het aantal nieuw te realiseren hotelkamers te stimuleren. Op basis van de nota wordt gekeken naar nieuwe potentiële locaties, ook buiten het centrum.

Het stadsdeel Zuid wil gelet op de nota onderzoeken op welke locaties hotels kunnen komen. Het Gelderlandplein is een geschikt gebied voor nieuwe hotelvestiging.

Door Kroonenberg Groep is overleg gevoerd met de Hotelloods om invulling te geven aan het initiatief. De Hotelloods heeft op 21 september 2012 per email ingestemd met het voornemen.

*Conclusie:*

*Het initiatief om op het Gelderlandplein eventueel een hotelvestiging te realiseren past in het gemeentelijke hotelbeleid en wordt gesteund door de Hotelloods.*

## 4.5 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor Amsterdam ligt vast in de Welstandsnota ‘De Schoonheid van Amsterdam 2013’. De welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013 en treedt in werking op 9 september 2013. In de welstandsnota worden geen specifieke eisen gesteld aan eventuele veranderingen van het Gelderlandplein (AUP en Post-AUP / Winkelgebied / criteria 6e). De criteria gaan in op de ligging van gebouwen, de massa, de architectonische uitwerking en op materialisering en kleurgebruik. Elk van deze vier aspecten is uitgewerkt in een reeks afzonderlijke toetsingspunten.

Op 3 oktober 2012 heeft het eerste overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie over de veranderingen van het winkelcentrum. De commissie heeft in de vergadering zijn waardering uitgesproken voor de “integrale benadering”.

*Conclusie:*

*Het welstandsbeleid heeft geen belemmeringen ten aanzien van het bouwinitiatief. Voor de vernieuwing zal de toetsing te zijner tijd door de welstandscommissie plaatsvinden.*

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van het project op zijn omgeving beschreven. Bij het realiseren van nieuwe functies moet afgewogen worden hoe de nieuwe functies zich verhouden tot de bestaande woningen in de omgeving en of sprake zal zijn (blijven) van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De herontwikkeling van de locatie Gelderlandplein is beoordeeld aan de hand van de milieuaspecten bodem, water, natuur, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid archeologie en cultuurhistorie en ondergrondse infrastructuur. Door LBP Sight is op een aantal aspecten nader onderzoek verricht (rapportage 31 januari 2013, bijlage 2). Het resultaat daarvan volgt in de navolgende paragrafen.

### 5.1 Milieuzonering

Milieuzonering ziet toe op de belasting van nieuwe functies op de woonomgeving. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009). De VNG-uitgave geeft voor verschillende functies richtafstanden, afhankelijk van de ligging in een gebied. De ligging van een winkelcentrum met horeca in de (Amsterdamse) categorieën III en IV in een gemengd stedelijk gebied zorgt ervoor dat de richtafstanden in de VNG-uitgave voor alle aspecten 0 of 10 meter zijn. Bij realisatie van horeca categorie I en II zijn grotere afstanden (30 meter) aan de orde.

Uit de richtafstanden uit de VNG-uitgave blijkt dat een winkelcentrum verwaarloosbare milieugevolgen heeft voor gevoelige functies in de directe omgeving. Er is geen sprake van (onaanvaardbare) effecten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de hiervoor genoemde gevoelige functies in de omgeving. Verder onderzoek naar de genoemde milieugevolgen (geluid, stof, gevaar, geluid) vanwege de uitbreiding van het winkelcentrum is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.2 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Doel van een m.e.r. is om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming. In het MER worden de effecten van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen.

In het ruimtelijk besluit dat m.e.r.-plichtig is moet worden aangegeven hoe de uitkomsten van het MER worden betrokken in de besluitvorming.

#### **Wettelijk kader**

De m.e.r. is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r. 1994). Per 1 juli 2010 werd de m.e.r.-procedure ingrijpend gewijzigd. Ingevolge het overgangsrecht van de Wet modernisering m.e.r. blijft bij m.e.r.-procedures, waarbij de zogenaamde richtlijnen voor 1 juli 2010 zijn vastgesteld, de voor 1 juli 2010 geldende regelgeving van toepassing. Het Besluit m.e.r. bevat bijlagen met daarin overzicht van activiteiten waarvoor een m.e.r. verplicht is. Bij de activiteiten horen ook drempelwaarden; niet voor elke activiteit geldt een m.e.r.-plicht, pas als bepaalde drempelwaarden worden overschreden.

#### *Conclusie:*

*Er zijn geen milieubelemmerende aspecten voor het initiatief. Het is niet nodig een MilieuEffectRapportage voor dit initiatief op te stellen.*

### 5.3 Bodem

In opdracht van Kroonenberg Groep heeft Search Ingenieursbureau B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek voor de grond (april 2012) uitgevoerd op de locatie Gelderlandplein te Amsterdam.

### **Bodemkwaliteitskaart**

In de gemeente Amsterdam is een bodembeheersplan met kwaliteitskaart (achtergrondwaarden) vastgesteld om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen. Het grondgebied van de gemeente is daartoe verdeeld in bodemkwaliteitszones. Per bodemkwaliteitszone is voor bepaalde stoffen het achtergrondgehalte vastgesteld. Het terrein is ingedeeld in zone '1'. Hiervan is de kwalificatie voor de boven als ondergrond matig tot licht verontreinigd. De betreffende achtergrondgehalten zijn opgenomen in bijlage VII.

### **Conclusie historische gegevens**

Op basis van de bovenstaande gegevens kan de locatie als verdacht worden beschouwd met betrekking tot het voorkomen van asbest. Aangezien de historische (bedrijfs)activiteiten welke hierboven vernoemd staan, grotendeels niet aan de rand van het winkelcentrum hebben plaatsgevonden, maar midden in het winkelcentrum, en het niet mogelijk was inpandig te boren vanwege de aanwezigheid van de winkels, is tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek extra aandacht besteed aan zintuiglijke waarnemingen.

### **Onderzoek en conclusies**

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en in de aanwezigheid van asbesthoudende restanten in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

### **Milieuhygiënische situatie grond en grondwater**

Uit de analysesresultaten blijkt dat in de puinhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK10 en minerale olie zijn aangetroffen. In de niet puinhoudende bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen. In de puinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 22 is een licht verhoogd gehalte aan PAK10 aangetroffen.

Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Er zijn geen verhoogde waarden aangetoond welke gerelateerd kunnen worden aan de aanwezigheid van de historische (bedrijfs)activiteiten. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige c.q. toekomstig gebruik van de locatie.

### **Asbest in grond**

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het mengmonster (mm1) van Ruimtelijke Eenheid 6 asbest is aangetroffen. Het asbest in de grond is aangetroffen in de directe omgeving van het spuitasbest welke tijdens de asbestinventarisatie is aangetroffen. Het asbest in de grond wordt derhalve gerelateerd aan het asbest in het gebouw. Omdat asbest is aangetroffen in een concentratie beneden de interventiewaarde of de restconcentratienorm hoeven, formeel gezien, met betrekking tot asbest geen beperkingen te worden gesteld aan toekomstig gebruik. Het toepassen van grond, waarin asbest is aangetoond beneden de interventiewaarde of de restconcentratienorm, is echter niet in alle gevallen op alle locaties aan te bevelen. Het is maatschappelijk niet aanvaard, dat met asbest verontreinigde grond en puin willekeurig wordt toegepast. Gezien de ervaringen op dit vlak wordt in overweging gegeven om kritisch te kijken naar het gebruik van deze grond en deze bij voorkeur zo toe te passen dat geen direct contact met mensen plaats kan vinden. Voor zover bekend blijft de locatie in gebruik als winkelcentrum. Ter plaatse van het aangetroffen asbest is sprake van een verharding met tegels. Door de aanwezigheid van deze tegels is er geen contactmogelijkheid met het aangetroffen asbest.

*Conclusie:*

*Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.*

## 5.4 Water en waterbodem

### **Algemeen**

Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht juncto 3.1.6, lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de ruimtelijk onderbouwing een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

## **Keur**

Op het plangebied is het gestelde in de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV 2009) van toepassing. De handhaving van deze keur is in handen gegeven van Waternet. Voor het keurgebied gelden verbods- en gebodsbepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengronds als in de grond. In de keur wordt middels een aantal nota's aangegeven onder welke voorwaarden ontheffingen kunnen worden verleend.

## **Toetsingskader**

### **Kaderrichtlijn Water**

Op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW) moeten lidstaten ervoor zorgen dat uiterlijk in het jaar 2015 een 'goede toestand' van de Europese wateren wordt bereikt. Om aan deze verplichting te voldoen stellen waterbeheerders op alle niveaus plannen voor waterbeheer in de zin van de Wet op de waterhuishouding op en nemen – indien noodzakelijk – maatregelen om de goede chemische en ecologische toestand te bereiken.

## **Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Met de inwerkingtreding van de Waterwet maken de waterbodems niet langer onderdeel uit van de Wet bodembescherming, maar vallen zij onder de Waterwet. Het waterbodembeheer wordt voortaan gereguleerd vanuit het watersysteembeheer. Dit houdt in dat bodem en oevers van oppervlaktewaterlichamen, met uitzondering van drogere oevergebieden, onder de Waterwet vallen.

## **Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

## **Gemeentelijke watertaken Amsterdam 2010-2015**

In het 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe de drie zorgplichten t.a.v. de wateropgave door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer is opgenomen. Het plan biedt tevens kansen om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat.

## **Watertoets**

De watertoets is uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. Door LBP Sight is advies gevraagd bij het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (Waternet). Deze paragraaf is opgesteld aan de hand van dat advies.

Door Waternet is per mail (27 maart 2013) met enkele inhoudelijke wijzigingen, akkoord gegeven op de waterparagraaf.

## **Situatie**

Het plangebied ligt in de Buitenveldertse Polder en heeft een vigerend polderpeil van NAP -2.00 meter. In de Buitenveldertse Polder is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

## **Grondwater**

Door Waternet is aangegeven dat ondergrondse werken de afvoer van grondwater naar het oppervlaktewater niet mogen belemmeren. Daarnaast dient aan de gemeentelijke grondwaternorm te worden voldaan. Dit houdt in dat een grondwaterstand van 0,5 m beneden maaiveld gemiddeld niet vaker dan 1 keer per 2 jaar en niet langer dan 5 dagen achtereen overschreden mag worden.

Het uitgangspunt bij de norm is dat er geen drainagebuizen of andere ondergrondse ontwateringsmiddelen worden toegepast. Deze norm gaat uit van bouwen zonder kruipruimten.

Bij de herontwikkeling van het winkelcentrum vinden slechts in beperkte mate activiteiten in de grond plaats. Aangezien de ondergrondse werken zich beperken tot een fundering (heipalen) is geen grondwateronderzoek noodzakelijk en zijn de effecten op het grondwater verwaarloosbaar. Met de herontwikkeling vindt geen

ondergrondse wijziging plaats van de reeds aanwezige ondergrondse parkeergarage aan de Loowaard. Er is in casu noch sprake van nieuwe onderkeldering, noch van toepassing van kruipruimtes. Er wordt voldaan aan genoemde norm. Ook wordt er geen grondwater onttrokken. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De activiteiten leveren geen nadelige effecten voor het grondwatersysteem in de omgeving.

Indien voor aanvang van de bouwwerkzaamheden blijkt dat voor bepaalde werkzaamheden toch een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig is, wordt hiervoor de benodigde melding gedaan of vergunning aangevraagd.

### **Waterketen**

Zowel het landelijke beleid als het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is erop gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar daar waar mogelijk af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater, dat wil zeggen scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd.

Het afkoppelen van verharde oppervlakken draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21e eeuw (vasthouden - bergen - afvoeren), en zijn vastgelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015. Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak geldt de 'handreiking hemelwater' als beleidsuitgangspunt. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bepleit daarbij ook om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen.

Het in het plangebied te realiseren gebouwen worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Het vuilwater (dwa) wordt afgevoerd via dit rioleringsstelsel. De uitbreiding van het winkelcentrum heeft geen significante gevolgen voor het functioneren van het rioleringsstelsel. Het hemelwater van het dakoppervlak zal op gelijke wijze afgevoerd worden als in de huidige situatie, zoveel mogelijk op het HWA rioleringsstelsel. Het hemelwater afkomstig van het buitenterrein (met parkeerplaatsen) wordt eveneens afgevoerd op het HWA-rioleringsstelsel. Binnen het plangebied (rondom gebouwen en parkeerplaatsen) wordt voorzien in kleinschalige groenvoorzieningen en worden hagen aangelegd. Deze voorkomen gedeeltelijk afstroming van hemelwater.

Het functioneren van het watersysteem wordt met de herontwikkeling niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

### **Waterberging**

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, hanteert het Hoogheemraadschap / Waternet een waterbergingsnorm. Voor plannen met minder dan 1.000 m<sup>2</sup> aan extra verharding is geen compenserende waterberging vereist.

Van belang is dat de locatie reeds volledig verhard is in de vorm van bebouwing en bestrating. Een significant nadelig effect op de waterberging is derhalve niet te verwachten. Compenserende maatregelen hoeven dan ook niet te worden gerealiseerd. Hoewel compensatie niet is vereist, kan ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied mogelijk wel alternatieve waterberging door meervoudig gebruik worden toegepast. Te denken valt aan infiltratiekratten onder pleinen en parkeerplaatsen en/of opslag in regentonnen. Eventuele infiltratiekratten kunnen onder de parkeerplaatsen worden aangebracht. Hemelwater van de bestrating en de parkeervakken zal dan opgevangen worden met straatkolken. Deze kolken worden gekoppeld aan het aan te leggen krattensysteem. Bij toepassing van infiltratiekratten wordt een noodoverlaat naar het rioolstelsel aangelegd om overtollig water bij zeer hevige regenval af te kunnen voeren.

Tot slot is door Waternet aanbevolen een vegetatiedak toe te passen. Vegetatiedaken hebben namelijk, naast de waterbergende werking, een positief effect op het binnenklimaat (isolatie / temperatuur), beleving en ecologie.

#### *Conclusie:*

*Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van het Gelderlandplein geen nadelige gevolgen voor de hydrologische situatie in het plangebied en in de nabijheid van het plangebied heeft. In de uitwerking wordt de aanbevelingen van Waternet om het hemelwater van gebouwen en terreinen op het HWA-rioleringsstelsel af te voeren, overgenomen.*

## 5.5 Natuur

### **Algemeen**

Natuurbescherming bestaat uit twee onderdelen:  
gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) en  
soortenbescherming geregeld in de Flora- en faunawet (Ffw).



De effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten moeten worden onderzocht en getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

### **Natuurbeschermingswet 1998**

In de nabije omgeving van het plangebied (een straal van circa 3 km) zijn geen beschermde gebieden (Natura-2000 en EHS) gelegen. Gelet op deze afstand, in samenhang met de omvang van de ontwikkeling (er is sprake van zeer geringe milieu-uitstraling, hetgeen uit de overige onderzoeken blijkt) is nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk.

### **Flora- en faunawet**

Door LBP Sight is een flora- en faunaonderzoek van de bestaande situatie uitgevoerd.

*Conclusie:*

*De resultaten van de beoordeling wijzen uit dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten ten opzichte van de verschillende planten- en diersoorten en/of beschermde gebieden. Bij de uitvoering van onderhavig project wordt gewerkt conform de geldende regels en goedgekeurde gedragscodes en wordt rekening gehouden met het broedseizoen van mogelijk aanwezige vogels.*

## 5.6 Verkeer en parkeren

### **Bereikbaarheid projectgebied en Openbaar Vervoer**

De locatie Gelderlandplein is per openbaar vervoer (bus, tram, metro en trein via het op loopafstand gelegen intercitystation Zuid) uitstekend, per fiets en en met de auto goed bereikbaar.

### **Verkeersontsluiting projectgebied**

De belangrijkste aanvoerroutes zijn de Van Leijenberghlaan en de A.J. Ernststraat. De Willem van Weldammelaan heeft betekenis als ontsluiting van enkele parkeergebieden van het centrum. Aan de Van Leijenberghlaan ligt de grootste parkeerconcentratie (parkeergarage) van het plangebied. Langs alle genoemde wegen liggen vrijliggende fietspaden.

### **Verkeersafwikkeling en expeditie**

De toekomstige verkeersafwikkeling is op hoofdlijnen gelijk aan de bestaande; de A.J. Ernststraat en de Van Leijenberghlaan zijn hoofdontsluitingswegen, en verzorgen alle aankomende en vertrekkende verkeersbewegingen. De aan de Van Leijenberghlaan gelegen parkeergarage heeft op de rijbaan eigen voorsorteerstroken. De Loowaard en de Willem van Weldammelaan zijn lokale wegen die het winkelcentrum en de direct eromheen gelegen bestemmingen ontsluiten. Beide bevatten ook parkeervoorzieningen in het wegprofiel.

Door Goudappel Coffeng (rapportage 26 maart 2013) is onderzoek gedaan naar de effecten van de uitbreiding op de verkeersafwikkeling van de kruispunten Loowaard-Van Leijenberghlaan en A.J. Ernststraat-Van Leijenberghlaan. De uitbreiding van het winkelcentrum veroorzaakt extra autoverkeer op de piekmomenten op zaterdagmiddag en het avondspitsuur op werkdagen. Door middel van visuele tellingen en berekeningen is nagegaan welke invloed de uitbreiding van het winkelcentrum heeft op de omvang van de verkeerstromen per auto van/naar het centrum. Hiervoor zijn analyses gemaakt van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de belangrijkste kruisingen rondom het centrum.

### **Kruispuntafwikkeling Loowaard – Van Leijenberghlaan**

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 3) blijkt dat op de piekmomenten qua verkeersaanbod (het stedelijke avondspitsuur op werkdagen en de zaterdagmiddag) na uitbreiding van het winkelcentrum het kruispunt Loowaard – Van Leijenberghlaan nog een goede verkeersafwikkeling heeft.

### **Kruispuntafwikkeling A.J. Ernststraat – Van Leijenberghlaan**

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 3) blijkt dat het kruispunt het verkeer in principe goed kan verwerken, maar dat de opstelcapaciteit voor de linksaffers vanaf de Van Leijenberghlaan (noord) en de A.J. Ernststraat (oost) onvoldoende is. Hierdoor kan incidenteel sprake zijn van een blokkade ten nadele van het rechtdoorgaande verkeer, zodat de verkeersafwikkeling kort wordt gehinderd. Op de Van Leijenberghlaan (noord) doet dit zich ook voor zonder uitbreiding van het Gelderlandplein.

*Conclusie: de kruispunten rondom het winkelcentrum kunnen het extra verkeer als gevolg van de geplande winkeluitbreiding goed verwerken. Voor het kruispunt Van Leijenberghlaan - A.J. Ernststraat is, deels los van de uitbreiding van het Gelderlandplein, een aanpassing gewenst die in het inrichtingsplan moet worden meegenomen.*



## **Parkeerbeleid Stadsdeel Amsterdam-Zuid**

*Het parkeerbeleid van het stadsdeel is vastgelegd in de Nota parkeren 2011 (25 mei 2011).*

De Nota parkeren 2011 is een uitwerking van de Nota Parkeerbeleid. Input voor de Nota parkeernormen zijn de Nota Locatiebeleid Amsterdam 2008 en de bouwverordening. Met de Nota parkeren 2011 wil het Dagelijkse Bestuur van stadsdeel Zuid duidelijk maken op welke manier zij de bouwverordening uitleggen en toepassen.

Het parkeerbeleid van stadsdeel Zuid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen met het doel de bereikbaarheid te verbeteren. De parkeerbehoefte van bewoners en bedrijven in het stadsdeel komt hierbij op de eerste plaats, gevolgd door de parkeerbehoefte van hun bezoekers.

Bij (ver-)nieuwbouwprojecten stelt het stadsdeel de eis dat de parkeerbehoefte van de bewoners en/of werknemers van het betreffende gebouw of complex in een garage moet worden opgevangen. In sommige gevallen geldt dit ook voor de parkeerbehoefte van bezoekers. Het stadsdeel hanteert ten aanzien van parkeren bij (ver-)nieuwbouwprojecten de volgende uitgangspunten:

- De parkeernormen gelden voor bouwprojecten in de bestaande (bebouwde) omgeving. Voor grootschalige gebiedsontwikkeling kunnen er specifieke parkeernormen worden geformuleerd, afgestemd op de ligging van het gebied.
- De parkeerbehoefte voor bewoners en werknemers dient op eigen terrein te worden opgevangen.
- De parkeerbehoefte voor bezoekers dient in de openbare ruimte of in openbare parkeergarages te worden opgevangen (behalve bij grote publiekstrekkende voorzieningen).
- Het aantal parkeerplaatsen waarover een bewoner of een bedrijf beschikt of kan beschikken wordt in mindering gebracht op het aantal te verlenen parkeervergunningen voor de openbare ruimte aan de betreffende bewoner of het betreffende bedrijf.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein dienen bij voorkeur kadastraal te worden gekoppeld aan de woningen of bedrijven. Andere regelingen met een zelfde effect zijn ook mogelijk.
- In gebouwen of complexen met diverse functies wordt gestreefd naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

De te hanteren parkeernormen voor de verschillende functies -zoals opgenomen in de Nota Parkeren in zuid (mei 2011)- zijn:

- woningen vrije sector: 1 pp per woning
- kantoren: 1 pp per 125 m2 bvo
- detailhandel: 2,5 pp per 100 m2 bvo.
- hotel: 0,5 pp/kamer.

## **Parkeren huidige situatie**

In de huidige situatie bevat het plangebied inclusief de Willem van Weldammelaan (het bestemmingsvlak SF1) 1.036 parkeerplaatsen. Hiervan liggen er 644 in de twee parkeergarages (Loowaard en Gelderlandplein). In die garages zijn 287 plaatsen bestemd voor de woningen en werknemers van de kantoren en winkels. In het openbaar gebied zijn 392 plaatsen beschikbaar. De thans maximaal beschikbare capaciteit openbare parkeerplaatsen (op zaterdag) is 846.

## **Parkeren bezoekers**

Door Goudappel Coffeng is aanvullend onderzoek gedaan naar de parkeervraag en de verkeersafwikkeling (advies 26 maart 2013, bijlage 3). Uitgangspunt voor de parkeercapaciteit is dat na uitbreiding van het winkelcentrum de beschikbare parkeercapaciteit voor het centrum als geheel voldoet aan de gemeentelijke parkeernormering, zoals vastgelegd in de nota 'Parkeren in Zuid' van het stadsdeel Amsterdam-Zuid en het Amsterdamse locatiebeleid. Ten behoeve van het toekomstige centrum wordt rekening gehouden met de uitbreiding van de parkeercapaciteit op het bestaande parkeerterrein op de hoek van de Loowaard en Willem van Weldammelaan. Verspreid rondom het centrum verdwijnen circa 46 parkeerplaatsen als gevolg van de nieuwbouw en herinrichting.

## **Centrum Gelderlandplein als geheel**

Door de uitbreiding van winkelvloeroppervlakte stijgt de parkeerbehoefte van het winkelcentrum als geheel. Tegelijkertijd verdwijnen er verspreid liggende parkeerplaatsen op maaiveld door de nieuwbouw. De toekomstige parkeerbehoefte van het centrum Gelderlandplein is berekend op basis van de parkeernormen (par. 3.1.1 in bijlage 3) en aanwezigheidspercentages (par. 3.1.2 in bijlage 3). Hieruit blijkt dat de theoretisch benodigde parkeercapaciteit 1.200 parkeerplaatsen bedraagt. De maximale gelijktijdig optredende parkeervraag komt uit op 1.056 parkeerplaatsen. Door het 'dubbel'gebruik in de tijd van parkeerplaatsen kan dus een afname met 144 parkeerplaatsen tot 1.056 parkeerplaatsen optreden.

Voor de parkeervraag is de koopavond het maatgevende moment; dan moeten er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit de analyse is gebleken dat er in totaal 1.056 parkeerplaatsen nodig zijn.

Deze parkeervraag bestaat uit:

- 59 niet-openbare parkeerplaatsen benodigd voor complex l' Etoile.

- 997 openbare parkeerplaatsen.

Totaal: 1.056 parkeerplaatsen.

Het parkeeraanbod is als volgt:

- 58 niet-openbare parkeerplaatsen onder complex l' Etoile.
- 1.006 openbare parkeerplaatsen.

Totaal: 1.064 parkeerplaatsen.

*Conclusie*

*Geconcludeerd wordt dat er na uitbreiding van het Gelderlandplein de parkeercapaciteit voor de bewoners en bezoekers van het Gelderlandplein in evenwicht is.*

## 5.7 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door weg- en spoorverkeer en industrieterreinen met een wettelijke zone, gevoelige gebouwen/bestemmingen mag belasten, wordt geregeld door de Wet geluidhinder. Het winkelcentrum wordt in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelige gebouw/bestemming. Ook een hotel is geen geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek ten behoeve van de functie winkels - horeca is dan ook niet noodzakelijk.

Woningen worden in de Wet geluidhinder wel aangemerkt als een geluidsgevoelig gebouw/bestemming. Vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen binnen het plangebied is ten behoeve van de omgevingsvergunning door LBP Sight een akoestisch onderzoek gedaan. Een (beperkte) toename van het verkeer van en naar het winkelcentrum, dat qua intensiteit is ondergeschikt aan de totale verkeersintensiteit op de omliggend wegen, wat niet of nauwelijks zal leiden tot een toename van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op woningen in de omgeving.

Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitenveldert 2014 wordt akoestisch onderzoek voor de hele wijk uitgevoerd.

*Conclusie:*

*Vanuit het aspect geluidhinder geredeneerd zijn er geen bezwaren tegen de mogelijke omzetting van het kantoorgebouw De Veldert naar hotel.*

## 5.8 Luchtkwaliteit

### **Toetsingskader**

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) bevat luchtkwaliteitseisen voor luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien (samengevat) aannemelijk is gemaakt dat:

- deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, NSL).

In bijlage 2 van de wet zijn de grenswaarden, plandrempel en alarmdrempels voor de diverse stoffen opgenomen. Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>, jaargemiddelde) in Amsterdam het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de wet veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang.

In artikel 2 van het 'Besluit Niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bijdraagt, indien

aannemelijk is gemaakt dat als gevolg van die uitoefening of toepassing de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3%- grens niet overschrijdt. De 3%-grens komt overeen met een verslechtering van de luchtkwaliteit met 1,2 µg.

In de 'Regeling Niet in betekenende mate bijdragen' is voor bepaalde categorieën van projecten de 3%-grens getalsmatig geconcretiseerd. Voor deze categorieën is het wettelijk geregeld dat in die gevallen de negatieve effecten de 3%-grens in ieder geval niet overschrijden. Dit betekent dat in de aangewezen gevallen zelfs geen indicatieve berekening hoeft plaats te vinden en dat het project zonder verdere motivering of toetsing door kan gaan. De omvang en aard van het initiatief passen in een dergelijke categorie.

### **Beoordeling aspect luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze reeds worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. Het effect van het plan op de luchtkwaliteit hangt direct samen met de potentiële verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan staat een programma van 56.500 m<sup>2</sup> (en 1.000 parkeerplaatsen) toe. Het voorliggende initiatief leidt wel tot een groter metrage (in totaal circa 52.180 m<sup>2</sup> plus 109 woningen).

Daarbij wordt, blijkens het rapport 'Berekeningen luchtkwaliteit Amsterdam 2008 (15 juli 2010)', op de omliggende wegen van het plangebied momenteel ruimschoots voldaan aan de toepasselijke grenswaarden van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal de komende jaren door het treffen van diverse maatregelen (actieplan luchtkwaliteit) verder verbeteren.

Daarnaast geldt dat een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Het programma dat op basis van het voorliggende initiatief wordt mogelijk gemaakt is aanmerkelijk kleinschaliger dan de realisatie van 1.500 woningen. De ontwikkelingen die op basis van dit ontwikkelplan worden voorzien zijn derhalve te kwalificeren als 'niet in betekende mate'.

Tenslotte stelt de gemeente Amsterdam dat voor stedelijke wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 mvt/etmaal onderzoek naar de luchtkwaliteit gedaan moet worden. Deze intensiteit treedt niet op de Loowaard. Deze intensiteit treedt wel op de Van Leijenberghlaan, waardoor voor het bestemmingsplan Elisabeth Otter Knoll Stichting onderzoek is gedaan. Uit dat onderzoek volgen geen consequenties voor het winkelcentrum.

#### *Conclusie:*

*Het voorgaande in ogenschouw nemende is het aannemelijk dat het plan niet leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende ontwikkelplan.*

## 5.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### **Beoordeling aspect externe veiligheid**

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een inrichting of binnen een risicocontour van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Nader onderzoek is daarom in dit kader niet nodig: de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het projectgebied niet overschreden.

## Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10-6. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

*Conclusie:*

*Gelet op het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het onderhavige initiatief.*

## 5.10 Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en Luchthavenverkeersbesluit Schiphol.

Het Luchthavenverkeersbesluit Schiphol is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen binnen het beperkingengebied ten aanzien van maximale bouwhoogten. Ter plaatse van het plangebied geldt op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol een maximum bouwhoogte van 80 meter, gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4,0 meter NAP). De bouwhoogten in het plangebied blijven onder de 80 meter.

*Conclusie:*

*Het Luchthavenindelingsbesluit heeft geen belemmeringen ten aanzien van het bouwinitiatief.*

## 5.11 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de nieuwe Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Een essentieel uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

Op basis van het Ontwikkelplan worden ontwikkelingen toegestaan die grondroerende werkzaamheden tot gevolg hebben. Onderzoek naar archeologische waarden is derhalve nodig.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart

dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Volgens deze kaart zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig.

De wijzigingen en aanvullingen van het winkelcentrum conform het Ontwikkelplan vinden bijna geheel plaats op de bestaande ondergrondse parkeergarages. Verstoring van mogelijke archeologische elementen is dan ook niet aan de orde.

*Conclusie:*

*Het voornemen om het Gelderlandplein te herontwikkelen heeft geen negatieve gevolgen voor archeologische waarden. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt derhalve vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Indien er tijdens het bouwrijp maken van de kavel of tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen, dient dit conform de geldende regels per ommekeer aan het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente te worden gemeld en kunnen er, indien nodig, maatregelen worden getroffen.*

*Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

## 5.12 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in of nabij het plangebied die van betekenis zijn voor het voorliggende initiatief.

*Conclusie:*

*Gelet op het bovenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor het initiatief.*

## 5.13 Bezonning

De gemeente stelt dat indien een bouwproject vanwege een toename of verandering in het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonningssituatie in de omliggende percelen, het noodzakelijk is om een bezonningstudie uit te voeren. Hierin dient het verschil in bezonning ten opzichte van de bestaande planologische situatie inzichtelijk te worden gemaakt.

De wijziging in het bouwvolume heeft alleen invloed op de bezonning van de woningen die ten noorden en ten oosten van de uitbreiding zijn gelegen. Het betreft hierbij de woningen aan de A.J. Ernststraat en de woningen aan de Van Leijenberghlaan.

In de plint van de bebouwing aan de A.J. Ernststraat zijn geen woningen gelegen. Deze beginnen pas op de eerste verdieping. Het hoogteverschil tussen de vensterbank van deze woningen en de dakrand van de uitbreiding is beperkt. In februari en oktober bereikt de zon een zonshoogte van maximaal 26°. Met deze zonshoogte, de breedte van de straat en het beperkte hoogteverschil, kan gesteld worden dat de woningen aan de A.J. Ernststraat in de maanden februari en oktober ten minste twee bezonningsuren behouden. In de tussenliggende maanden zal ook ruimschoots aan deze norm worden voldaan.

Aan de Van Leijenberghlaan zijn de woningen ook op de begane grond gelegen. De afstand van de uitbreiding tot aan de woningen bedraagt circa 50 meter. In februari en oktober zal vanaf circa 15.00 uur zonnetijd (15.45 uur klokkentijd) schaduw van de uitbreiding schuin in de richting van de woningen vallen. De zonshoogte is dan echter nog zodanig dat de schaduwlengte beperkt is tot 45 meter (hetgeen overeenkomt met 32 meter haaks op de weg) en dus niet tot aan de woningen zal komen. De woningen kunnen dus vanaf 12.00 uur zonnetijd (12.45 uur klokkentijd) tot na 15.00 uur zonnetijd (15.45 uur klokkentijd) zon op de vensterbank ontvangen. In de tussenliggende maanden staat de zon hoger en zal ook ruimschoots aan deze norm worden voldaan.

*Conclusie*

*Gesteld kan worden dat het verschil in schaduwwerking met de bestaande bebouwing zeer minimaal is. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie wordt ruimschoots aan de TNORichtlijn voldaan. Er is geen sprake van een significante verslechtering in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie.*

# 6 Maatschappelijke en economische haalbaarheid

## 6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

### **Informatieverstrekking**

Het initiatief voor vernieuwing en uitbreiding van het Gelderlandplein is na de presentatie aan het stadsdeel in maart 2012 in mei 2012 driemaal gepresenteerd in inloopbijeenkomsten voor resp. de ondernemers van het winkelcentrum, voor de huurders van de kantoren en de woningen boven het winkelcentrum en voor de omwonenden.

Met name de informatieavonden voor winkeliers en omwonenden waren druk bezocht. Op die avonden hebben de initiatiefnemer en de architect uitgebreid de plannen toegelicht aan de hand van een presentatie en maquette.

Op de presentatie is in algemene zin positief gereageerd. Tevens werd uitgebreid gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het stellen van vragen. Zo zijn technische zaken als brandveiligheid en klimaat in de passages aan de orde geweest en heeft de initiatiefnemer kunnen toelichten dat vanzelfsprekend aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan en dat onderzocht wordt hoe mogelijk het klimaat in de passages valt te verbeteren.

Verder werd stilgestaan bij de parkeervoorzieningen, zowel vanuit het oogpunt van capaciteit als uit het oogpunt van bebouwing. De initiatiefnemer kon toelichten dat een uitgebreid onderzoek is verricht door verkeersdeskundigen van het bureau Goudappel Coffeng. De initiatiefnemer en de architect hebben verder toegelicht dat ook de parkeervoorziening met de nodige zorgvuldigheid en aandacht worden ontworpen. Dit liet onverlet dat een aantal bewoners van Crystal Court liet weten de ontwikkeling van de parkeervoorziening aan de Loowaard kritisch te zullen volgen.

Verdere vragen betroffen branchering cq. beoogde winkelformules, ontsluiting, openingstijden, planning, vergunningsprocedure. Er bestond een breed gevoel van waardering voor de kwaliteit van het Gelderlandplein. De wijze waarop deze kwaliteit voor de toekomst wordt gewaarborgd werd daarom positief ontvangen.

Op 23 augustus 2012 is opnieuw informatie gegeven over de effecten van het parkeerdek aan de Loowaard. In deze informatiebijeenkomst werd inzichtelijk gemaakt aan de hand van fotomontages wat de plaatsing en vormgeving van het parkeerdek betekent voor de direct omwonenden.

De aanwezige direct omwonenden bij deze bijeenkomst reageerden in het algemeen kritisch tot negatief op de komst van het parkeerdek. De belangrijkste bezwaren waren de mogelijke afname van woonkwaliteit, de toename van verkeershinder en veiligheidsaspecten.

### **Tervisielegging Ontwikkelplan**

Gedurende de periode 30 juli-14 september heeft het Concept-Ontwikkelplan ter visie gelegen. In die periode zijn 8 zienswijzen (van in totaal enkele tientallen personen) ontvangen. In de Nota van Beantwoording zijn de zienswijzen opgenomen en is aangegeven wat als gevolg van de zienswijzen is gewijzigd in het op 19 december vastgestelde Ontwikkelplan.

De ingediende zienswijzen hadden in meerderheid betrekking op de mogelijkheid een parkeerdek te bouwen bovenop de parkeerplaats aan de Loowaard; hiertegen werd ernstig bezwaar gemaakt. De komst van een hotel ter plaatse van het kantoorgebouw De Veldert is niet bestreden. Wel werd aandacht gevraagd voor bestrijding van mogelijke geluidsoverlast vanwege de horecafunctie die onderdeel is van het hotel.

## 6.2 Economische haalbaarheid

Het betreft hier een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor kostenverhaal via een (anterieure) overeenkomst wordt geregeld, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening. In de overeenkomst is ondermeer opgenomen dat eventueel toegekende planschade wordt vergoed door de initiatiefnemer.

## 7 Bijlagen

Bijlage 1: Milieuonderzoeken t.b.v. ontwikkeling winkelcentrum Gelderlandplein te Amsterdam (LBP Sight, concept 31 januari 2013)

Bijlage 2: Rapportage Goudappel Coffeng (16 juli 2013)

Bijlage 3: Brancheringsplan voor winkelcentrum Gelderlandplein

Bijlage 4: Email hotelloods Amsterdam, 21 september 2012

Bijlage 5: Akkoord Waternet (27 maart 2013)

# Bijlage 3 brancheringsplan voor winkelcentrum Gelderlandplein

De toekomstige invulling van het Gelderlandplein zal in het verlengde liggen van de huidige invulling wat betreft kwaliteits- en aspiratieniveau van de winkelformules. Dit is gericht op behoud van de onderscheidende positionering. Dat is immers van belang om het huidige marktgebied in tact te laten (vooral wat betreft de diffuse herkomst van specifieke bezoekers van grotere afstand). Tegelijk wordt hiermee bereikt dat de marktpositie van andere centra (clusters in de omgeving en stadsdeelcentra) wordt gerespecteerd. Zodoende wordt het risico vermeden dat concurrentieverhoudingen op onevenwichtige wijze worden aangetast.

De aanvulling van het winkelaanbod staat daarnaast ook in het teken van het dichten van specifieke lacunes in het aanbod. Dat betreft enerzijds het aantrekken van winkels die normaal gesproken in centra met wijkverzorgende functie zitten maar op dit moment ontbreken. Daarnaast betreft dit ook het dichten van specifieke lacunes gericht op doelgroepen uit de eigen wijk die op dit moment (onvoldoende) bediend worden.

Uitgangspunt is een invulling met nieuwe winkels in het verlengde van het huidige (hoogwaardige) kwaliteitsprofiel. Dit heeft tot doel het onderscheidend karakter van Gelderlandplein in tact te houden en waar mogelijk te versterken. Centraal staan:

- Bevestigen en versterken van het huidige profiel;
- Huidige ondernemers ruimte bieden voor vernieuwing/verbetering van hun winkel;
- Nieuwe ondernemingen aantrekken die lacunes in het aanbod opvullen;
- Inspelen op verjonging van doelgroepen in het marktgebied;
- Verbreden/versterken van het boodschappensegment.

Overwegingen bij de nadere bepaling van de invulling zijn onder meer:

- Aanvullend daghoreca is mogelijk binnen het centrum om daarbij het verblijfsklimaat en de beleving als "Place-to-Be" te ondersteunen;
- Ook is avond-horeca mogelijk in de randen van het centrum om daarmee de uitstraling aan de buitenzijde en buiten winkeltijden te versterken;
- Op het gebied van food is de nadrukkelijke wens om een 2e trekker toe te voegen. Passend in het bijzondere karakter van Gelderlandplein is een formule met onderscheidend productaanbod die onder meer inspeelt op de bewuste consument;
- Mogelijk zijn ook incidenteel aanvullend food-specialisten mogelijk voor zover deze uitgaan van een scherp geprofileerde formule die duurzaam betekenis toevoegt aan het centrum naast het aanbod dat de supermarkten en reeds aanwezige specialisten al bieden;
- Aanvullende bewinkeling in non-food zal vooral bestaan uit zaken uit het plus-segment. Absolute high-end ligt niet voor de hand, maar hoogwaardige winkels uit het premium-segment vormen daarentegen nadrukkelijk het uitgangspunt bij de invulling;
- Referentiekader zijn bijvoorbeeld hoogwaardige winkels met een brede aantrekkingskracht die op de diverse goede winkellocaties in Amsterdam Zuid zitten (Beethovenstraat, PC Hooftstraat, Corn. Schuytstraat), die meerdere zaken hebben en nog niet in Gelderlandplein gevestigd zijn;
- In het aanbod ontbreken winkels die een jong publiek aanspreken, met name in mode. Het is van belang ook die doelgroep in de wijk vroegtijdig aan het centrum te binden. Daarom is aanvulling in dit segment gewenst met mid-market formules die een breed publiek aanspreken;
- De helft van de uitbreiding zit op etage, gekoppeld aan winkels met entree op de begane grond. Hierdoor ontstaat de gewenste aanvulling met grote units waaraan toenemend behoefte is. De behoefte zit vooral bij winkels gericht op een breder publiek in het midden-plus segment.

Enkele aanvullende opmerkingen m.b.t. horeca:

Uitgangspunt moet zijn een zo groot mogelijke vestigingsvrijheid. Het is essentieel om ruimte te laten, allereerst vanwege economische dynamiek (zorg ervoor dat op zekere hoogte functiewisseling mogelijk is. Zo kan t.z.t. ingespeeld worden op de laatste trends). Maar zo kan ook aangesloten worden bij een (latere) nieuwe economische werkelijkheid. Zo blijkt bijvoorbeeld dat veel leegstand in aanloopstraten redelijk snel terugloopt als in de aanloopstraten door bestemmingsverruiming mogelijkheid is voor andere activiteiten.



# Bijlage 4 Email hotelloods

Van: Schie, René van [mailto:vanSchie@EZ.Amsterdam.nl]  
Verzonden: vrijdag 21 september 2012 11:03  
Aan: 'onieuwenhuis@kroonenberg.nl'  
CC: Vries, E. de; Lebbink, G.  
Onderwerp: Nav ons gesprek

Beste Olaf,

Dank voor de tijd afgelopen dinsdag en het prettige gesprek over een mogelijke hotelontwikkeling aan het Gelderlandplein.

Zoals gezegd heeft het college van Amsterdam besloten dat het hotelbeleid geactualiseerd moet worden met bijzondere aandacht voor onder andere overconcentratie voor hotels in leegstandsgebieden. We hebben in de afgelopen jaren een behoorlijke inhaalslag gemaakt. Door stimulering van de markt is het aanbod harder gegroeid dan de vraag en is de bezettingsgraad gedaald van 81% naar 75% stadsbreed. De ontwikkeling van de vraag is voor de komende jaren naar verwachting 2,7% per jaar. Dat betekent dat er gewoon hotels bij moeten komen, maar dat we ook wat slimmere ruimtelijke keuzes moeten maken. Waar voegen hotels nu echt ruimtelijk iets toe is een vraag die we naar verwachting vaker gaan stellen.

Zoals in het gesprek aangegeven kan er, door de ontwikkeling van een goed hotel, mijns inziens bij jullie ontwikkeling een duidelijke toegevoegde ruimtelijke bijdrage ontstaan. Mits je zorgt dat het hotel sterk verbonden is met het winkelcentrum en de omgeving. Maar daar zijn voldoende kansen voor en is ook overduidelijk in jullie belang. Een hotel op deze plek zal in ieder geval bijdragen aan de levendigheid en veiligheid van het gebied in de avond en in het weekend en kan het totaalconcept completeren. Daarnaast kan het, gezien de ligging aan de Zuidas, een bijdrage zijn voor het vestigingsklimaat van Amsterdam voor bedrijven. Ik ben dan ook zeer enthousiast over het idee van een hotel bij het Gelderlandplein en help graag om dat tot stand te brengen.

Het is daarbij goed om te vermelden dat de hotelloods geen beslissingsbevoegdheid heeft. Het besluit om mee te werken ligt altijd bij het stadsdeel. Ik kan jullie en het stadsdeel helpen met advies, steun en informatie.

Om de verbinding met de omgeving te realiseren hebben we al een aantal mogelijke concepten besproken. Extended stay is ook aan de orde geweest en zou vanuit het hotelbeleid zeer wenselijk zijn. Dat helpt denk ik bij het aantrekken van internationale bedrijven naar de Zuidas en Amstelveen. In het nieuwe shortstaybeleid is ook aangegeven dat we vooral in willen zetten op het realiseren van extended stay hotels. Veder hebben we het gehad over goede horeca. Dat kun je door de hotelexploitant laten runnen of eventueel extern. Daarnaast hebben we ook gesproken over een mogelijke combinatie van twee hotelproducten zoals hotel en extended stay. Er zijn ketens die beide producten onder verschillende merknamen voeren. Tenslotte hebben we nog gesproken over partners. Je kunt kiezen voor een hotelgroep met eigen merknamen. Je kunt ook kiezen voor een lokale exploitant/huurder die het hotel runt onder een franchisemerk dat past bij de ontwikkeling...zo kun je op allerlei manieren samenwerken met verschillende partners.

Bijgesloten wat ideeën van partijen waar je mee samen kunt werken die bij mij hebben aangegeven op zoek te zijn naar locaties. Ik ben dan even uitgegaan van een (hybride) huursituatie. In het bijzonder spraken we over Ascott en hotels Ahead (Zoku) als bijzondere extended stay formules. Mocht je vragen hebben over bepaalde partijen (hoe ze werken, waar ze ontwikkelen of exploiteren etc), stuur me dan even een mail daarover ajb.

Het is maar een eerste suggestie. We kunnen altijd weer even om de tafel om mogelijke ontwikkelingsideeën door te nemen. Ik zal je ook toegang geven tot de Wiki hotelontwikkelingen Amsterdam. Daar kun je allerlei beleidsdocumenten vinden maar ook statistieken etc.

Heel veel succes met jullie plannen! Stuur jij deze mail door naar Multivastgoed?

Groet,

René

Met vriendelijke groet,

René van Schie    Hotelloods  
Albert-Jan Shi    Junior Hotelloods  
Tobia Westerhuis    Desk Assistent Hotelloods

Economische Zaken Amsterdam  
Weesperstraat 89, Metropool gebouw, 4e etage  
Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

# Bijlage 5 Advies Waternet

**Van:** Dennis Bleumink  
**Aan:** r.koek@rijnboutt.nl  
**Datum:** 3/27/2013 11:15  
**Onderwerp:** reactie Gelderlandplein  
**Bijlagen:** R073192aa.00001.cvg\_01\_001\_waterparagraaf tbv ontwikkeling gelderlandplein.pdf

Beste Richard,

Bedankt voor het toesturen van de waterparagraaf. Namens Waternet geef ik een reactie op de onderbouwing van het plan Gelderlandplein.

In het voortraject heeft Waternet al gereageerd op dit plan, maar niet alles is correct overgenomen. Vandaar deze korte reactie.

In de onderbouwing wordt nog uitgegaan van verouderde beleidsregels. De nieuwste Keur is de Keur AGV 2009. En het waterbeheersplan is van 2010-2015. Ook ontbreekt het plan "Gemeentelijke watertaken Amsterdam 2010-2015".

Een redactionele opmerking, graag opnemen dat het Peilgebied zich bevindt in de Buitenveldertse Polder met een vigerend polderpeil van NAP -2 m.

In Buitenveldertsepolder is een gescheiden gerioleerd stelsel aanwezig. Verzocht wordt om dakoppervlakken en de parkeervlakken aan te sluiten op het HWA stelsel. Duidelijker benoemen in de waterparagraaf dat dit ook daadwerkelijk gebeurd. Er is overigens géén vetafvang nodig om het hemelwater van de parkeervakken aan te sluiten op het HWA riool.

In de tekst onder "Waterberging" staat: "Met onderhavige ontwikkeling wordt circa 40.000 m2 in gebruik genomen. Hiervoor worden de gronden verhard". Deze zin leidt tot verwarring, in de huidige situatie is het plangebied namelijk al volledig verhard. Anders zal er toch watercompensatie moeten worden uitgevoerd. Ik adviseer om de zin te verwijderen.

Voor vragen kun je altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Dennis Bleumink  
Adviseur Ruimtelijke Plannen  
Waternet  
Team Planadvies  
Tel. 020 608 53 25

Korte Oudekerkerdijk 7  
Postbus 94370  
1090 GJ Amsterdam