

HZWABO 2012 - 0 0 1 6 8 4 --

**Ruimtelijke onderbouwing
Oostpoort, deelproject 1
Amsterdam**

XX
XX
XX
C

AANVULLENDE GEGEVENS
INGEKOMEN OP

D.D. 24 JULI 2012

Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP)

Juli 2012

4.

[illegible]

Ruimtelijke onderbouwing Polderweggebied, deelproject 1 Amsterdam

Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied

projectgegevens

opdrachtgever: Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied
(in samenwerking met Gemeente Amsterdam - Stadsdeel Oost)
werknummer: 102.002.02
datum: 17 juli 2012
status: ontwerp

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

[illegible]

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging projectgebied	1
1.3	Aanleiding en doel	2
1.4	Vigerende bestemmingsplan en de te volgen procedure	2
1.5	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving bestaande situatie en vigerend planologische kader	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Vigerend kader stedenbouwkundige structuur	3
2.3	Vigerend kader groenstructuur	4
2.4	Vigerend kader verkeersstructuur	4
2.5	Vigerend kader waterstructuur	4
3.	Projectbeschrijving / strijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan	5
3.1	Doelstellingen en uitgangspunten	5
3.2	Projectbeschrijving en strijdigheid ten opzichte van het bestemmingsplan	5
4.	Beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid	7
4.2	Provinciaal beleid	8
4.3	Gemeentelijk beleid	8
5.	Ruimtelijke onderbouwing.....	15
5.1	Stedenbouwkundige inpassing	15
5.2	Functionele aspecten	19
5.3	Verkeer en parkeren	20
5.4	Groen en Water	21
5.5	Archeologie	21
5.6	Luchthaven Schiphol	22
5.7	Conclusie	22
6.	Milieukundige onderbouwing	23
6.1	MER/m.e.r	23
6.2	Geluid	23
6.3	Externe veiligheid	24
6.4	Luchtkwaliteit	27
6.5	Bodem	30
6.6	Waterhuishouding	31
6.7	Ecologie	37
6.8	Milieuzonering	37

[illegible]

7. Uitvoerbaarheid	39
7.1 Economische uitvoerbaarheid	39
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.3 Vooroverleg	40

Bijlagen:

- Bijlage 1: Programma Polderweggebied
- Bijlage 2: Parkeerbalans Oostpoort
- Bijlage 3: Nota van vooroverleg
- Bijlage 4: Brief DMB

Separate bijlagen

1. Milieuonderzoek 2^e ontsluiting Oostpoort, Goudappel Coffeng, 3 september 2010.
2. Effecten wijziging uitgangspunt kilometerheffing in verkeersonderzoeken, DIVV, d.d. 30 september 2010.
3. Inspectie voormalig politiebureau Linnaeusstraat Amsterdam, 15 december 2011.
4. Archeologische Quickscan Linnaeusstraat 121, Bureau Monumenten en Archeologie, d.d. 8-12-2011.
5. Externe veiligheid Amsterdam DWI locatie Polderweg, 27 juni 2008.



Ligging Oostpoort

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het Oostergasfabriekterrein, ten zuiden van de Polderweg in Amsterdam Oost wordt herontwikkeld tot een hoogwaardig stedelijk woon- en werkgebied dat als nieuw stadshart kan fungeren in dit stadsdeel. Het gebied Oostpoort (voormalig Polderweggebied) wordt gezamenlijk ontwikkeld door het Projectbureau Polderweggebied (Stadsdeel Oost, voormalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer) en de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP).

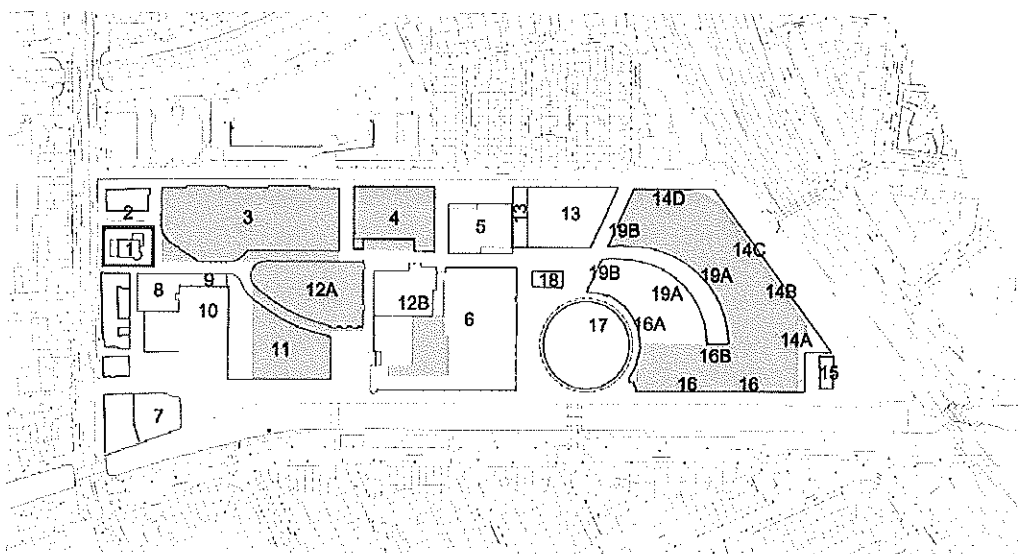
Het vigerende bestemmingsplan voorziet in deze herontwikkeling. Omdat enkele bouwplannen op sommige onderdelen strijdig zijn ten opzichte van dit bestemmingplan is afwijking noodzakelijk. Gezien de omvang van het herontwikkelingsgebied worden er meerdere procedures gevoerd.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de projectprocedure die gevoerd wordt ten behoeve van deelproject 1. Dit betreft het voormalige politiebureau (Linnaeusstraat 121).

Het project bestaat uit de realisaties van serres op de begane grond ten behoeve van de ter plaatse beoogde horeca met een (zelfstandige) kantoorfunctie op de verdieping.

1.2 Ligging projectgebied

Het Polderweggebied is ruim negen hectare groot en wordt, globaal, begrensd door de Polderweg, de Linnaeusstraat, de Ringvaart / Linnaeuskade en de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort. De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de deelproject 1, gelegen langs de westelijke rand van het plangebied.



Afbeelding: Kaart met bouwblokken langs de Linnaeusstraat die zijn opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing: deelproject 1.

1.3 Aanleiding en doel

In 2004 is door het Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003" vastgesteld en is het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied tot stand gekomen. Hierin wordt de herontwikkeling van het Polderweggebied mogelijk gemaakt. Aanpassingen in het programma voor het Polderweggebied en (hiermee samenhangende) wijzigingen in de ontwerpen hebben in de bouwaanvragen geleid tot een aantal strijdigheden met het bestemmingsplan.

Het totaal te ontwikkelen programma past, ook na de aanpassingen, binnen het bestemmingsplan waarin is voorzien in maximaal 1000 woningen en maximaal 100.000 bvo m² voor bedrijfsruimte.

De deelproject 1 is op onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Voor een exacte beschrijving van de strijdigheid ten opzichte van het bestemmingsplan zie hoofdstuk 3 (Projectbeschrijving).

Doelstelling

Doelstelling van de voorliggende notitie is het geven van een goede ruimtelijke onderbouwing voor deelproject 1 op basis waarvan ontheffing kan worden verleend voor de strijdigheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplan en de te volgen procedure

Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003" dat is vastgesteld bij besluit van de stadsdeelraad van Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer van 29 maart 2004 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 oktober 2004.

Procedure

De realisatie van het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plan wordt daarom mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De besluitvorming omtrent de te doorlopen projectprocedure ligt in handen van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zal als eerste een beschrijving worden gegeven van de bestaande situatie en het vigerende planologische kader (hoofdstuk 2). Hierna wordt een beschrijving van het deelproject gegeven en worden de strijdigheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan benoemd (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 gaat in op het algemene beleidskader. Hoofdstuk 5 geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het deelproject. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie en vigerend planologische kader

2.1 Bestaande situatie

De gronden van het gebied Oostpoort zijn ten dele bouwrijp gemaakt voor de geplande herontwikkeling. Een aantal deelprojecten is inmiddels gerealiseerd, zoals het Muziekmakerscentrum, de nieuwe sporthal aan de Polderweg en het stadsdeelkantoor met een Brede School en een kinderdagverblijf aan de Ringvaart. De beoogde ruimtelijke structuur van de herontwikkeling is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Polderweggebied (2004) en het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003".

2.2 Vigerend kader stedenbouwkundige structuur

Het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied (2004) en de juridische vertaling hiervan in het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003" gaan uit van een herontwikkeling van de locatie tot een intensief stedelijk leefmilieu. Het terrein van de voormalige Oostergasfabriek zal worden ontwikkeld tot een intensief en multifunctioneel nieuw centrum. In het gebied zijn naast woningen en kantoren diverse andere functies gepland, waaronder detailhandel, culturele en maatschappelijke voorzieningen, vrijetijds- en sportvoorzieningen en dienstverlenende voorzieningen. Vooral in het westelijk deel zullen de verschillende centrumfuncties een plek krijgen. Het oostelijk deel is voornamelijk bestemd voor wonen. Voor het realiseren van een hoogwaardig verblijfsgebied zal zoveel mogelijk ondergronds geparkeerd worden en krijgt de openbare ruimte een hoogwaardige inrichting.

Stedenbouwkundig is het plan opgebouwd uit verschillende bebouwingsblokken, pleinruimtes en verbindende straten. In het ontwerp is sterk aangesloten op het bestaande ruimtelijke karakter van de locatie. Het bestaande straten- en bebouwingspatroon is uitgangspunt en de (monumentale) bebouwing is zoveel mogelijk behouden en opgenomen in het plan.

Aan de randen krijgt het plangebied, aansluitend op de bestaande bebouwing van de Linnaeusstraat en de Polderweg, een heldere stedenbouwkundige afbakening. In het plangebied blijft de bestaande oost-west verbinding (Beijersweg) gehandhaafd. Hiernaast wordt een aantal diagonale en gebogen straten geïntroduceerd.

De kwaliteit van de architectuur komt tot uiting in de toegepaste materialen en detaillering. De diverse bouwplannen worden door verschillende architecten ontworpen waardoor er architectonische variatie ontstaat.

Westelijk plandeel

Het westelijk plandeel van het Polderweggebied wordt gekenmerkt door grote objecten in een zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte. De functiemenging zal het gebied een sterk stedelijk karakter geven.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwing langs de Linnaeusstraat.

2.3 Vigerend kader groenstructuur

De groenstructuur volgt de belangrijkste stedelijke ruimtes in en om het plangebied: de Polderweg, Ringvaart en spoordijk aan de buitenzijde en de nieuwe diagonale straat in het oosten van het plangebied.

2.4 Vigerend kader verkeersstructuur

Het gebied Oostpoort wordt ontsloten door de Linnaeusstraat en de Polderweg. De Linnaeusstraat is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). De Polderweg is van een lagere orde en kan worden beschouwd als buurtontsluitingsweg. De Polderweg is als 30 km/uur gebied ingericht en vormt de hoofdontsluitingsroute van het gebied. Vanaf de Polderweg zijn alle parkeervoorzieningen in het gebied bereikbaar.

De interne verkeersstructuur zal hoofdzakelijk als verblijfsgebied voor langzaam verkeer worden ingericht. Uitgangspunt is de realisatie van een autoluw woon-, winkel en voorzieningengebied. Auto's worden tot aan de randen van het gebied toegestaan en vandaar naar ondergrondse parkeergarages geleid.

Parkeervoorzieningen

Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in twee parkeergarages. In het westelijk deel wordt een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de verschillende centrumfuncties en wonen gerealiseerd. In het oostelijk deel komt een halfverdiepte parkeergarage ten behoeve van woningen. Een deel van de parkeergelegenheid zal op het maaiveld worden gerealiseerd.

2.5 Vigerend kader waterstructuur

In het plangebied zijn geen nieuwe waterstructuren gepland. De Ringvaart is een boezemkering en vormt de zuidelijke grens van het Polderweggebied. Het plangebied ligt hoger dan het gebied ten zuiden van de Ringvaart.

3. Projectbeschrijving / strijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan

3.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het doel van het deelproject is om een uitwerking te geven aan de herontwikkeling van het Oostergasfabriekterrein zoals deze in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan geformuleerd is. Het hieronder beschreven deelproject, dat op onderdelen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, past binnen de hoofddoelstellingen van de herontwikkeling.

3.2 Projectbeschrijving en strijdigheid ten opzichte van het bestemmingplan

Deelproject 1: voormalig politiebureau (Linnaeusstraat 121)

Deelproject 1 betreft de realisatie van twee serres van één laag aan het bestaande bouwvolume van het voormalige politiekantoor aan de Linnaeusstraat 121. Aan de westzijde, de kant van de Linnaeusstraat zal een serre over de volledige breedte van het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Aan de noordoosthoek, aan de achterzijde, is een tweede serre voorzien. Het totale oppervlak van de uitbreiding beslaat circa 130 m².

De hoogte van de serres bedraagt circa 4 meter waarmee wordt aangesloten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het bestaande gebouw. De uitbouw van het hoofdgebouw vindt uitsluitend op het maaiveld plaats.

Met de realisatie van de uitbouwen wordt in totaal circa 130 m² aan horeca toegevoegd. Daarnaast worden de eerste verdieping en zolderverdieping gebruikt ten behoeve van zelfstandige kantoorruimte.

Relatie met het bestemmingsplan

Het voormalige politiebureau is een gemeentelijk monument en blijft in de herontwikkeling van het Polderweggebied behouden. Door een horecabestemming aan het pand te geven wordt de entree van het plangebied en het achterliggende winkelgebied versterkt. In het bestemmingsplan heeft het gehele gebouw een horeca bestemming gekregen ('Bh') en zijn geen centrumvoorzieningen, waaronder kantoren, toegestaan. In de toelichting wordt evenwel aangegeven dat naast horeca ook centrumvoorzieningen zijn beoogd.

In de uitwerking van de plannen heeft het gebouw conform het bestemmingsplan een horeca-functie gekregen. De kantoorfunctie op de verdieping is strijdig ten opzichte met het bestemmingsplan.

Teneinde de publieksfunctie van het gebouw te versterken en tegelijkertijd de sterk naar binnen gekeerde uitstraling van het gebouw te veranderen, is gekozen voor de toevoeging van twee serres. In het bestemmingsplan is niet voorzien in het toevoegen van de serres. Hierdoor ontstaat een overschrijding van de bebouwingsgrens en de bestemmingsgrens en komen de serres in de bestemming 'Verkeersareaal' ('Va') te liggen. De overschrijding betreft circa 5 meter aan de zijde van de Linnaeusstraat (westzijde) en circa 3 meter op de noordoosthoek. In de bestemming 'Verkeersareaal' is bebouwing noch de horecafunctie toegestaan.

Samenvattend overzicht van de strijdigheden bij deelproject 1:

Strijdigheid met het bestemmingsplan	Mogelijkheid voor afwijking
Overschrijding van de bestemmingsgrens en bouwgrens door de aanbouw van twee serres van respectievelijk 5 meter diep aan de westzijde en 3 meter diep aan de noord- en oostzijde.	Geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide omgevingsvergunning.
De op de eerste verdieping en zolderverdieping voorziene kantoorfunctie is niet toegestaan binnen de bestemming Horeca	Geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op basis van artikel 2.12 van de Wabo (regeling voor kruimelgevallen) in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Bor is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan met een reguliere omgevingsvergunning.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 13 maart 2012 in werking getreden en vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkelingen in het Polderweggebied worden reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003". De afwijkingen van de bouwplannen, ten opzichte van de vigerende regeling, leiden niet tot een geheel andere ruimtelijke en functionele inrichting.

Ten aanzien van de milieukwaliteit zijn de plannen getoetst aan in de afgelopen periode gewijzigde wet- en regelgeving. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

4.2 Provinciaal beleid

Op 1 november 2010 zijn de provinciale structuurvisie en verordening in werking getreden.

Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

Voorop staat dat Noord-Holland een provincie is waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Dat is nu al zo, maar moet in de toekomst ook zo blijven. Deze structuurvisie legt het zwaartepunt op de huidige kracht van Noord-Holland. Een sterke internationale concurrentiepositie, veel afwisselende, prachtige landschappen die vaak zijn ontstaan door onze omgang met het water. Dat betekent versterking van de metropoolregio Amsterdam en van de metropolitane landschappen en ruimte voor de landbouw en de opwekking van duurzame energie in het Noorden. Daarom is in deze structuurvisie veel aandacht voor de relatie tussen de steden en dorpen en het landschap waar ze in liggen.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij.

De opgave voor het Polderweggebied past binnen de ambitie van de provincie om zoveel mogelijk in het stedelijk gebied nieuwe dichte stedelijke woon- en werkmilieus te realiseren. De afwijkingen van de plannen voor de onderhavige bouwblokken ten opzichte van het vigerende plan hebben hier geen invloed op.

Provinciale Verordening

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

In de verordening zijn geen regels opgenomen welke voorliggende ontwikkeling in de weg staan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040

Stadsdeel Oost staat voor drie hoofdpogingen. Het gaat ten eerste om de verdere uitbouw van de nieuwe gebieden IJburg en Zeeburgereiland, als onderdeel van de 'waterfrontontwikkeling'. Ten tweede om het afmaken van de transformatie/intensivering van het gebied Sciencepark/Middenmeer Noord tot knooppunt van kennis en innovatie, als onderdeel van de uitrol van het centrummilieu naar het oosten. Ten derde is er de opgave van de transformatie/intensivering rond Wibaut aan de Amstel, ov-knooppunt Amstelstation en Gooiseweg als onderdeel van de uitrol van het centrummilieu in zuidoostelijke richting. Hoewel deze gebieden grotendeels los van elkaar staan, zijn er wel raakvlakken in de vorm van verkeersverbindingen en groengebieden.

den, die deze deelgebieden onderling verbinden. In het kader van het verbinden van ontwikkelingen langs Wibaut aan de Amstel, ov-knooppunt Amstelstation en Gooiseweg met ontwikkelingen in Zuidoost wordt een Verkeers- en Vervoersplan Zuidoostlob gemaakt.

De opgaven in stadsdeel Oost hebben ook raakvlakken met gebiedsontwikkelingen in andere aangrenzende gebieden en buurgemeenten. De ontwikkeling van de tweede fase van IJburg heeft een relatie met de schaa sprong van Almere, waarbij een IJmeerverbinding (ov) een kwaliteitssprong in de ontsluiting van IJburg kan betekenen. De mogelijke aanlanding van de IJmeerlijn kan op termijn de ontwikkeling van aanvullende locaties in dit deel van de metropool mogelijk maken. De ontwikkeling van Zeeburgereiland kan een brugfunctie vervullen naar ontwikkelingen aan de noordoostelijke IJoever en is van belang voor het verbinden van het Oostelijk Havengebied met IJburg.

Het transformeren van het Gooiseweggebied begint in stadsdeel Oost en is gekoppeld aan de verstedelijking van de aangrenzende zone. Diemen en Ouder-Amstel zijn in deze opgave belangrijke partijen. Bij de beoogde ontwikkeling van de Gooisewegzone is het noodzakelijk om de corridorfunctie en de waterkerende functie te behouden. Ook de functie als vluchtroute bij calamiteiten is belangrijk. De haalbaarheid en inpassing van gewenste HOV-verbinding zal nader onderzocht moeten worden, waarbij ook de gevolgen voor de exploitatie moeten worden meegewogen.

Als aanvullende opgave zal, met het oog op de in de toekomst door te trekken tram 25, het wegvak tussen de President Kennedylaan en de A10 in overleg met het Rijk worden afgewaardeerd. Hiermee wordt woningbouw mogelijk rond de Joan Muyskensweg, waarmee een verlengstuk van de Rivierenbuurt ontstaat. Met gemeente Ouder-Amstel wordt in overleg getreden over de verdere doortrekking van lijn 25 naar het Amstel III-gebied. Te zijner tijd wordt bekeken of dit ook haalbaar is.

Ontwikkelingsstrategie

De ontwikkelingsstrategie is eveneens driedelig. De verdere groei van Zeeburgereiland en IJburg bouwt voort op de weg die is ingeslagen met de eerste fase van IJburg. Wel wordt een sterke klemtoon gelegd op het realiseren van klimaatneutrale eilanden. De vervoeras rond de IJtram is een belangrijk structurerend element voor de ontwikkeling van Zeeburgereiland en de tweede fase van IJburg. Om de te verwachten vervoersstromen op een duurzame wijze te kunnen opvangen zullen de nieuwe gebieden echter ook meerzijdig ontsloten moeten worden met tram- en/of HOV-buslijnen en op langere termijn de IJmeerlijn. Om de bereikbaarheid van IJburg over de weg te verbeteren moeten de knelpunten rond afslag S114 op de Ring A10 en de Enneüs Heermabrug worden aangepakt. Een ruimtelijke reservering om het aantal rijstroken op de Enneüs Heermabrug te verruimen is reeds aanwezig.

In de ontwikkeling van Sciencepark/Middenmeer Noord is de samenwerking met de Universiteit van Amsterdam een belangrijk element. Deze ontwikkeling wordt voorts ondersteund met een nieuw NS-station. Ook het stedelijke openbaar vervoer van en naar dit gebied wordt verbeterd en de recreatieve groenfunctie van het Flevopark wordt versterkt, waarbij een relatie wordt gelegd met de ontwikkeling van het Nieuwe Diep. Dit laatste zou kunnen in de vorm van een coalitieproject, waarmee ook de upgrading van de Indische Buurt kan worden ondersteund en samenwerking met corporaties wordt aangegaan.

De locaties van Wibaut aan de Amstel vereisen een ontwikkelingsstrategie waar goede samenwerking met andere partijen, publiek-private samenwerking noodzakelijk is. De transformatie-

opgaven vereisen medewerking van de eigenaren in het gebied. De ontwikkelingen op deze locaties steunen in sterke mate op de zeer goede ov-ontsluiting door middel van de metro Oostlijn en het Amstelstation. De intensivering gaat hier hand in hand met een aantrekkelijke herinrichting van de publieke ruimte, waarmee het verblijfsklimaat van het gebied vergroot kan worden. Over de ontwikkeling van al deze gebieden zijn reeds vergevorderde afspraken gemaakt tussen de centrale stad, stadsdeel en ontwikkelende partijen. De infrastructurele opgaven zijn deels afgedekt in lopende afspraken, maar moeten voor een ander deel nog onderbouwd worden.

Programma

Met de grote ontwikkellocaties IJburg (restant eerste fase en tweede fase), Zeeburgereiland en Overamstel in het gebied, kan Oost worden gezien als de hofleverancier van nieuwe woningen. In de periode tot 2020 vindt omstreeks 30% van de toevoegingen aan de stedelijke woningvoorraad plaats in dit stadsdeel. Daarna is er ruimte voor nog eens bijna 20.000 woningen. Investerings in onder meer het Flevopark ondersteunen vanuit het groen de verstedelijking van Oost.

Structuurschets "Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer"

Het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft op 28 januari 2002 de structuurschets "Mozaïekstad Oost-Watergraafsmeer" vastgesteld. De structuurschets geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het stadsdeel tot 2010. Het Polderweggebied is in deze structuurschets aangeduid als "transformatiegebied tot 2010". Ingezet wordt op:

- herstructurering voor 2010;
- vestiging van culturele bedrijvigheid en het verder ontwikkelen van een broedplaatsencultuur;
- realisatie van nieuwe sportvoorzieningen voor zowel het onderwijs alsook de (on)georganiseerde sport;
- (hoog)stedelijk wonen door verdere verdichting mogelijk te maken;
- uitbreiding van onderwijsvoorzieningen om aan de vraag in het stadsdeel te kunnen voldoen.

De herontwikkeling van het Polderweggebied past goed in het stadsdeelbeleid zoals dat is verwoord in de structuurschets en de voorliggende vrijstellingen brengen daar geen veranderingen in.

Ontwikkelingsmogelijkheden Linnaeusstraat / Middenweg en Ontwikkelingsvisie detailhandel Polderweg

In 1999 is door Bouwfonds/WPM Planontwikkeling BV de rapportage "Ontwikkelingsmogelijkheden Linnaeusstraat / Middenweg" opgesteld. Hierin wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden ter versterking van het winkelgebied Linnaeusstraat. Op 31 mei 1999 heeft de stadsdeelraad Oost/Watergraafsmeer met deze rapportage ingestemd. De raad heeft niet alle aanbevelingen overgenomen.

Belangrijkste aanbevelingen uit de "Ontwikkelingsmogelijkheden Linnaeusstraat / Middenweg" zijn:

- Het vergroten van het winkelaanbod ter plaatse van het Polderweg teneinde de wijkoverstijgende functie van het winkelgebied te vergroten;
- Verbetering doelgericht frequent benodigde aanbod. In meer grootschalige vorm onder te brengen in het Polderweggebied; in meer reguliere afmetingen verspreid over het bestaande winkelgebied;

- Vergroting van het specialistische aanbod in hogere kwaliteitssegmenten op de Middenweg, in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse branches.

Gelijktijdig is door Bouwfonds/WPM Planontwikkeling BV de "Ontwikkelingsvisie detailhandel Polderweg" opgesteld. Hierin is de gewenste omvang en samenstelling van het toekomstig winkelaanbod in het Polderweggebied onderzocht, eveneens vastgesteld door het stadsdeel op 31 mei 1999. In de rapportage wordt aangegeven dat:

- voor de Linnaeusstraat/Middenweg een impuls noodzakelijk is om te komen tot een volledig bovenwijks koopcentrum;
- de detailhandel op deze locatie moet zich dan wel onderscheiden door omvang en uniciteit van de winkels op wijkniveau;
- de ontwikkeling een meerwaarde biedt voor het bestaande winkelaanbod;
- de aanvullende winkelontwikkelingen op het Polderwegterrein dienen te voldoen aan twee basiseisen:
 - er dient een ruimtelijk-functionele relatie te worden gelegd tussen de bestaande structuur en de nieuwe ontwikkeling met onder meer herkenbare entrees, goede ontsluitingsmogelijkheden en het meer compact maken van het winkelgebied;
 - de winkelontwikkeling dient voldoende intrinsieke kracht te hebben om zelfstandig te kunnen functioneren met onder meer een zorgvuldige vormgeving en inrichting en een aantrekkelijk winkelaanbod met uitstraling.

Programmatisch moet de omvang van de toekomstige ontwikkeling afgestemd worden op de fysiek ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. Rekening dient te worden gehouden met een supermarkt van circa 2.500 m², zeven tot acht units van circa 800 m², vijf tot zes van circa 400 m² en enkele units van 150 m².

De Ontwikkelingsvisie Detailhandel Polderweg geeft aan dat er in eerste aanleg voldoende mogelijkheden bestaan voor de toevoeging van circa 10.000 m² b.v.o. winkelruimte. De werkelijke uitbreiding van het winkelareaal wordt lager geschat door de verplaatsing van winkels. Uitgaande van het feit dat het Polderweggebied deels zal worden ingevuld door enkele te verplaatsen winkels die binnen de aanwezige structuur in Linnaeusstraat / Middenweg niet tot de gewenste uitbreiding kunnen komen, is een toevoeging van 10.000 – 12.000 m² b.v.o. als uitgangspunt gehanteerd.

Inpassing van dit metrage in de detailhandelstructuur van de omgeving (Groot-Oost) zal geen bijzondere grote consequenties hebben voor het functioneren van de aanwezige detailhandelconcentraties. Er wordt immers uitgegaan van toevoeging van aanbod dat grotendeels complementair is aan het aanwezige aanbod; met name moet met het dagelijkse boodschappen (voedings- en genotmiddelen) in het Polderweggebied behoedzaam omgesprongen worden.

Als belangrijke voorwaarde voor het toenemen van het winkeloppervlak wordt een uitbreiding van het parkeeraanbod gezien. Dit wordt gerealiseerd door middel van de bouw van een ondergrondse parkeergarage.

In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor het Polderweggebied is uitgegaan van circa 10.000 m² b.v.o. detailhandel binnen de bestemming Wx+C. In de bestemmingen Mx en Wx is eveneens detailhandel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Het maximum oppervlakte hiervan is niet beperkt anders dan dat niet meer dan 100.000 m² aan bedrijfsruimte in het Polderweggebied is toegestaan. In de Uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied (2005)

en de allonge uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied (2007) zijn door het stadsdeel en de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP) nadere afspraken gemaakt. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden heeft hierbij een wijziging van het programma plaatsgevonden waarbij door het stadsdeel is besloten in te stemmen met in totaal 14.064 m² b.v.o. detailhandel. In 2008 is hier een kleine wijziging in aangebracht. In totaal zal in het Polderweggebied 14.159 m² b.v.o. winkelruimte worden gerealiseerd (zie bijlage 1).

Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor het programma aan detailhandel. De bouwplannen van de verschillende deelgebieden passen binnen de hierboven aangegeven beleidskaders en het (aangepaste) programma.

Horecanota van Oost/Watergraafsmeer

Met de horecanota 2007 is het horecabeleid van het stadsdeel vastgesteld. Deze nota heeft tot doel:

1. een algemeen beleidskader te bieden voor de horeca;
2. nieuwe regelgeving betreffende horeca vastleggen.

Op basis van een analyse van de bestaande en verwachte horecasituatie zijn in de nota de volgende conclusies/aanbevelingen over huidige situatie & ontwikkelingen opgenomen:

- De meeste horecavestigingen in Oost/Watergraafsmeer zijn gericht op de eigen buurt. Stadsdeeleverstijgende en zelfs bovenstedelijke horeca als de Kas, Powerzone, Dauphine en de Arena bewijzen echter dat het stadsdeel ook voldoende potentie heeft voor dergelijke voorzieningen. Er moet gekeken worden of uitbreiding van stadsdeeleverstijgende voorzieningen mogelijk is.
- Er komt steeds meer branchevervaging. Zo komt er steeds meer horeca in de detailhandel, de zogenaamde ondersteunende horeca. Regelgeving ontbreekt echter nog. In de horecanota wordt daarom een aanzet gegeven tot nadere regelgeving.
- In Oost-Watergraafsmeer stijgt de vraag naar restaurants, hotels en pensions. Deze groei dient gestimuleerd te worden door in het stadsdeel gebieden aan te wijzen waar deze horeca ontwikkeld kan worden. Er is minder behoefte aan snackbars, coffeeshops en buurtcafés. Er is wel behoefte aan eetcafés of cafés gericht op doelgroepen.

De in de nota verwoorde visie van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer op de horeca is als volgt:

- Bij uitbreiding van het horeca-aanbod moet vooral worden ingestoken op de relatie met andere publieksgerichte functies zoals detailhandel. Vooral in de vier grotere winkelconcentraties (o.a. Linnaeusstraat, Hogeweg/Middenweg, Christiaan Huygensplein) bestaan kansen voor de horecabedrijven om zich (kwalitatief) te versterken.
- Uitbreiding is eveneens mogelijk voor bijzondere, solitair gevestigde horecabedrijven met een stadsdeeleverstijgende functie.
- Voor vermaakfuncties ligt de nadruk op het bedienen van de eigen bevolking.
- Uitbreiding van het hotelaanbod in Oost-Watergraafsmeer is wenselijk maar moet zijn gericht op functiebehoud en in de toekomst eventueel op versterking van het aanbod. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie met de omgeving van de horecavestigingen..

Visie vertaald naar de type gebieden:

In de nota is bovenstaande visie vertaald naar de vraag in welke gebieden het stadsdeel horeca moet ontwikkelen of consolideren. Hierin werden gebieden gecategoriseerd in:

- Woongebied: De hoofdfunctie van gebied is wonen en er is weinig menging met andere functies.
- Gemengd gebied: Gebieden waar sprake is van een menging van verschillende functies, waaronder wonen en horeca. Wonen neemt echter belangrijke plaats in.
- Voorzieningencluster: Cluster van verschillende functies zoals detailhandel, horeca en commerciële en niet-commerciële dienstverlening.
- Doorgaande route: Doorgaande routes door het stadsdeel met een belangrijke verkeersfunctie. Veelal zijn hier verschillende (grootschalige) functies aan gevestigd.
- Bedrijfs- en kantoreng gebied: Gebieden waar groothandel en andere zakelijke dienstverlening is gevestigd. De bebouwing bestaat uit bedrijfsunits en –hallen.
- Sport- en recreatiegebied: Gebieden waar gesport en gerecreëerd kan worden, zoals sportvelden, parken, speeltuinen en volkstuinten.

Aan de hand van de definitie van de gebieden kon de visie vertaald worden in de volgende doelstellingen voor de horeca:

- In woongebieden: Horeca consolideren.
- In gemengde gebieden: Horeca alleen beperkt ontwikkelen.
- In voorzieningenclusters: Horeca ontwikkelen.
- In doorgaande route: alleen incidenteel Horeca.
- Bedrijf en kantoreng gebied: Horeca ontwikkelen op aanwezige bedrijven.
- Sport en recreatiegebied: Horeca ontwikkelen die zich specifiek en aantoonbaar richt op de sport- en recreatiefunctie van het gebied.

Consequenties voor het project

Binnen voorzieningenclusters zijn verschillende functies aanwezig, waaronder detailhandel, horeca, commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Oostpoort is aan te merken als een voorzieningencluster, derhalve is de onderhavige ontwikkeling mogelijk binnen de kaders van het horecabeleid.

Welstand en beeldkwaliteit

In de stedenbouwkundige planvoorbereiding zijn ook de beoordelingskaders voor welstand en beeldkwaliteit vastgelegd. In het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied is een hoofdstuk over beeldkwaliteit opgenomen met richtlijnen voor de supervisor en de architecten. Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is het document "Architectonische richtlijnen en ruimtelijke kwaliteit Polderweggebied" opgesteld. De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie toetst de bouwplannen aan dit document.

Het voormalige politiekantoor is in 2005 aangewezen als gemeentelijk monument. Zodoende is de Commissie van Welstand en Monumenten (CWM) al vroegtijdig bij de planvorming betrokken en is voorliggend deelplan ter toetsing aan de commissie voorgelegd. Zij hebben recentelijk de vergunningsaanvraag tot uitbouw met serres van geen bezwaar voorzien.

Al in 2008 is dit plan/ontwerp door de architect (S. Soeters) met Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) besproken. BMA had geen onoverkomelijke bezwaren. Zodoende is het plan met enige vertraging als gevolg van de crisis en het gedeeltelijk stilvallen van de bouwactiviteiten in het Polderweggebied verder uitgewerkt en werd in september 2011 de vergunningaanvraag ingediend, die uiteindelijk in maart 2012 van geen bezwaar werd voorzien.

5. Ruimtelijke onderbouwing

5.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het stedenbouwkundige plan

Het Stedenbouwkundig plan Polderweggebied uit 2004 gaat uit van een ruimtelijke opzet van een nieuw compact winkelcentrum met tweezijdig winkelen, bovenwoningen, bedrijvigheid en voorzieningen.

Het voetgangersgebied van dit winkelcentrum is autoluw, laden en lossen is mogelijk binnen venstertijden. Langs de Polderweg is beperkt parkeergelegenheid aanwezig. Het parkeren zal in de parkeergarage onder het nieuwe winkelcentrum plaatsvinden. Deze is uitsluitend vanuit de Polderweg bereikbaar. Zo kan het gebied ten zuiden van de Polderweg autoluw blijven.

De stedenbouwkundigkundige opzet van de bebouwing en de openbare ruimte wordt getypeerd door smalle en gekromde straten van circa 8 meter breed en een afwisseling van kleine en intieme pleinen in maat en schaal afgestemd op de voetganger (de menselijke maat). De maat is nadrukkelijk zo gekozen dat ook tijdens de stillere perioden de ruimten aangenaam blijven, doordat ze een gezellig druktebeeld opleveren.

Doordat het nieuwe winkelcentrum loodrecht op de Linnaeusstraat gesitueerd is, moet dit gebied verleidelijk worden. Cruciaal is een goede aansluiting van dit gebied op de Linnaeusstraat. Het voormalige politiebureau, Linnaeusstraat 121, vormt een schakel tussen de Linnaeusstraat en het nieuwe winkelcentrum. Deze oorspronkelijke ingenieurswoning is een gemeentelijk monument. De nieuwe bestemming met horeca, zo als het stedenbouwkundig plan voor dit pand aangeeft, moet er voor zorgen dat de attractiewaarde naar het winkelcentrum vergroot wordt.

Het voormalige politiebureau, Linnaeusstraat 121

De ingenieurswoning was oorspronkelijk een solitair bouwwerk binnen de voormalige Oostergasfabriek.

De ingenieurswoning was sinds 1924 in gebruik als politiebureau tot het bureau in 2003 werd verplaatst naar de nieuwbouw aan de Linnaeusstraat 121. Met de functieverandering is in de loop der tijd het gebouw in pandig grondig gewijzigd. Het cellencomplex aan de noordwestzijde van de begane grond is wel het meest ingrijpend waarmee het gebouw een geheel gesloten (achter)zijde heeft gekregen. Diverse uitbouwen zijn weliswaar weer gesloopt maar hebben wel hun sporen in de oorspronkelijke gevel achtergelaten.

Stedenbouwkundige situatie

De ingenieurswoning - het enige in zijn soort overgebleven exemplaar op het Oostergasfabriekterrein - lag als losstaand representatief bouwwerk in de als park ingerichte strook achter een ommuring langs de Linnaeusstraat, die het vuile en stenige karakter van het eigenlijke fabrieksterrein afschermd van de openbare weg. Tevens markeerde het woonhuis samen met een reeds lang geleden gesloopte portiersloge de hoofdentree tot het terrein. Aandacht verdient ook de ligging aan de huidige Fronemanstraat: hoewel de hoofdentree aan de Linnaeusstraatzijde

ligt, biedt de uitgebouwde en afgeschuinde zuidoosthoek van het huis aan de pleinachtige ruimte waar Fronemanstraat en Beiersweg samenkomen de meest representatieve aanblik.

Hoofdropzet en constructie

De ingenieurswoning, opgebouwd uit twee lagen en een zolderverdieping met slaapkamers, werd ontworpen op een min of meer rechthoekig grondplan. De afgeschuinde zuidoosthoek kreeg een forse uitbouw van twee lagen die als een soort avant-corps gericht is naar de noordwesthoek van de stokerij. Op de begane grond is tegen deze uitbouw nog een erker geplaatst. De kapverdieping werd uitgevoerd als afgeplat schilddak met op alle schilden een kleine dakkapel. De gevels zijn gemetseld met gladde rode Duitse klinkers met aanzetstukken van zandsteen en hardstenen onderdorpels voor de ramen. De verdiepingen worden van beneden naar boven geaccentueerd door een hardstenen plint, een rondom doorlopende lijst van siermetselwerk en een rondom doorlopende gootlijst met een geprofileerde goot op klossen. De dakrand was oorspronkelijk afgezet met crêtes.

Diverse verbouwingen, de eerste al in 1903, hebben zowel in- als exterieur sterk gewijzigd, waardoor in wezen alleen nog de uitbouw min of meer oorspronkelijk is; het interieur is geheel gestript en grotendeels opnieuw ingericht.

Cultuurhistorische betekenis

Van de rijker vormgegeven en in rode Duitse verblendsteen opgetrokken woonhuizen resteert op het Oostergasfabriek alleen nog het voormalige politiebureau, dat bij opeenvolgende verbouwingen echter veel van zijn oorspronkelijke allure en detaillering verloren zag gaan. Als een van de resterende fabrieks- en bedrijfsgebouwen uit de eerste bouwphase (1887-1898) is desalniettemin ook het woonhuis te beschouwen als belangwekkend en zeldzaam industrieel en architectonisch erfgoed. De negentiende-eeuwse gasfabricage vond immers plaats in een uitgaande en specifieke constellatie van diverse uiterst zorgvuldig ontworpen gebouwtypen - zelfs voor het onderbrengen voor een eenvoudige pompinstallatie of drukmeters werd een architectonisch respectabel omhulsel ontworpen -, die als gevolg van veranderingen in het productieproces, stelselmatige uitbreidingen en de komst van het aardgas - de definitieve nekslag voor de aloude gasfabriek - uiteraard nergens in zijn oorspronkelijke staat bewaard kon blijven.

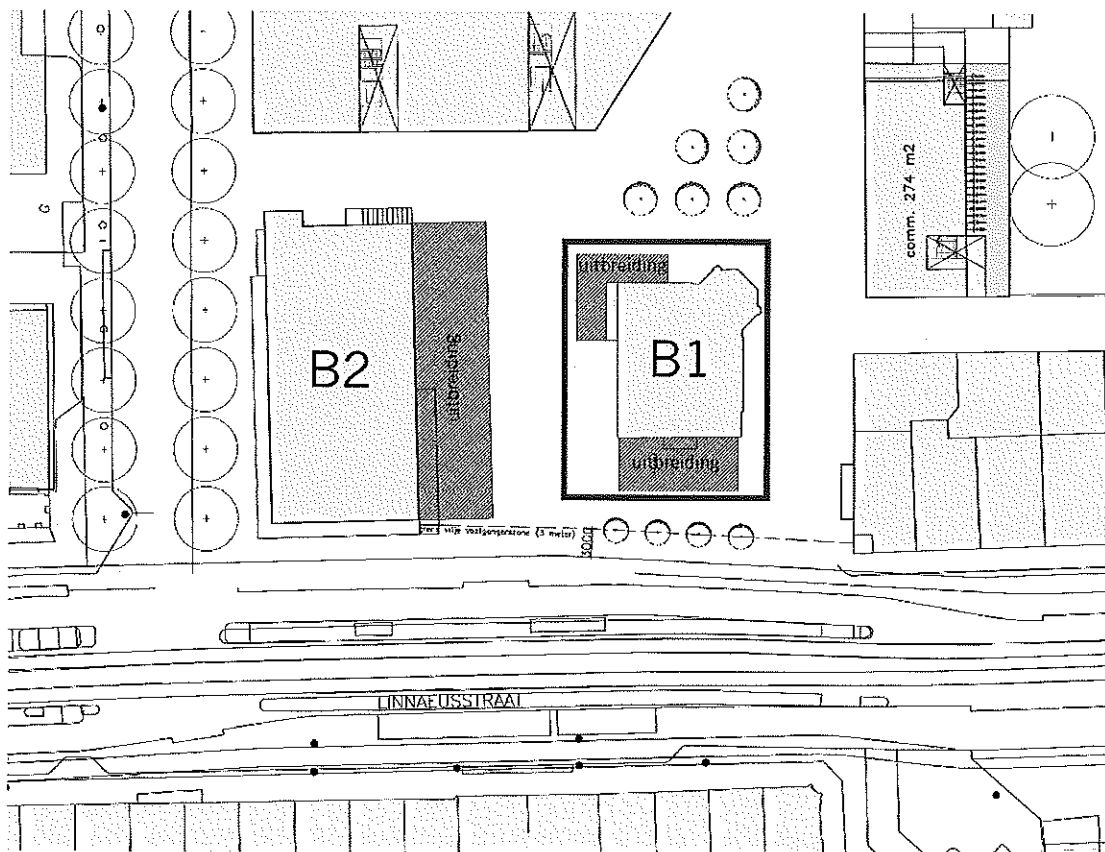
Het is daarom bijzonder dat in Amsterdam de 'restanten' van drie grote gasfabrieken aanwezig zijn (behalve de Ooster- en Wester- ook de vroeg twintigste-eeuwse Zuidergasfabriek), omdat deze elkaar in bewaard gebleven gebouwtypen aanvullen. Ook getuigt het woonhuis van de sociaal-maatschappelijke herbestemming van de gasfabriekgebouwen na 1923 omdat hierin tot zeer onlangs een districts-bureau van politie was ondergebracht. Bovendien houdt het gebouw als voormalige markerings van de entree tot het fabrieksterrein - ingeklemd tussen de Mart-Stamflat en het woonblok van J.B. Franswa - ook aan de Linnaeusstraat de herinnering levend aan wat zich ooit op het achterterrein heeft afgespeeld.

Toekomstige situatie

De gewenste publieksfunctie met horeca wordt binnen het bouwplan extra benadrukt door de toevoeging van twee serres. De ruimtelijke afweging die bij de nadere uitwerking van het bouwplan is gemaakt, is om, van de sterk naar binnen gekeerd ingenieurswoning, een gebouw te maken met meer publieke en levendige uitstraling waarbij de contactvlakken naar het voetgangersgebied maximaal zijn. De afweging die hierbij een rol heeft gespeeld is dat gekozen is om de gevels van het hoofdgebouw, tevens monument, zoveel mogelijk in tact te laten en niet, omwille van de gewenste open uitstraling, grootschalig te doorbreken. De transparante serres zijn in glas en lichte materialen toegevoegd, ondergeschikt aan het hoofdgebouw en in volume

beperkt tot 1/3 van de totale hoogte. Binnen de stedenbouwkundige context zijn de serres, in maat en schaal, van ondergeschikte betekenis. Het hoofdgebouw blijft in al zijn ruimtelijke benaderingen dominant en als oorspronkelijke /authentieke vorm herkenbaar.

De serres zijn een eigentijdse toevoeging zonder te concurreren met het monumentale karakter van het hoofdgebouw. De grote serre aan de Linnaeusstraat kiest nadrukkelijk voor een symmetrische opbouw met, net als het hoofdgebouw, centraal de entree en met een klassieke vijfdeling. Karakteristieke details, met name de horizontale tandlijsten boven de serres, lopen door en worden vanuit de monumentale waarde gerespecteerd door met name de hoogte van de serres te beperken.



Afbeelding: Situering serres

Effect van serres op het openbaar gebied

Het openbare gebied rondom het voormalige politiebureau is onderdeel van het nieuwe winkelcentrum en is voetgangersgebied. Het stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan geven de opzet voor de herprofilering hiervoor aan.

Onderdeel van deze herprofilering zijn de parkeerplaatsen aan de Linnaeusstraat van het voormalige politiebureau die zullen verdwijnen en plaats maken voor het nieuwe entreegebied van het winkelcentrum. De parkeerplaatsen waren gereserveerd voor de politie. Na de verhuizing van het politiebureau zijn deze plaatsen, als tijdelijke voorziening, opengesteld voor algemeen gebruik. In de definitieve situatie hoeven deze plaatsen daarom niet terug te keren of te worden gecompenseerd. Voor het nieuwe gebruik van het voormalige politiebureau wordt het

parkeren voorzien in de ondergrondse parkeergarage van het nieuwe winkelcentrum zodat het gebied autovrij zal blijven.

Het bouwplan kent twee serres: één serre ter plaatse van de hoofdentree aan de Linnaeusstraat en één serre ter plaatse van het cellencomplex aan de zij- en achterzijde (noordoost) en aan het Land van Cocagneplein. Met de twee serres krijgt het gebouw een gezicht naar twee kanten, een markante entree aan de voorzijde en als schakel ook een gezicht richting winkelcentrum. Beide serres hebben stedenbouwkundig betekenis op de ruimtevorming en op het gebruik van het openbare gebied en worden als passend beschouwd. Onderstaand wordt de afweging nader toegelicht.



Afbeelding: Serre aan de Linnaeusstraat

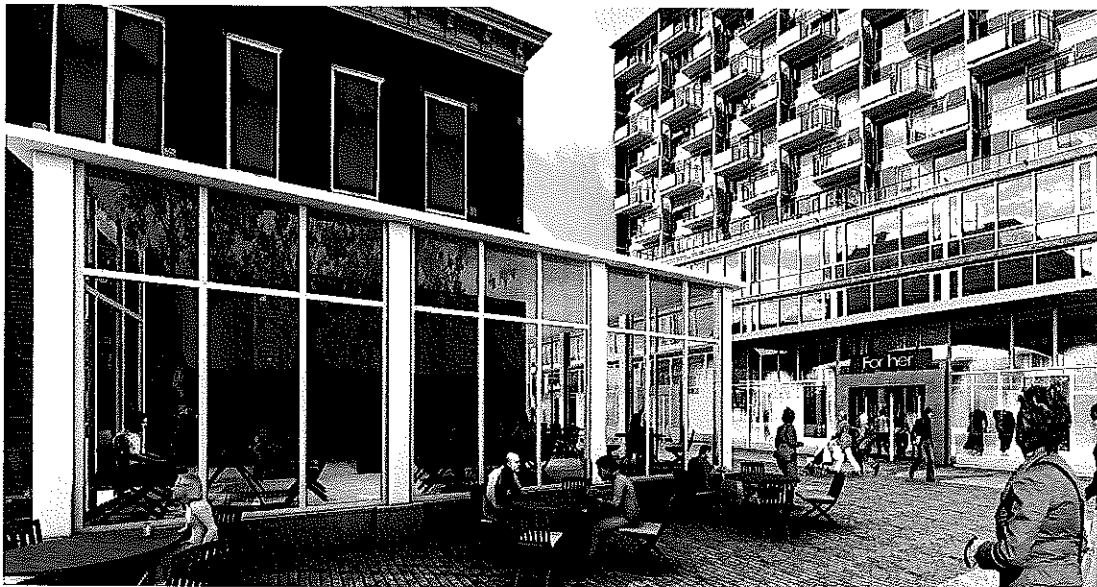
Serre aan de Linnaeusstraat

Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat, de parkeerhaven aan de Linnaeusstraat voor het voormalige politiebureau verdwijnt en bij het voetgangersgebied wordt getrokken. De serre aan de voorzijde van het hoofdgebouw maakt gebruik van de vrijgekomen parkeerruimte. De serre verlegt de voorgevel rooilijn met circa 6 meter zodat voor het openbare gebied tot aan de rijweg (fietspad) circa 7 tot 8 meter overblijft. Deze verbreding is voldoende om het bestaande voetpad, van Hema tot Polderweg, door te laten lopen en een smal terras (maximaal 3 meter) langs de gevel mogelijk te maken. De serre zorgt zo voor een betere begeleiding en verlevendiging van de bestaande en nieuwe looproutes en maakt het tevens mogelijk dat het nieuwe centrumgebied een uitnodigend gezicht aan de Linnaeusstraat krijgt.

Serre aan het Land van Cocagneplein

De invloed van het gesloten cellencomplex op de omgeving heeft een achterkantensfeer opgeleverd. In de nieuwe situatie is dit onwenselijk. Het Land van Cocagneplein vormt het entreege-

bied samen met het driehoekige winkelpleintje aan de achterzijde van blok 1. Door hier ter plekke de situatie om te draaien, van gesloten gevels naar een open en transparante serre, krijgt het openbare gebied de betekenis zoals in het stedenbouwkundig plan bedoeld was: zoveel mogelijk levendigheid richting openbaar gebied met gevels die de voetgangers begeleiden (contactvlakken) en een levendige wisselwerking tussen binnen en buiten mogelijk maakt. Met de serre verdwijnt een laagwaardige achterkant en krijgt het gebouw zijn alzijdigheid weer terug. De serre steekt zowel aan de pleinzijde als in de toegangsstraat van het winkelcentrum circa 3 meter door de rooilijn in het openbaar gebied. Door de serre blijft een voetgangerszone over van circa 9,50 meter richting het nieuwe winkelfront bij de Mart Stam-flat en richting pleinzijde een gemiddelde breedte van circa 16 meter. Dit is binnen het gehanteerde stratenpatroon royaal en ruim voldoende. Door de serre in pandig een praktische maat te geven kunnen gasten in de serre zitten en zicht houden op zowel het winkelpleintje als op de Linnaeusstraat. Anderzijds kunnen bezoekers komend van de Linnaeusstraat, door de serre als het ware geattendeerd worden op de levendigheid en op het winkelpleintje aan de achterzijde van het gebouw. Met de transparantie van de serre wordt de sociale veiligheid bevorderd. De serre vormt een herkenningspunt en zorgt zo voor de beoogde attractiviteit richting het nieuwe winkelcentrum.



Afbeelding: Serre aan het Land van Cocagneplein

5.2 Functionele aspecten

Attractieve, levensvatbare horeca

Een belangrijke reden om serres aan de begane grond toe te voegen is de wens om het voormalige politiekantoor geschikt te maken voor een beeldbepalende horecafunctie.

Naast de levendige uitstraling zoals boven beschreven is ook de omvang van de begane grond bepalend voor het succes van een horecaexploitatie. Horeca op de verdieping is stukken lastiger te exploiteren en vergt ook grote ingrepen in het interieur van het monument om een goede verbinding tussen verdiepingen mogelijk te maken.

Het bestaande gebouw is op de begane grond te gesloten en te klein voor een goede horeca-functie, waardoor een uitbreiding van de begane grond door serres ook een functionele noodzaak is met het oog op de bestemde functie.

Kantoorfunctie op de verdieping

De transformatie van het voormalige politiebureau is er op gericht om horeca op de begane grond te realiseren en de eerste en tweede verdieping flexibel te kunnen gebruiken ten behoeve van horeca of ten behoeve van zelfstandige kantoorruimte.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is voor alle verdiepingen uitsluitend horeca toegestaan. Kantoorfunctie op de verdieping was evenwel, gelet op de toelichting van het bestemmingsplan, beoogd maar juridisch niet mogelijk gemaakt in de plankaart en de voorschriften.

In de huidige situatie is op de verdieping reeds een kantoorfunctie aanwezig. Het betreft kleinschalige kantoorruimte waarvan het oppervlak beperkt is (circa 200 m² op de eerste verdieping en de zolderverdieping). De kantoorfunctie past binnen de ontwikkeling van het gemengde programma van het Oostpoortgebied.

5.3 Verkeer en parkeren

Het Polderweggebied, en dan met name het westelijke plandeel, wordt conform bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan autoluw ingericht. Het autoverkeer voor het winkelgebied en de woningen wordt aan de rand van het gebied zo snel mogelijk naar de parkeergarages geleid. De westelijke parkeergarage wordt alleen vanuit de Polderweg ontsloten. Hiermee kan het westelijk deel van het Polderweggebied verkeersluw worden ingericht. De verkeerssituatie verandert als gevolg van het project niet.

De extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het aantal vierkante meters horeca door de realisatie van de serres was reeds opgenomen in de parkeerbalans van het gebied Oostpoort. Tevens is daarin rekening gehouden met het vervallen van de huidige parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand.

Parkeren

Voor deelproject 1 wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. In de parkeerbalans voor het gebied Oostpoort (zie bijlage 2) waarin het totale programma is opgenomen, is rekening gehouden met de uitbreiding van het oppervlak voor horeca op de begane grond tot een totaal van 369 m² en het vervallen van de huidige parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden op de verdieping waarbij naast horeca ook zelfstandige kantoren zijn toegestaan leidt niet tot extra parkeerdruk. In de parkeerbalans is voor deelproject 1 reeds uitgegaan van 462 m² kantoorruimte. Een ondergrondse parkeergarage in het westelijk deel staat ten dienste van alle programmaonderdelen in het westelijk deel. In een half-verdiepte parkeergarage in het oostelijk deel van het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen aldaar. Het totaal benodigde aantal plaatsen voor het gehele plangebied is 1424. Hierbij worden de parkeerplaatsen van een te ontwikkelen woongebouw ten noorden van de Polderweg (de zogenaamde DWI-locatie) meegeteld. In de westelijke parkeer-

garage komen circa 876 parkeerplaatsen, in de oostelijke garage minimaal 338. Inpandig zullen 96 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het maaiveld worden in totaal 114 plaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen en de behoefte voor het gehele plangebied. Voor de parkeernormen is uitgegaan van de normen die opgenomen zijn in het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied, vastgesteld door de stadsdeelraad Oost-Watergraafsmere op 26 april 2004, nadien gewijzigd bij besluit van de stadsdeelraad op 1 maart 2010 en op 15 november 2011. Bij deze laatste wijziging heeft de stadsdeelraad besloten de in het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied vermelde parkeernorm voor de bestemmingen Detailhandel en Horeca van 1 parkeerplaats per 40 m² bvo te splitsen, en als volgt vast te stellen:

- voor Detailhandel: 1 parkeerplaats per 47,6 m² bvo (= 2,1 plaats per 100 m² bvo);
- voor Horeca: 1 parkeerplaats per 33,3 m² bvo (= 3,0 plaats per 100 m² bvo).

Verkeersaantrekkende werking ontwikkeling

Door de realisatie van horeca en kantoren neemt het verkeer toe op de omliggende wegen. De uitbreiding van de horeca op de begane grond bedraagt 130 m². Op de verdiepingen worden kantoren toegestaan, tot maximaal 450 m².

Voor het bepalen van de extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag als gevolg van de beoogde ontwikkeling is voor de horeca uitgegaan van 10 verkeersbewegingen per 100 m² en 10,5 verkeersbewegingen per 100 m² voor de kantoorfunctie. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 61 verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen bestaan volledig uit personenauto's. Dat extra verkeer wordt ontsloten via de parkeergarage aan de Polderweg.

5.4 Groen en Water

Met betrekking tot de groen en waterstructuur zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de vergunde noch op de bestaande situatie. Ter plaatse van de beoogde serres is geen sprake van water- of groenstructuur. Het project heeft dan ook geen effect op water- of groenstructuur.

5.5 Archeologie

Ter plaatse van de projectlocatie is een archeologische quickscan uitgevoerd (Archeologische Quickscan Linnaeusstraat 121, Bureau Monumenten en Archeologie, d.d. 8-12-2011). Uit de quickscan blijkt dat vanwege de geringe diepte van de voorgenomen bodemingreep geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Hiermee vormen archeologische (verwachtings)waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.6 Luchthaven Schiphol

Het Polderweggebied ligt buiten het "luchthavengebied", waarmee de luchthaven Schiphol wordt begrensd, maar ligt wel binnen het zogenoemde "beperkingengebied" behorende bij de luchthaven. Conform de bij het besluit gegeven "overzichtskaart beperking bebouwing" (versie 2004) worden er geen beperkingen gesteld aan de aard van de bestemmingen die in het projectgebied zijn voorzien. Wel is op kaart nr. 22 aangegeven dat de maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken 150 m (horizontaal vlak) bedraagt. Dit leidt niet tot belemmeringen voor de realisatie van het deelproject.

5.7 Conclusie

De realisatie van de serres en de kantoorfunctie op de verdieping is niet mogelijk binnen het vigerende planologische kader. Gelet op het stedenbouwkundig plan, waarin het oude politiebureau aan de Linnaeusstraat behouden moet blijven. Een belangrijke voorwaarde is dat men het nieuwe winkelcentrum via beide zijden van het gebouw moet kunnen betreden. De verruiming van het bouwvlak met de twee transparante serres belemmert het vrije zicht en de doorgang niet, maar versterkt juist de levendige uitstraling van de horeca-bestemming. De kantoren op de verdieping zijn ondergeschikt en bieden de nodige flexibiliteit in het plan. Het deelproject leidt niet tot een belemmering, aangezien met de realisatie van deelproject 1 wordt beantwoord aan de principes die in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gehanteerd worden kan het deelproject als passend beschouwd worden. Het deelproject leidt niet tot belemmeringen van stedenbouwkundige aard noch op het gebied van verkeer, parkeren, groen water, archeologie en het Luchthavenindelingsbesluit.

6. Milieukundige onderbouwing

6.1 MER/m.e.r

De realisering van blok 1 maakt deel uit van de herontwikkeling van het gehele Polderweggebied. Voor de herontwikkeling van het Polderweggebied is bezien of er sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plicht. Daarvoor is het laatst bekende programma (november 2008) gehanteerd, dat uitgaat van 762 woningen, 14.159 m² bvo detailhandel, 2.107 m² bvo horeca, 2.500 bvo m² bedrijfsruimte en 48.946 bvo m² voorzieningen. Deze cijfers blijven onder de gestelde maxima, waarmee een m.e.r.- (beoordelings)plicht niet aan de orde is. Voorliggende project past binnen bovengenoemd programma.

6.2. Geluid

Ten aanzien van geluid kan opgemerkt worden dat de functies horeca en kantoor geen geluid-gevoelige functies zijn in het kader van de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot de kantoren op de verdieping geldt dat er een relatief hoge geluidsbelasting optreedt als gevolg van de in de nabijheid gelegen geluidsbronnen. Dit betreft met name de ten noorden van de locatie gelegen spoorlijn met de stalen brug over de Linnaeusstraat en het weg- en tramverkeer op de Linnaeusstraat. Vanuit het Bouwbesluit gelden eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering. De vereiste karakteristieke geluidwering wordt bepaald door het verschil tussen de geluidbelasting op de gevel (zonder geluidreflectie) en de eis voor de binnenwaarde. Voor zover van toepassing zal ten aanzien van de karakteristieke geluidwering rekening gehouden moeten worden met de genoemde geluidsbronnen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of het extra verkeer leidt tot belemmeringen in de akoestische sfeer. In paragraaf 5.3 is aangegeven dat deze ontwikkeling leidt tot maximaal 61 extra verkeersbewegingen op de Polderweg.

In de afzonderlijke bijlage 1 'Milieuonderzoek tweede ontsluiting Oostpoort' is aangegeven dat op de Polderweg een verkeersintensiteit aanwezig is van 7.450 motorvoertuigen voor een gemiddelde weekdag. Die intensiteit leidt tot een geluidsbelasting van 63,73 dB.

Als stelregel kan de toename worden berekend door de volgende formule toe te passen:

$$\text{toename geluidsbelasting} = 10 * \log \left(\frac{\text{intensiteit bestaand} + \text{toename}}{\text{intensiteit bestaand}} \right).$$

Door het extra verkeer op de Polderweg neemt de geluidsbelasting voor die weg met 0,04 dB toe. De maximale geluidsbelasting wordt dan 63,77 dB. Dit betekent dat de akoestische situatie niet significant toeneemt. Geconcludeerd wordt dat het extra verkeer door deze ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt niet leidt tot belemmeringen.

6.3 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

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. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten wordt de 10^{-6} als richtwaarde gehanteerd en afwijken van deze waarde mag door een goede motivering.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Overheden en betrokken private instellingen moeten voor plannen een bestuurlijke verantwoording GR opstellen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet Spoor is in september 2011 vastgesteld. Het doel hiervan is een duurzame oplossing te realiseren voor de spanningen tussen vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke plannen.

Plangebied

Met betrekking tot externe veiligheid voor dit plangebied is het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor van belang. Het totale Polderweggebied waar gebouwd gaat worden, is ingeklemd tussen twee spoorbanen. Dit betreft het traject Muiderpoort richting Duivendrecht en het traject Muiderpoort richting aansluiting Watergraafsmeer. Over het traject Muiderpoort-Duivendrecht vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het traject Muiderpoort-Science Park fungeert in de huidige situatie niet als een transportroute voor gevaarlijk stoffen.

Spoortraject Amsterdam-Duivendrecht

De intensiteiten voor dit traject zijn overgenomen uit het Basisnet Spoor. Voor de toekomst gelden de volgende geschatte vervoersstromen op dit spoortraject:

Stofcategorie	Omschrijving	Intensiteit
A	Brandbare gassen	600
B2	Giftige gassen	200
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	3.450
D3	Giftige vloeistoffen	200
D4	Zeer giftige vloeistoffen	100

Tabel: intensiteitentabel

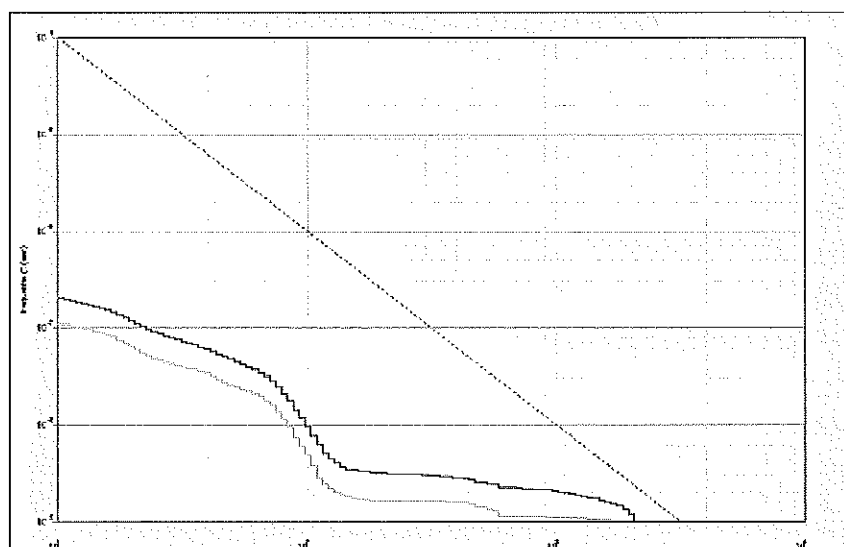
Plaatsgebonden risico (PR)

Uit het Basisnet volgt dat het traject geen PR 10^{-6} contour (veiligheidszone) heeft, want alleen op het traject Duivendrecht - Diemen is er een PR 10^{-6} contour. Dus het plan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het PR.

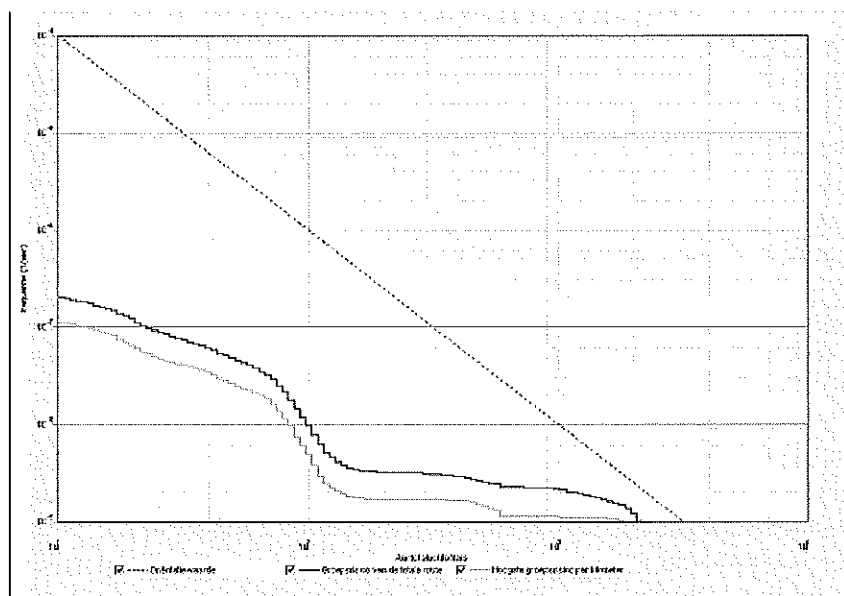
Groepsrisico

Het plangebied is gelegen op circa 125 meter van het spoor en ligt daarmee binnen het invloedsgebied. Op grond van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is een verantwoording noodzakelijk indien sprake is van een toename van het groepsrisico of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Met het plan wordt de begane grond gewijzigd van kantoorfunctie naar horecafunctie en wordt een toename van 130 m² horeca mogelijk gemaakt. Er is daarmee sprake van een toename van het aantal aanwezige personen. Naar schatting zal deze toename niet meer bedragen dan 50 personen in de dagperiode (08:00-18:30) en 100 personen in de nachtperiode (18:30-8:00) ten opzichte van de huidige situatie. Met deze cijfers is niet vooraf uit te sluiten dat de ontwikkeling zal resulteren in een toename van het groepsrisico. In de navolgende paragrafen worden nader onderzocht of het GR zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling.

In het kader van de DWI locatie ten noorden van het plangebied is in juni 2008 een QRA (risicoanalyse) opgesteld. Voor het inventarisatiegebied en de uitgangspunten wordt verwezen naar deze QRA, die is opgenomen als separate bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat t.o.v. de gehanteerde uitgangspunten er een verschil is opgetreden, nl. dat inmiddels op grond van het Basisnet Spoor gerekend mag worden met warme BLEVE vrije treinen. Dat betekent dat de waarde van het groepsrisico, zoals berekend in deze QRA, veel hoger is dan op basis van de huidige uitgangspunten. De resultaten van deze QRA vormen wel een goede indicatie voor de toename van het groepsrisico ter plaatse. In deze QRA is een onderzoeksgebied gehanteerd waar het gebied van deelproject 1 ook binnen is gelegen. De onderzochte ontwikkeling op de DWI locatie betreft een netto toename van 68 personen in de dagperiode en 269 personen in de nachtperiode. De DWI locatie is gelegen op circa 30 meter afstand van het spoor. Onderstaande grafieken geven een overzicht van het berekende groepsrisico op de DWI locatie in de oude en nieuwe situatie.



FN-curve bestaande situatie DWI locatie



Afbeelding: FN-curve nieuwe situatie DWI locatie

De hoogte van het GR is een factor 0,7 maal de oriëntatiewaarde in de oude situatie. In de nieuwe situatie neemt het aantal personen weliswaar toe, maar de toename is relatief klein en het effect op het GR is verwaarloosbaar. Daaruit kan worden afgeleid dat voor de ontwikkeling van deelproject 1 ook geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico omdat:

- Het plan een toename van circa 50 personen in de dagperiode en 100 personen in de nachtperiode realiseert en de toename dus kleiner is dan bij de DWI-locatie;
- De afstand tot het spoor circa 125 meter bedraagt en daarmee circa vier maal zo groot is als de afstand van de DWI locatie. Hoe groter de afstand tot de risicobron, des te lager is de bijdrage aan het groepsrisico.

Deze QRA is uitgevoerd op grond van de transportintensiteiten destijds in 2007. In deze QRA is niet gerekend met Warme BLEVE vrije treinen, waardoor de berekende risico's hoger zijn dan in de huidige situatie. De hoogte van het groepsrisico is daarmee ook substantieel lager dan de destijds berekende 0,7 maal de oriëntatiewaarde. In het Basisnet Spoor is een berekening uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Uit deze berekeningen volgt dat het GR tussen de 0,3 en 1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en dus lager is dan de oriëntatiewaarde.

Op grond van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verantwoording niet benodigd wanneer geen sprake is van een toename van het groepsrisico en geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt. Door middel van de QRA van de DWI locatie is aangetoond dat geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Uit de berekeningen van het Basisnet volgt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording is daarmee niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt kort ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Conclusie

Het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amsterdam-Duivendrecht. Met het plan wordt een toename van circa 50 personen in de dagperiode en circa 100 personen in de nachtperiode bewerkstelligd op een afstand van 125 meter van het spoor. Op grond van berekeningen die zijn uitgevoerd voor de nabijgelegen DWI locatie, kan vastgesteld worden dat geen sprake is van een toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling op deelproject 1. Daarom is op basis van de cRNVGS geen verantwoording van het groepsrisico benodigd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een beschrijving gegeven van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De regionale brandweer wordt geconsulteerd.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van andere risicobronnen. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmeringen voor de ontwikkeling binnen deelproject 1.

6.4 Luchtkwaliteit

Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

Op 11 juni 2008 is de Richtlijn betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa, ook wel de Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit genoemd, gepubliceerd en daarmee in werking getreden. De richtlijn is een samenvoeging van de Kaderrichtlijn Lucht (1996), de daaruit voortvloeiende 1e, 2e en 3e Dochterrichtlijnen en een beschikking van de Raad uit 1997. Voor 11 juni 2010 dient de richtlijn in alle lidstaten te zijn omgezet in nationale wetgeving. Deze richtlijn leidt tot meer armslag voor Nederland door een mate van flexibiliteit bij de invoering van de richtlijn. Er wordt

in de richtlijn wel vastgehouden aan strenge grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof die Nederland niet zal kunnen halen, maar er is de mogelijkheid voor uitstel (derogatie). Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie aan Nederland laten weten in te stemmen met het derogatieverzoek. Dit betekent dat op 1 januari 2015 moet worden voldaan aan de normen voor stikstofdioxide. Uitzondering hierop is de regio Heerlen/Kerkrade. Hier moet reeds op 1 januari 2013 worden voldaan aan de norm voor stikstofdioxide. Voor PM₁₀ geldt dat op 1 januari 2011 moet worden voldaan aan de normen. De regeling om de derogatie in de Nederlandse wetgeving te implementeren, is op 1 augustus 2009 van kracht geworden. In deze rapportage wordt gerekend en ingegaan op de deze vigerende wetgeving.

Normen

In de Wet luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen, lood, ozon, arseen, cadmium en nikkel, welke zijn weergegeven in onderstaande tabel. Zoals zojuist aangegeven gelden de normen voor NO₂ vanaf 2015 en voor PM₁₀ vanaf 2011. Deze normen zijn ook opgenomen in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer.

stof	type norm	concentratie (µg/m ³)	max. aantal overschrijdingen per jaar
NO ₂	jaargemiddelde	40	18
	uurgemiddelde	200	
PM ₁₀	jaargemiddelde	40	35
	24-uurgemiddelde	50	
benzeen	jaargemiddelde	5	3
SO ₂	24-uurgemiddelde	125	
	uurgemiddelde	350	24
CO	8-uurgemiddelde	10.000	75 dagen (3 jaar)
lood	jaargemiddelde	0,5	
ozon	richtwaarde, 8 uur gemiddelde	120	
arsen	jaargemiddelde	6 * 10 ⁻³	
cadmium	jaargemiddelde	5 * 10 ⁻³	
nikkel	jaargemiddelde	20 * 10 ⁻³	

Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Onderzoek luchtkwaliteit

Er is onderzoek verricht naar luchtkwaliteit in het gebied Oostpoort (Milieuonderzoek 2^o ontsluiting Oostpoort", d.d. 3 september 2010). Hierbij is onderzoek gedaan naar de verschillende verkeersvarianten.

Berekeningen zijn uitgevoerd voor de relevante jaren: 2011 (jaar van ingang normen PM₁₀) en 2015 (jaar van ingang normen NO₂) om de effecten van de planbijdrage inzichtelijk te krijgen. Ook zijn berekeningen uitgevoerd voor 2010 en 2020. Het jaar 2020 is maatgevend voor het toekomstjaar 2021.

Uit de berekening blijkt dat de grenswaarden in alle beschouwde verkeersvarianten voor zowel NO₂ als PM₁₀ niet worden overschreden ten tijde van de ingangsjaren van de normen. In 2015 (het ingangsjaar van de norm voor NO₂) bedraagt de maximale concentratie NO₂ langs het zuidelijke deel van de Linnaeusstraat 37,7 µg/m³ waarmee aan de grenswaarde wordt voldaan. De maximaal berekende concentratie voor PM₁₀ bedraagt 28,9 µg/m³ voor 2010 eveneens bere-

kend langs het zuidelijk deel van de Linnaeusstraat. Voor de toekomstjaren nemen de concentraties verder af.

De norm ten aanzien van de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM_{10} op de onderzoekslocatie wordt niet overschreden voor de jaren waarin de normen van kracht worden.

Overige stoffen

Naast stikstofdioxide en fijn stof komen er ook nog andere stoffen voor als gevolg van het aanwezige motorverkeer. De concentraties van deze stoffen (koolmonoxide, zwaveldioxide, nikkel, arseen, cadmium, ozon, lood en benzeen) zijn ook berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden voor deze stoffen niet worden overschreven.

Bovenstaande berekening heeft betrekking op de totale ontwikkeling van het gebied Oostpoort. Voor deelproject 1 wordt voorzien in 130 m² serres bij de horecagelegenheid en in 450 m² aan kantoorruimte. Gezien de zeer beperkte toename van het verkeer die deze ontwikkeling met zich meebrengt is middels de NIBM-rekentool de toename van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierna is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		61
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,04
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit deze berekening blijkt dat door het extra verkeer de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} met respectievelijk maximaal 0,04 $\mu g/m^3$ en 0,02 $\mu g/m^3$ toeneemt.

Gelet de geringe toename van de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} en de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu g/m^3$ voor NO_2 en PM_{10} niet worden overschreden in de maatgevende jaren. Aangezien de emissies en achtergrondconcentraties voor deze stoffen in de toekomst afnemen worden er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden.

6.5 Bodem

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Onderzoek

Voorgeschiedenis

Op de locatie van de voormalige Oostergasfabriek zijn reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is vanaf 2005 tot 2009 een bodemsanering uitgevoerd. Van deze sanering is destijds een evaluatieverslag gemaakt. Om de handelingen met sterk verontreinigde grond na de sanering makkelijk te maken is tevens een raamsaneringsplan opgesteld.

De belangrijkste rapporten en besluiten zijn:

- Scope 2 op ISP voor projectmatig grondverzet voor toekomstige ontwikkeling Oostpoort + restpunten Scope 1. Projectbureau Oostpoort, met nummer MD-BO-20092276, van 22 februari 2010; en,
- Eindevaluatie Bodemsanering terrein voormalige Oostergasfabriek te Amsterdam, DHV, nummer MD-BO20092376, 1 december 2009.

Op 12 maart 2010 is met het raamsaneringsplan ingestemd. Het raamsaneringsplan staat op naam van het Stadsdeel Amsterdam Oost. Vervolgens is op 21 juni 2010 ingestemd met het evaluatieverslag van de tot dan uitgevoerde bodemsanering (Scope 1).

Bodemgesteldheid plangebied

Ondanks eerdere saneringen, is er ter plaatse van het plangebied nog altijd sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar niet van onaanvaardbare milieuhygiënische risico's hierdoor. Een nader onderzoek is daarom niet nodig. De verontreinigingssituatie ter plaatse van het plangebied is in het evaluatieverslag reeds voldoende beschreven. Spoedige sanering is op grond van de *Wet bodembescherming* niet noodzakelijk.

Door het uitvoeren van de sanering zijn de actuele verspreidingsrisico's opgeheven en directe contactrisico's weggenomen. Na de ontgraving van de grond is op diverse plaatsen een sterke restverontreiniging in de grond en in het grondwater achtergebleven. Om te voorkomen dat gebruikers na de sanering in ontoelaatbare mate worden blootgesteld aan de restverontreiniging zijn diverse maatregelen nodig (zie ook bijlage 4). Blootstellingrisico's in de bovengrond worden opgeheven door het aanbrengen van verhardingen en een leeflaag op de niet-verharde terreindelen. De blootstellingrisico's aan mobiele verontreinigingen worden opgeheven door het aanbrengen van dampdichte vloeren in grondgebonden verblijfsruimten.

In het kader van het raamsaneringsplan Scope 2 moet voor het projectmatige grondverzet met sterk verontreinigde grond een werkplan bij de DMB ter goedkeuring worden ingediend.

Conclusie

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van het voorgaande kan echter gesteld worden dat de bodemkwaliteit na sanering en uitvoering van het aanvullende maatregelenpakket, geen beperkingen stelt aan de planrealisatie. De Dienst Milieu en Bouwtoezicht verzoekt derhalve wel een aantal voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen. Deze voorwaarden zijn als 4 bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

6.6 Waterhuishouding

6.6.1 Kader

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalend-

heid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Beleid provincie Noord-Holland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast en de kwaliteit van het water te verbeteren. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'.

De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico. Daarnaast zorgt de provincie samen met waterschappen en de gemeenten dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Een ander belangrijk punt is dat deze partijen gezamenlijk voor schoon en voldoende water zorgen. Tot slot wordt gezorgd voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Beleid waterbeheerder

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 goedgekeurd. De titel van het plan is: Werken aan water, in en met de omgeving.

Het waterbeheerplan gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen de maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap.

Voor elk van deze thema's is aangegeven:

- het wensbeeld voor de middellange termijn;
- de doelen en de aanpak op hoofdlijnen;
- hoe de resultaten worden beoordeeld.

Het waterbeheerplan is de basis voor de uitvoeringsplannen die vervolgens worden gemaakt.

Het plangebied behoort tot het keurgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De Keur AGV 2011 is op 1 december 2011 in werking getreden. Volgens de keur gelden er verbods- en gebodsbepalingen voor bepaalde activiteiten, waarvan onder bepaalde voor-

waarden een ontheffing kan worden verleend. De handhaving van de keur is in handen van Waternet. Handelingen waarop de verbodsbepalingen van de Keur van toepassing zijn, kunnen slechts worden verricht indien voorafgaand aan de handelingen door Waternet een keurontheffing is verleend.

Gemeentelijk beleid

Beleid Gemeente Amsterdam

De gemeentelijke grondwaternorm is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Amsterdam 2010-2015, 'Breed water' (2010). 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. Het plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Daarnaast wordt het plan gehanteerd als kader bij het opstellen van Basisrioleringsplannen en Operationele Programma's door de uitvoeringsorganisatie Waternet. Waternet treedt op als handhaver van dit beleid ingevolge de gemeentelijke zorgtaak voor grondwaterbeheer.

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen.

De gemeentelijke norm voor de maximale grondwaterstand bij kruipruimteloos bouwen is dat ten hoogste 1 maal per 2 jaar een grondwaterstand hoger dan 0,5 m onder maaiveld mag voorkomen gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen. In de nieuw in te richten gebieden moet de gemeentelijke ontwateringnorm in principe door duurzame maatregelen gehandhaafd worden. Watergangen, grondverbetering, grindkoffers (onder voorwaarden) en ophogen worden als duurzame maatregelen genoemd. Drainage wordt, buiten sportvelden en tijdelijke bouwsituaties, expliciet verboden (in de Keur). In het gemeentelijke waterplan wordt een systematiek aangegeven voor de theoretische toetsing van de grondwaternorm (Waternet systematiek). Daarbij wordt een stationaire neerslag van 2,5 mm/dag toegepast met daarboven een aanvulling van 10 dagen van 7,2 mm/dag. Het deel van deze neerslag, dat effectief infiltreert (=infiltratie – verdamping) is afhankelijk van het terreingebruik.

6.6.2 Onderzoek

Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in Oost en is onderdeel van de ontwikkeling van Oostpoort. In het betreffende deelgebied wordt de uitbreiding van een bestaand pand mogelijk gemaakt.

De uitbreiding betreft de uitbreiding van een bestaand pand met een oppervlakte van 130 m².

Keurverbod Artikel 3.7.1: aanbrengen van verharding

Het is verboden:

- a. In stedelijk en glastuinbouwgebied meer dan 1.000 m² verhard oppervlak aan te brengen.
- b. In overig gebied meer dan 5.000 m² verhard oppervlak aan te brengen.

Indien in de toekomstige situatie meer dan 1.000 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de huidige situatie, dient dit met meer oppervlaktewater (10% van het verharde oppervlak) gecompenseerd te worden.

Aangezien de in het plan opgenomen ontwikkeling op momenteel verhard oppervlakte plaatsvindt, en de uitbreiding van het pand slechts een oppervlakte beslaat van 130 m² zal de hoeveelheid verharding bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden niet met meer dan 1.000 m² extra verhard oppervlak toenemen.

Afvalwater en riolering

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, waaronder ook blok 1, zal het hemelwater worden afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bodemdaling

Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

De uitbreiding van het gebouw zal uitsluitend op het maaiveld plaatsvinden. Er wordt dan ook geen grondwateroverlast verwacht.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de te gebruiken materialen, bij daken, goten en leidingen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bij voorkeur krijgen (bestaande en nieuwe) watergangen natuurlijke, moerasachtige oevers, waardoor het zelfreinigend vermogen van het water door de natuur in belangrijke mate wordt vergroot. Dit komt niet alleen ten goede aan de gehele waterkwaliteit, maar ook aan de kwaliteit van de leefomgeving en de natuurwaarden. Nieuw(e) water(berging) dient in verbinding te staan met ander(e) water(gangen) in de polder, waardoor doorstroming mogelijk is. Dit zorgt eveneens voor een betere waterkwaliteit. Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Natte natuur / verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingzone. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Beheer en onderhoud

Het projectgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van primaire watergangen waarvoor onderhoudszones en/of beschermingszones gelden.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen van hemelwater op eigen terrein, alsmede aan de bergingsvijvers, zijn voor rekening van de eigenaar. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van het stadsdeel. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

6.6.3 Conclusie

De waterparagraaf is voor advies voorgelegd aan het Waternet die namens het Hoogheemraadschap Waterschap Amstel, Gooi en Vecht de waterbeheertaken uitvoert. Zij aangegeven in te kunnen stemmen met de voorliggende waterparagraaf.

6.7 Ecologie

In december 2011 heeft voor deelproject 1 een inspectie plaatsgevonden naar beschermde dier- en plantsoorten (Inspectie voormalig politiebureau Linnaeusstraat Amsterdam, 15 december 2011). Hierbij is het gebouw beoordeeld op bewoningsmogelijkheid voor wettelijk beschermde dieren, in het bijzonder vleermuizen. Conclusie van de inspectie is dat het gebouw slechts enkele ruimtes bevat waar van buitenaf vleermuizen in weg kunnen kruipen. Deze bevinden zich in het dak. Mocht het hier al om vleermuisverblijfplaatsen gaan dan ondervinden die geen verstoring door uitbreidingswerkzaamheden beneden aan het gebouw. Er is geen nestgelegenheden voor bij voorbeeld gierzwaluwen en huismussen waargenomen. Er groeien geen wettelijk beschermde planten op of aan het gebouw of op de locatie van de aanbouw. Door de situatie aan de buitenzijde werd het onnodig geacht het gebouw van binnen te inspecteren. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het project in het kader van de Flora- en faunawet en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

6.8 Milieuzonering*Kader*

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Projectgebied

Voor cafés en bars en voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons en degelijke is in de genoemde VNG-brochure een richtafstand van 10 meter opgenomen ten opzichte van een rustig woongebied. Voor kantoren geldt eenzelfde richtafstand.

De afstand van het voormalige politiekantoor ten opzichte van de meest nabijgelegen bebouwing (na realisatie van de serres) bedraagt minimaal 10 meter. Het betreft de ten zuiden van de projectlocatie gelegen bebouwing waarbij op de verdieping sprake is van woningen. Gelet op de afstand van 10 meter bestaan er geen belemmeringen voor de uitbreiding de horecafunctie op het maaiveld en het gebruik van de verdiepingen ten behoeve van kantoren. Bovendien is er sprake van gemengd gebied, waarmee de richtafstand op basis van de VNG-brochure zelfs met één trap verlaagd zou mogen worden. In dit geval is dat echter niet aan de orde, omdat er reeds voldoende afstand aanwezig is.

6.9 Kabels en leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen). In het onderhavige projectgebied zijn geen kabels en leidingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de herontwikkeling van het voormalige politiekantoor.

Wel dient er bij de uitvoer van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezige kabelinfrastructuur van KPN en Liander. Mogelijkerwijs moeten er een aantal aanwezige kabels verlegd worden. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met KPN en/of Liander.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer (inmiddels Stadsdeel Oost) en de OCP hebben op 11 januari 2004 een raamovereenkomst gesloten die ertoe strekt om in gezamenlijk overleg te komen tot een stedenbouwkundig plan en één of meer uitvoeringsovereenkomsten. Allereerst is in dat kader in februari 2004 het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied (SP) tot stand gekomen. Eind 2004 is de grondexploitatie Polderweggebied (GREX) vastgesteld.

In overleg tussen de gemeente en de OCP, en mede als gevolg van de veranderde marktsituatie en tegenvallende grondprijzen, heeft een aantal optimalisaties en aanpassingen op het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden waarmee de stadsdeelraad in juli 2005 heeft ingestemd. Deze en andere uitvoeringsafspraken zijn vastgelegd in de "Uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied (UVO)" van 6 december 2005 die door de gemeente en de OCP is ondertekend.

Hierna zijn in aanvulling op de uitvoeringsovereenkomst nadere afspraken gemaakt over de programmatische optimalisatie van het Polderweggebied (de zogenaamde allonge uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied) (allonge) van november 2007 (zie ook bijlage 1 Programma Polderweggebied).

Met de genoemde uitvoeringsovereenkomsten wordt de onderhavige deelproject economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvormingsproces voor een nieuwe inrichting van het Oostpoortgebied is eind jaren negentig gestart. Belanghebbenden en geïnteresseerden zijn gedurende de verschillende planfasen veelvuldig geïnformeerd over de herontwikkeling van het Polderweggebied. Zowel op informele momenten (informatie- en inloopavonden) als tijdens formele inspraak- en zienswijzen-termijnen zoals in het bestemmingsplantraject. Naar aanleiding van relevante op- of aanmerkingen is het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003" zodanig bijgesteld dat belanghebbenden alsook de betrokken overleginstanties hun goedkeuring aan het plan hebben kunnen geven.

Ook nu wordt de herontwikkeling regelmatig besproken met belanghebbenden. Hiervoor zijn twee overlegstructuren opgericht vanuit het stadsdeel. Het "uitvoeringsoverleg" met omwonenden en ondernemers rondom Oostpoort en het "beheeroverleg" met ondernemers die in Oostpoort zijn gevestigd. In deze beiden overleggen worden alle onderwerpen die met de uitvoering en herontwikkeling hebben te maken besproken. Daarnaast worden de consequenties van de uitvoering en herontwikkeling de voor de omwonenden en ondernemers besproken.

7.3 Vooroverleg

In het kader van de voorbereiding van voorliggend besluit is vooroverleg gevoerd, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met de overheidsdiensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn alsmede met overige instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In dat kader is de ruimtelijke onderbouwing voor advies voorgelegd aan verschillende instanties.

De binnengekomen reacties zijn (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van commentaar van het Stadsdeel Oost. Indien een van deze overlegreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van de ruimtelijke onderbouwing is tevens aangegeven op welke wijze de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.

BIJLAGE 1
Programma Oostpoort

[illegible]

Programma Oostpoort

Het gebied Oostpoort (voormalig Polderweggebied) wordt gezamenlijk ontwikkeld door het Projectbureau Polderweggebied (Stadsdeel Oost, voormalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer) en de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP). Het projectbureau is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de herontwikkeling, en daarmee voor de bestemmingsplan- en vrijstellingsprocedures, het aansturen van de OCP, het functievrij en het bouwrijp maken van het terrein. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer is bestuurlijk verantwoordelijk voor het projectbureau. Daarnaast realiseert het projectbureau de inrichting van het openbaar gebied. De OCP realiseert de bebouwing en de inrichting van de door haar uit te geven kavels.

In 2004 is door het Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer het bestemmingsplan "**Polderweggebied 2003**" (BP) vastgesteld. Hierin wordt de herontwikkeling van het plangebied mogelijk gemaakt.

De gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en de OCP hebben op 11 januari 2004 een raamovereenkomst gesloten die ertoe strekt om in gezamenlijk overleg te komen tot een stedenbouwkundig plan en één of meer uitvoeringsovereenkomsten. Allereerst is in dat kader in februari 2004 het **Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied (SP)** tot stand gekomen. Eind 2004 is de **grondexploitatie Polderweggebied (GREX)** vastgesteld.

In overleg tussen de gemeente en de OCP, en mede als gevolg van de veranderde marktsituatie en tegenvallende grondprijzen, heeft een aantal optimalisaties en aanpassingen op het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden waarmee de stadsdeelraad in juli 2005 heeft ingestemd. Deze en andere uitvoeringsafspraken zijn vastgelegd in de **Uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied (UVO)** van 6 december 2005 die door de gemeente en de OCP is ondertekend.

Hierna zijn in aanvulling op de uitvoeringsovereenkomst nadere afspraken gemaakt over de programmatische optimalisatie van het Polderweggebied (de zogenaamde **allonge uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied**) (allonge) van november 2007. Hierin is, onder meer, 4.000 m² bvo bedrijfsruimte omgezet naar detailhandel, zijn extra woningen aan het programma toegevoegd als ook extra parkeerplaatsen, en heeft een verschuiving plaatsgevonden tussen de aantallen woningen per prijssegment. Recent (november 2008) heeft er een nieuwe bijstelling van het programma plaatsgevonden. In de laatste versie van de programmatabel zijn voor het gehele plangebied 762 woningen, 14.159 m² bvo detailhandel, 2107 m² bvo horeca, 2.500 bvo m² bedrijfsruimte en 48.946 bvo m² voorzieningen opgenomen.

Tabel : Programma Oostpoort

programma	SP (2004) *	BP (2004) **	UVO (2005) ***	allonge (2007)	OCP november 2008
woningen (nieuw)	600	maximaal 1.000	637	698	762
- sociale huur	180		189	201	
- koop	420		448	497	
detailhandel	10.000 m ² bvo	maximaal 10.000 m ² bvo binnen -Wx+C-, en alleen op eerste etage indien aangegeven met een aanduiding op de kaart indien deel uitmakend van "centrumvoorzieningen": maximaal 100.000 m ² bvo binnen de bestemmingen -Mx-, -Wx- en -Wx+C-	10.064 m ² bvo	14.064 m ² bvo	14159 m ² bvo
horeca	1.440 m ² bvo	alleen ter plaatse van de bestemming -Bh- alleen op de eerste etage indien aangegeven met een aanduiding op de kaart indien deel uitmakend van "centrumvoorzieningen": maximaal 100.000 m ² bvo binnen de bestemmingen -Mx-, -Wx- en -Wx+C-	1.440 m ² bvo	1.440 m ² bvo	2107 m ² bvo
bedrijfsruimte	5.617 m ² bvo	maximaal 100.000 m ² bvo binnen de bestemmingen	5.777 m ² bvo	1.777 m ² bvo	2500 m ² bvo
voorzieningen	39.400 m ² bvo	-Mx-, -Wx- en -Wx+C-	40.610 m ² bvo	40.610 m ² bvo	48946 m ² bvo
- HOED	400 m ² bvo	alleen op eerste etage indien op de kaart aangegeven met een aanduiding	400 m ² bvo	400 m ² bvo	
- ouderenvoorzieningen	300 m ² bvo		300 m ² bvo	300 m ² bvo	
- Huis van de Dans	3.200 m ² bvo		4.410 m ² bvo	4.410 m ² bvo	
- Brede School	4.150 m ² bvo		4.150 m ² bvo	4.150 m ² bvo	
- Muziekmakerscentrum	9.500 m ² bvo		9.500 m ² bvo	9.500 m ² bvo	
- Stadsdeelkantoor	13.500 m ² bvo		13500 m ² bvo	13500 m ² bvo	
- sportcentrum	7.150 m ² bvo		7.150 m ² bvo	7.150 m ² bvo	
- leisure bij sportcentrum	1.200 m ² bvo		1.200 m ² bvo	1.200 m ² bvo	

* SP (2004) : het stedenbouwkundig plan Polderweggebied d.d. februari 2004

** BP (2004) : het bestemmingsplan Polderweggebied d.d. maart 2004

*** UVO (2005) : de uitvoeringsovereenkomst d.d. december 2005

[illegible]

Bijlage 2
Parkeerbalans Oostpoort



Parkeerbalans Oostpoort

(op basis van tabel OCP d.d. 11 februari 2010)

per 16 november 2011:

bestemming	aantal	parkeernorm	aantal parkeer- plaatsen	onder te brengen in:
koopwoningen westelijk deel	235	1,0 pp. per woning	235	garage west (bewonersdeel koop)
huurwoningen westelijk deel	117	0,5 pp. per woning	59	garage west (verhuur)
koopwoningen oostelijk deel	296	1,0 pp. per woning	296	garage(s) oost (koop)
huurwoningen oostelijk deel	84	0,5 pp. per woning	42	garage(s) oost (verhuur)
koopwoningen blok 13	48	0,3 pp. per woning	16	garage blok 13 (koop)
bezoekersplaatsen bij woningen	780	0,1 pp. per woning	78	15 in garage west (openbaar) 61 op maaiveld
koopwoningen DWI-terrein	80	1,0 per woning	80	garage DWI-terrein (koop)
bezoekersplaatsen DWI terrein	80	0,1 pp. per woning	8	garage west (openbaar)
winkels (nieuw)	14.427 m ²	1 pp. per 47,6 m ²	242	garage west (verhuur/openbaar)
horeca	1.558 m ²	1 pp. per 33,3 m ²	38	garage west (verhuur/openbaar)
bedrijfsruimten	2.266 m ²	1 pp. per 250 m ²	7	garage west (verhuur/openbaar)
stadsdeelhuis	12.429 m ²	1 pp. per 250 m ²	40	garage west (verhuur/openbaar)
grand café	230 m ²	1 pp. per 33,3 m ²	6	garage west (verhuur/openbaar)
brede school	4.262 m ²	1 pp. per 250 m ²	14	garage west (verhuur/openbaar)
centrum beeldende kunst	1.330 m ²	1 pp. per 250 m ²	4	garage west (verhuur/openbaar)
sporthal wethouder verheij	4.942 m ²	1 pp. per 100 m ²	40	garage west (verhuur/openbaar)
sportfondsenbad	4.294 m ²	1 pp. per 100 m ²	35	garage west (verhuur/openbaar)
sports world	2.800 m ²	1 pp. per 100 m ²	22	garage west (verhuur/openbaar)
muziekmakerscentrum	12.498 m ²	1 pp. per 250 m ²	40	garage west (verhuur/openbaar)
danshuis	4.233 m ²	1 pp. per 250 m ²	13	garage west (verhuur/openbaar)
danshuis aanvullende leisure	867 m ²	1 pp. per 100 m ²	7	garage west (verhuur/openbaar)
ouder-kind centrum	750 m ²	1 pp. per 250 m ²	2	garage west (verhuur/openbaar)
steunpunt ouderenvoorzieningen	76 m ²	1 pp. per 250 m ²	1	garage west (verhuur/openbaar)
CMA	276 m ²	1 pp. per 33,3 m ²	7	garage west (verhuur/openbaar)
gebouw voormalig dierenasiel	274 m ²	1 pp. per 33,3 m ²	7	garage west (verhuur/openbaar)
compensatie Fronemanstraat	58	1 : 1	58	maaiveld
compensatie Linnaeusstraat	27	1 : 1	27	maaiveld
totaal			1424	876 in garage west 338 in garage(s) oost 16 in garage blok 13 80 in garage DWI-terrein 114 op maaiveld

Parkeerbehoefte

Aantal/soort woningen	Parkeer norm	Parkeerplaatsen	Waar
Koopwoningen westelijk deel: 235	1	235 parkeerplaatsen	Garage west
Sociale huurwoningen westelijk deel: 117	0,5	59 parkeerplaatsen	Garage west
Starters koopwoningen blok 13: 48	0,3	16 parkeerplaatsen	Blok 13
Koopwoningen oostelijk deel: 296	1	296 parkeerplaatsen	Garage oost
Sociale huurwoningen oostelijk deel: 84	0,5	42 parkeerplaatsen	Garage oost
Koopwoningen DWI-locatie: 80	1	80 parkeerplaatsen	Garage DWI-locatie
Bezoekersplaatsen 235 + 117 + 48 + 296 + 84 + 80: 858 woningen	0,1	86 parkeerplaatsen	Deels maaiveld deels garage west
Compensatie vervallen parkeerplaatsen Linnaeusstraat en Fronemanstraat		27 + 58 = 85 parkeerplaatsen	Maaiveld
Winkels, horeca, voorzieningen, bedrijfsruimten e.d.: 67.311 m ²		525 parkeerplaatsen	Garage west
Totale parkeerbehoefte		1424 parkeerplaatsen	

Beschikbare parkeerplaatsen

Garage west (fysiek maximum)	876 parkeerplaatsen
Garage oost (corresponderend met aantal koop- en huurwoningen in oostelijk deel)	338 parkeerplaatsen
Garage blok 13 (fysiek maximum)	16 parkeerplaatsen
Garage DWI-locatie	80 parkeerplaatsen
Totaal beschikbaar in garages	1310 parkeerplaatsen
Resteert als opgave voor te realiseren aantal op maaiveld	114 parkeerplaatsen

[illegible]

Bijlage 3
Nota van vooroverleg

6 (

7 (

8 (

9 (

10 (

11 (

12 (

13 (

14 (

15 (

16 (

17 (

18 (

19 (

20 (

21 (

22 (

23 (

24 (

25 (

26 (

27 (

28 (

29 (

30 (

31 (

32 (

33 (

34 (

35 (

36 (

37 (

38 (

39 (

40 (

41 (

42 (



Bijlage 3: Nota van vooroverleg

behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Oostpoort, deelproject 1 Amsterdam

Stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam

Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP)

Datum: 9 juli 2012
werknummer: 102.002.02
Wabonr: WABO-VO-2011-007633

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Overleg ex art 3.1.1 Bro 3

___2 Bureau Monumenten & Archeologie 3

___3 Waternet 4

___4 Liander 4

___6 KPN Telecom 4

___8 Dienst Ruimtelijke Ordening 4

1 Inleiding

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Oostpoort blok 1 aan de Linnaeusstraat dient de concept ruimtelijke onderbouwing voor overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd te worden aan de overlegpartners van het stadsdeel Oost. In deze nota worden de reacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

2 Overleg ex art 3.1.1 Bro

De concept ruimtelijke onderbouwing is in het kader van artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende overleginstanties:

- 1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- 2 Bureau Monumenten & Archeologie
- 3 Waternet
- 4 Liander
- 5 N.V. Nederlandse Gasunie
- 6 KPN Telecom
- 7 Brandweer Amsterdam - Amstelland
- 8 Dienst Ruimtelijke Ordening

De volgende instanties hebben gereageerd:

2 Bureau Monumenten & Archeologie

Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) geeft aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van archeologie. Ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden stelt BMA voor de tekst onder het kopje 'welstand en beeldkwaliteit' te verduidelijken:

1. Waar het bij het voormalige politiebureau aan de Linnaeusstraat 121 om gaat is dat de Commissie van Welstand en Monumenten (CWM) recentelijk de vergunningaanvraag tot uitbouw met serres van geen bezwaar heeft voorzien. (NB: in Amsterdam is sinds jaar en dag sprake van een geïntegreerde welstands- en monumentencommissie). Al in 2008 is dit plan/ontwerp door de architect (S. Soeters) met BMA besproken (pand is immers sinds 2005 gemeentelijk monument). BMA had geen onoverkomelijke bezwaren, zodat het plan in juni 2008 als voorinformatie aan CWM is voorgelegd die zich toen ook op hoofdlijnen in het plan kon vinden. Met enige vertraging als gevolg van de crisis en het gedeeltelijk stilvallen van de bouwactiviteiten in het Polderweggebied is het plan uitgewerkt en werd in september 2011 de vergunningaanvraag ingediend, die uiteindelijk in maart 2012 van geen bezwaar werd voorzien.
2. BMA adviseert de rol van architect en supervisor in de derde alinea duidelijker te scheiden.
3. BMA adviseert inhoudelijk iets meer aandacht aan het gebouw en de Oostergasfabriek te geven (zie hiervoor de bma-beschrijving).

Beantwoording stadsdeel en aanpassingen:

Het stadsdeel kan zich vinden in de suggesties van de BMA. De opmerkingen worden dan ook overgenomen in ruimtelijke onderbouwing:

- 1 & 2: *de opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 4.3 "Gemeentelijk beleid" (onder het kopje "Welstand en beeldkwaliteit");*
- 3: *de belangrijkste onderdelen van de bma-beschrijving zijn overgenomen in paragraaf 5.1 "Stedenbouwkundige inpassing" (onder het kopje "Het voormalige politiebureau, Linnaeusstraat 121").*

3 Waternet

Waternet geeft in haar reactie het volgende aan: er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, omdat er geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding zijn en dat is prima verwoord in de onderbouwing.

Beantwoording stadsdeel en aanpassingen:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.

4 Liander

Vanuit Liander wordt aangegeven dat bij de uitwerking van het plan rekening gehouden moet worden dat langs de drie gevels van het gebouw leidingen en kabels aanwezig zijn. Bij de reactie zijn de liggingsgegevens van Liander gevoegd. De leidingen en kabels mogen niet onder de uitbouwen terecht komen en zullen zo nodig omgelegd moeten worden. Liander verzoekt de aanvrager om vroegtijdig contact met hun afdeling Uitvoering op te nemen.

Beantwoording stadsdeel en aanpassingen:

De opmerking wordt meegenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf 6.9 "Kabels en leidingen" opgenomen.

6 KPN Telecom

Vanuit KPN wordt aangegeven dat bij de uitbreiding van huisnummer 121 op de Linnaeusstraat rekening gehouden moeten worden met de KPN-infrastructuur. Bij de reactie zijn de liggingsgegevens van KPN gevoegd. Het gaat dan om 3 kabels aan de achterzijde en de huisaansluiting naar 121 aan de voorzijde. Hiervoor moet gekeken worden of de kabels op te vangen zijn langs of onder de serres of omgelegd moeten worden. KPN verzoekt het plan daarvoor te zijner tijd door te sturen.

Beantwoording stadsdeel en aanpassingen:

De opmerking wordt meegenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf 6.9 "Kabels en leidingen" opgenomen.

8 Dienst Ruimtelijke Ordening

Dienst Ruimtelijke Ordening (namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam) geeft aan dat het plan is getoetst aan de Structuurvisie 2040 en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording stadsdeel en aanpassingen:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie is geen aanleiding voor het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 4
Brief Dienst Milieu en Bouwtoezicht

[illegible]

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Cluster Dienstverlening, Handhaving & Veiligheid
Afdeling Vergunningen
Team WABO

Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

Ontwikkelings- Combinatie Polderweggebied VOF
t.a.v. de heer F.G.J. Langeslag
Postbus 94158
1090 GD Amsterdam

Datum 12-07-2012
OLO dossiernummer
Zaaknummer HZ_WABO-2012-001684
Behandeld door Mw. I.H. van Maarschalkerwaart
Telefoonnummer 020 -2535988

Ontwikkelings- Combinatie Polderweggebied V.O.F.

Datum 16/7/12

Zaaknummer 3589

Afgegeven 12/7/12

Betreft Linnaeusstraat 121 te Amsterdam
Onderwerp Verzoek aanpassen project

Geachte heer Langeslag,

We hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld en hebben geconcludeerd dat het niet mogelijk is om uw project te realiseren. De wijze van funderen moet voldoen aan 'Voorstel toe te passen paalfunderingen Project oostpoort, plandeel West' (Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied vof/Pieters Bouwtechniek Almere, met referentie CP/AK/346/09, 17 september 2009). In het project wordt gebruik gemaakt van funderingspalen met een verbrede paalvoet waardoor kortsluitstromen tussen de watervoerende pakketten veroorzaakt kunnen worden. Dit voldoet niet aan het genoemde voorstel. Daarnaast is de paragraaf in de ruimtelijk onderbouwing over de bodem onjuist. Deze moet worden aangepast.

Ter informatie sturen wij hierbij het door ons ontvangen advies van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Wij zijn voornemens dit advies over te nemen en de hierin genoemde voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

U kunt uw aanvraag voor 19 juli 2012 wijzigen, zodat uw project wellicht wel gerealiseerd kan worden. Als wij de gewijzigde aanvraag niet of niet tijdig ontvangen wordt uw aanvraag geweigerd. Als in de gewijzigde aanvraag bovengenoemde problemen niet zijn weggenomen moeten wij uw aanvraag ook weigeren.

Het wijzigen van de aanvraag is geen garantie dat de vergunning ook zal worden verleend. Wij kunnen uw aanvraag verder beoordelen als wij de gewijzigde aanvraag hebben ontvangen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw I.H. van Maarschalkerwaart, telefoonnummer 020 -2535988 (tussen 08:30 uur en 17:00 uur, donderdag vanaf 13.00 uur).

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost,

Mw. I.H. van Maarschalkerwaart
WABO Coördinator

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 624 06 36
www.dmb.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Retouradres: Postbus 922 - 1000 AX Amsterdam

Stadsdeel Oost
T.a.v. I.H. van Maarschalkerwaart
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Datum **09 JULI 2012**
Behandelnummer AM0363/09790/B81
Dossiernummer AM0363/09390
Behandeld door dhr.drs. A. Mayer
Doorkiesnummer 020 254 36 00
E-mail a.mayer@dmb.amsterdam.nl

Bijlage -

Onderwerp Beoordeling gegevens uit bodemdossier in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning (HZ-WABO-2012-001684), locatie voormalige Oostergasfabriek te Amsterdam, bouwaanvraag voor blok 1, Oostpoort.

Geachte mevrouw Van Maarschalkerwaart,

Op 11 juni 2012 ontvingen wij een afschrift van een aanvraag omgevingsvergunning voor blok 1 Oostpoort op de locatie voormalige Oostergasfabriek te Amsterdam.

De aanvraag heeft betrekking op de functieverandering van het gebouw ter plaatse van politiebureau naar kantoor en het plaatsen van een uitbouw aan twee zijden van het gebouw.

Op de locatie van de voormalige Oostergasfabriek zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is vanaf 2005 tot 2009 een bodemsanering uitgevoerd. Van de sanering is een evaluatieverslag gemaakt. In onze beschikking met het kenmerk AM09368/09368/B5613 van 21 juni 2010 is ingestemd met het evaluatieverslag. Om de handelingen met sterk verontreinigde grond na de sanering makkelijk te maken is een raamsaneringsplan opgesteld waarover eveneens een beschikking is genomen.

De belangrijkste rapporten en besluiten zijn:

- Scope 2 op ISP voor projectmatig grondverzet voor toekomstige ontwikkeling Oostpoort + restpunten Scope 1. Projectbureau Oostpoort, met nummer MD-BO-20092276, van 22 februari 2010.

Op 12 maart 2010 is met dit raamsaneringsplan ingestemd. Het raamsaneringsplan staat op naam van het Stadsdeel Amsterdam Oost.

- Eindevaluatie Bodemsanering terrein voormalige Oostergasfabriek te Amsterdam, DHV, nummer MD-BO20092376, 1 december 2009.

Op 21 juni 2010 is ingestemd met het evaluatieverslag van de tot dan uitgevoerde bodemsanering (Scope 1).

Beoordeling

Er is ter plaatse sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een nader onderzoek is niet nodig. De verontreinigings situatie ter plaatse is in het evaluatieverslag voldoende beschreven. In het kader van het raamsaneringsplan Scope 2 moet voor het projectmatige grondverzet met sterk verontreinigde grond een werkplan bij de DMB ter goedkeuring worden ingediend.

Conclusie

Wij concluderen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Advies

Wij adviseren u om onderstaande tekst in de omgevingsvergunning op te nemen:

- *Er is een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is ingestemd met het saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.*

Vanwege in de bodem aanwezige (rest)verontreinigingen en sanerings- dan wel nazorgvoorzieningen verzoeken wij u de onderstaande punten als voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen:

Voorwaarden

- Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden moet een werkplan in het kader van het raamsaneringsplan zijn ingediend bij en goedgekeurd door de DMB.
- De fundering mag de verspreiding van het verontreinigde grondwater niet bevorderen. Daarom mogen bijvoorbeeld geen palen met een verbrede paalvoet worden gebruikt of andere funderingssystemen die kortsluitstromen tussen de watervoerende pakketten kunnen veroorzaken.
Met het 'Voorstel toe te passen paalfunderingen Project Oostpoort, plandeel West' (OntwikkelingsCombinatie Polderweggebied VOF/Peters bouwtechniek Almere, referentie CP/AK/346/09, 17 september 2009) hebben wij op 8 oktober 2009 ingestemd. De manier van funderen moet aan deze notitie voldoen.
- De bouwwerkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat geen schade wordt aangericht aan saneringsvoorzieningen (drains en aangelegde afschermingen uit klei).
- Voor nadere informatie over de manier van heien, de ligging van saneringssystemen en afschermingen kunt u contact op te nemen met

mevrouw M. Nonhebel, c.q haar tijdelijke vervanger mevrouw J. Spriensma.,
Projectleider Oostpoort, Stadsdeel Oost (tel.: 06-22380285).

- Ter plaatse van tuinen, groenstroken e.d. moet een leeflaag van minimaal 1 meter worden gerealiseerd die voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen als bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit.
- De rest van het perceel moet worden verhard.
- Bij alle vloeren en wanden, eventuele leidingdoorvoeringen en mangaten, welke de scheiding vormen tussen het gebouw en de verontreinigde grond moeten maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden om de concentraties schadelijke stoffen in de binnenlucht van de verblijfsruimtes zo laag mogelijk te houden, maar ten minste lager dan de normen die door de GGD-Amsterdam zijn opgesteld als 'gezondheidsnormen'.
Hiervoor zullen onder meer dampdichte vloeren (die een scheiding vormen tussen grond en gebouw) en dampdichte wanden van ondergrondse verblijfsruimtes moeten worden aangelegd.
- De bouwlocatie ligt in een bodemsaneringsgebied waarvoor de gemeente (of een andere daartoe aanwezen instantie) een zorgplan zal uitvoeren. Dit zorgplan houdt onder meer in dat wordt gecontroleerd dat er geen ongeregistreerd grondverzet plaatsvindt, geen verhardingen of dampdichte vloeren worden opgebroken en geen grondgebonden verblijfsruimtes worden aangelegd of in gebruik genomen zonder dampdichte vloer. In het kader van het zorgplan kunnen (periodieke) luchtmetingen en inspecties in het bouwwerk worden verricht. Deze werkzaamheden moeten door de eigenaar / gebruiker van het bouwwerk worden toegestaan.
- Indien in het kader van de bouw grondverzet en afvoer van sterk verontreinigde grond plaatsvindt, moet een melding op grond van de artikelen 28 en 39 Wbb (saneringsplan) of 39b (melding Besluit Uniforme Saneringen) worden ingediend bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, tenzij deze werkzaamheden onder de werking van het raamsaneringsplan Scope 2 worden uitgevoerd.
- Als er vragen zijn over de eisen aan de leeflaag, de concrete verontreinigings-situatie en de zo nodig te volgen procedure, kan hierover contact worden opgenomen met mevrouw M. Nonhebel of haar vervangster.
- Tijdens de bouw moet (onder meer) rekening worden gehouden met een mogelijke blootstelling van de werknemers aan de (rest-)verontreiniging in de bodem.
- Als ten behoeve van de nieuwbouw sterk verontreinigd grondwater wordt opgepompt, kan dit alleen binnen de werking van een saneringsplan. Hiervoor kunt u gebruik maken van het geldige saneringsplan voor het grondwater ("Scope grondwater", ons besluit van 9 december 2010, kenmerk AM0363/09368/B3901). Hierover kunt u contact opnemen met de heer Frank van Hage van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (tel. 06-52581008, Frank.vanHage@oga.amsterdam.nl).
- Daarnaast kan er ook worden gekozen om zelfstandig een melding op grond van de artikelen 28 en 39 Wbb te doen.

- **Lozing van grondwater**

Als u bij ontgravingswerkzaamheden grondwater gaat lozen moet u voldoen aan het gestelde in het *Besluit lozen buiten inrichtingen*. (Voor de volledige tekst van het Besluit verwijzen wij u naar overheid.nl, site

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2011-153.html>)

Op grond van het besluit geldt een meldingsplicht. Bij lozing op het gemeentelijke riool moet u deze melding richten aan het bevoegd gezag, p/a Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Aanvullende informatie en het meldingsformulier kunt u vinden op de website www.dmb.amsterdam.nl (zoek op "Ik wil tijdelijk afvalwater lozen op het riool").

Bij directe lozing op het oppervlaktewater dient u contact op te nemen met het betreffende bevoegd gezag *Waterwet*.

- Ondergrondse ruimtes die in deze bouwaanvraag niet zijn voorzien als verblijfsruimtes, mogen niet als zodanig in gebruik worden genomen zonder toestemming van de DMB.

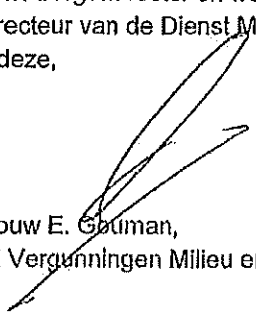
Verder verzoeken wij u om de start van de bouwwerkzaamheden te melden op startwerk@dmb.amsterdam.nl.

Overig

Ons oordeel is gebaseerd op de ingediende en de ons al bekende gegevens. Als blijkt dat deze onjuist of onvolledig zijn, is de Dienst Milieu en Bouwtoezicht niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft, neem dan contact op met de in het briefhoofd genoemde medewerker van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Of kijk op www.dmb.amsterdam.nl. Wilt u op eventuele correspondentie het behandelnummer van deze brief vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht,
voor deze,


mevrouw E. Götman,
hoofd Vergunningen Milieu en Bodem

