

Wijzigingsplan Amstelkwartier Tweede Fase 2e Wijziging, Gasleiding



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Amstelkwartier tweede fase 2e wijziging, gasleiding

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1704BPGST-VG01

Datum print 24 Oktober 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Planbeschrijving	9
1.2	Geldend planologisch kader	12
1.3	Bevoegdheden	13
1.4	Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2	Beleidskader	15
Hoofdstuk 3	Het ruimtelijk kader	17
Hoofdstuk 4	Milieu	19
Hoofdstuk 5	Externe veiligheid	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Resultaten onderzoeken	21
5.3	Groepsrisicoverantwoording	22
5.4	Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid gemeente Amsterdam	24
5.5	Conclusie	25
Hoofdstuk 6	Bodem	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Resultaten onderzoek	27
6.3	Conclusie - aanbevelingen	28
Hoofdstuk 7	Water	31
Hoofdstuk 8	Cultuurhistorie en archeologie	33
8.1	Algemeen	33
8.2	Cultuurhistorie en archeologie binnen Amstelkwartier tweede fase	33
Hoofdstuk 9	Juridische planbeschrijving	39
9.1	Algemeen	39
9.2	Planvorm	39
9.3	Artikelgewijze toelichting	39
Hoofdstuk 10	Economische uitvoerbaarheid	43
10.1	Wetgeving Grex	43
Hoofdstuk 11	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
11.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	45
11.2	Behandeling van zienswijzen	45

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1	Bijlage 1 Rapport Externe Veiligheid
Bijlage 2	Bijlage 2 Advies Brandweer

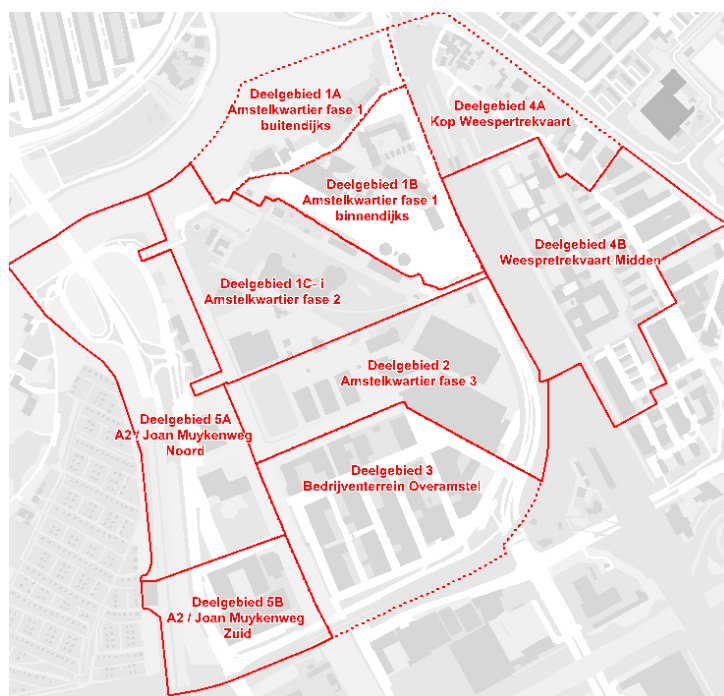
Bijlage 3	Bijlage 3 Rapport Bodem
Bijlage 4	Bijlage 4 Rapport Sanering
Bijlage 5	Bijlage 5 Notitie Externe Veiligheid
Bijlage 6	Bijlage 6 Nota van Beantwoording
Bijlage 7	Bijlage 7 Nota van Wijzigingen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het transformatiegebied Amstelkwartier tweede fase, binnen Overamstel, ligt een gasleiding welke voor de herontwikkeling van dit gebied gedeeltelijk moet worden verlegd.

Het gebied Overamstel, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt getransformeerd van een "traditioneel" werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied. Deze transformatie is een complex proces, dat niet in één keer gerealiseerd kan worden. Om deze stapsgewijze transformatie voor elkaar te krijgen, is het gebied Overamstel opgedeeld in deelgebieden, die elk een logisch geheel vormen. Voor alle deelgebieden worden bestemmingsplannen opgesteld.



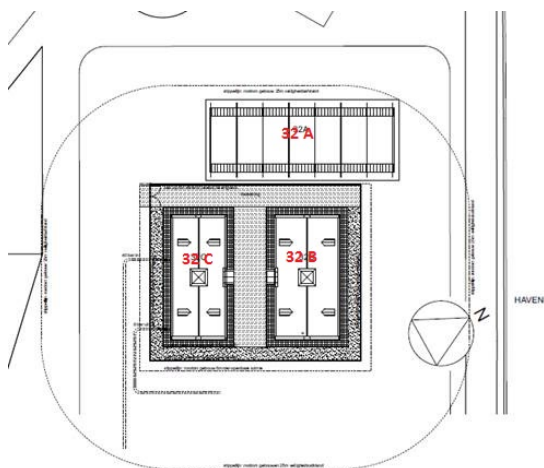
Figuur 1: Overzicht deelgebieden Overamstel

Voor het deelgebied Amstelkwartier tweede fase is in 2013 een bestemmingsplan opgesteld, waarmee een transformatie van het gebied beoogd wordt. Het plan voorziet in een uit te werken woonbestemming, waarbinnen maximaal 700 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het uitwerkingsplan 'Amstelkwartier tweede fase weststrook noord' dat hiervoor is opgesteld doorloopt een eigen procedure. Langs de uit te werken bestemming, onder de weg evenwijdig aan het park, ligt een hogedruk aardgasleiding van 16 inch, 40 bar gasleiding die naar het nieuwe gasontvangststation in deelgebied Amstelkwartier tweede fase leidt.



Figuur 2: Plankaart Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase

Om de woningbouwontwikkelingen in Amstelkwartier tweede fase weststrook mogelijk te maken is het verplaatsen van de gasontvangststation (GOS) en de gasexpantieturbine (GET) van de Spaklerweg naar het voormalige reguleursgebouw noodzakelijk (in figuur 2 paars). Het monumentale gebouw bestaat uit twee delen.



Figuur 3: Overzicht gebouwen

In eerste instantie zou het GOS in gebouw 32B komen en de GET in gebouw 32C komen. Hierop was het vorige bestemmingsplan gebaseerd. Er is echter ervoor gekozen om geen GET meer te gaan exploiteren waardoor gebouw 32C beschikbaar kwam voor een andere functionaliteit. Hierdoor was het mogelijk het gasverdeelstation (GVS), nu gehuisvest 32A, te realiseren in 1 van de 2 monumentale

gebouwen. Vanuit de gemeente bestond de wens om het gebouw 32A te verwijderen. Het is een gebouw dat niet past bij de andere monumentale panden in het gebied en door het verwijderen van het gebouw wordt de parkomgeving uitgebreid. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan de oorspronkelijke structuur van de gasfabriek met losse bouwwerken in een groene omgeving.

Gebouw 32C was echter niet groot genoeg om het GVS te huisvesten. Gebouw 32B is dat wel, daarom is er voor gekozen om het GOS naar 32C te verschuiven zodat 32B vrij kwam voor het GVS. Gebouw 32A kan hierdoor gesloopt worden.

Hiervoor dient de gasleiding die eerder in het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase was bestemd, gedeeltelijk verlegd te worden van gebouw 32B naar 32 C.

Met behulp van dit wijzigingsplan wordt dit nieuwe leidingtracé van de gasleiding bij de nieuwe GVS/GOS vastgelegd.

1.1 Planbeschrijving

1.1.1 Beschrijving en ligging plangebied

De gasleiding ligt binnen het plangebied van Amstelkwartier tweede fase, binnen het transformatiegebied Overamstel. De te verleggen gasleiding waar voorliggend wijzigingsplan op toeziet ligt in de groenzone rond het nieuwe Gasontvangststation. Het transformatiegebied Overamstel is gunstig gelegen binnen de ring en ligt centraal tussen de drie grootstedelijke centra van Amsterdam: het centrum, de Zuidas en het Centrumgebied Zuidoost. Dicht bij de stad, maar ook dicht bij het groene buitengebied van de Amstelscheg. Daarnaast vormt het een overgang van de stad naar het Amstelbusinesspark en Amstel III.



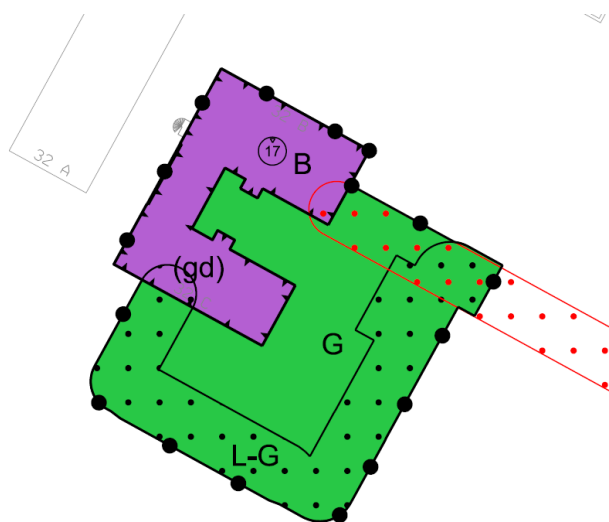
Figuur 4: Plangebied bron: AtlasAmsterdam

1.1.2 Verleggen gasleiding

Dit wijzigingsplan maakt de verlegging van de gasleiding mogelijk naar het nieuwe gasontvangststation. De verlegging betreft de leiding W-534-02-KR-001-A16, (16 inch, 40 bar). De nieuwe leiding buigt net voor de nieuwe gasontvangststation naar het zuidwesten af en loopt langs het gebouw en zal halverwege het gebouw in gaan.

Aan weerszijden van de leiding geldt een belemmeringsstrook van 4 meter (gerekend vanuit het hart van

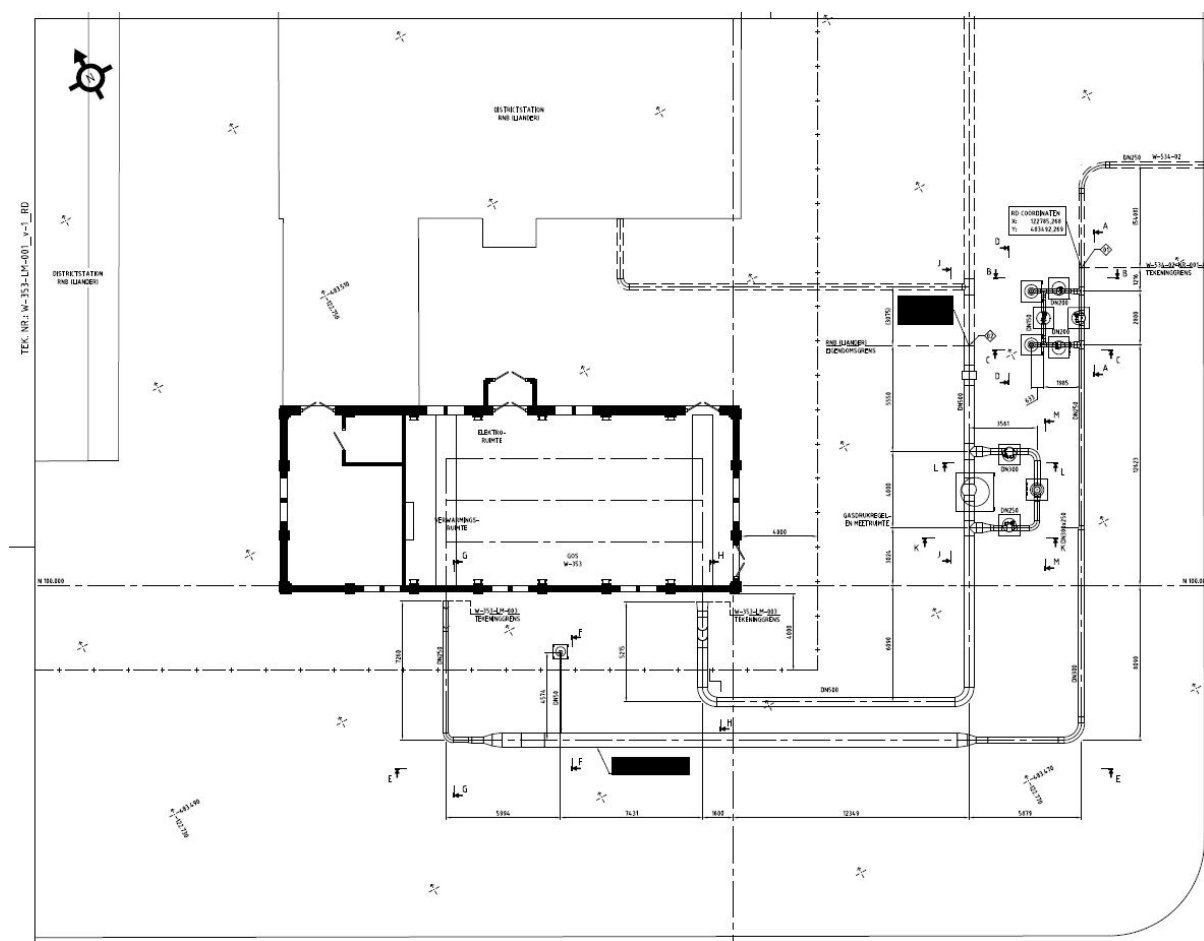
de leiding), waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Met het verleggen van de gasleiding wordt de afstand van de gasleiding tot de toekomstige woningen van Amstelskwartier, 2-de fase weststrook, iets kleiner. In navolgende figuur 5 is de beoogde ligging weergegeven zoals bij het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan was voorzien (zwart gestippeld). Nadien is die ligging in het vast te stellen wijzigingsplan aangepast (zie hierna onder 'vaststelling wijzigingsplan').



Figuur 5: Voorgestelde ligging in Amsteltwartier tweede fase (rood gestippeld) en nieuwe ligging gasleiding zoals opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan (zwart gestippeld)

Vaststelling wijzigingsplan

In de huidige (voormalige) situatie zijn er leidingen van Liander bij het Gasontvangstation (GOS) aanwezig waar bij de keuze voor het tracé zoals die in de het ontwerp wijzigingsplan was opgenomen (zie voorgaande figuur 5), rekening mee was gehouden. Dit door de leiding van Gasunie zover mogelijk van het GOS te projecteren. Nadien heeft overleg plaatsgevonden tussen Liander en Gasunie waarbij door Liander aan Gasunie is aangegeven dat de leidingen van Liander worden gerooid. Hierdoor ontstaat ruimte om de nieuwe hoge druk aardgasleiding, aanverwante leidingen en vloeistofvanger van Gasunie dicht bij het GOS te projecteren dan aanvankelijk in het ontwerp wijzigingsplan was weergegeven met de dubbelbestemming Leiding - Gas (L-G). Door Gasunie is voorts aangegeven dat in het ontwerp wijzigingsplan niet alle leidingen bij het GOS/GVS waren opgenomen. De nieuwe situatie zoals ontvangen van Gasunie is in het vast te stellen wijzigingsplan verwerkt en is op navolgende afbeelding weergegeven (figuur 6). Het gebied van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is in het vast te stellen wijzigingsplan (figuur 7) afgestemd op onderstaande tekening waarbij de belemmeringstroken een breedte hebben van 4 m aan weerszijde van de leidingen en vloeistofvanger. Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan ligt de dubbelbestemming Leiding - Gas nu dicht bij het GOS.



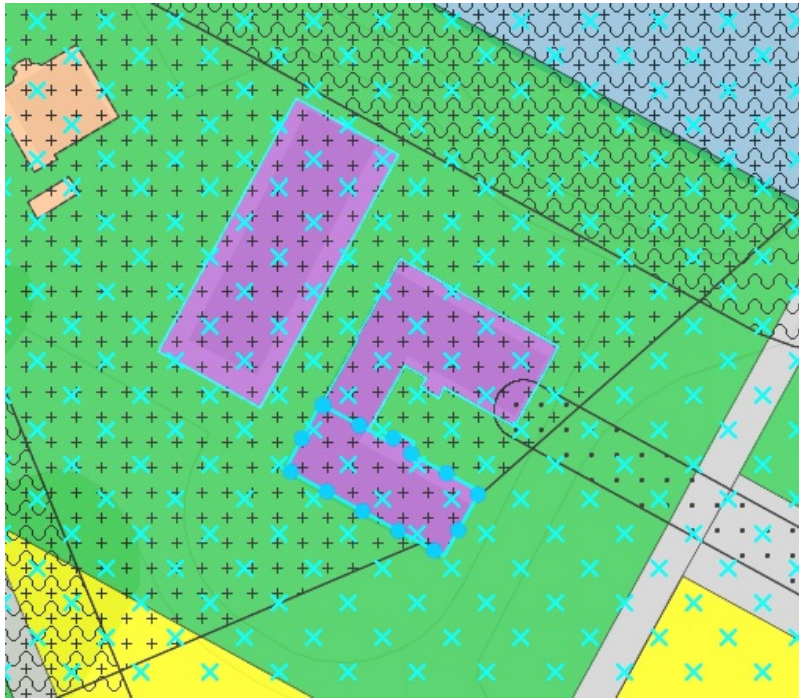
Figuur 6: Opstellingsplan in- en uitlaatleiding GOS W-353 Amsterdam Zuidergas (status 2017-06-23)



Figuur 7: Gebiedsaanduiding Leiding-Gas na ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan, aangepast en afgestemd op Opstellingsplan in- en uitlaatleiding GOS W-353 Amsterdam Zuidergas, status 2017-06-23

1.2 Geldend planologisch kader

Ter plaatse geldt het op 27 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase'. De gasleiding ligt binnen de vigerende bestemmingen 'Bedrijf' en 'groen'. Het nieuwe tracé van de gasleiding ligt anders dan voorzien is in het bestemmingsplan en kan uitsluitend verlegd worden door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 8: Uitsnede plankaart Amstelkwartier 2e fase

Het bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' voorziet in een mogelijke verlegging van de gasleiding. Er is in artikel 29.3 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en 2, Groen, Wonen - uit te werken en Bedrijf de situering van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" gewijzigd en/of verwijderd wordt mits geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} gelegen is binnen de zone(s). Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de leiding.

Door gebruik te maken van de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid kan de gasleiding verlegd worden.

1.3 Bevoegdheden

Bij Raadsbesluit van 13 juli 2005 is het gebied Overamstel aangewezen tot grootstedelijk project. Het project Overamstel betreft een complex en uniek project, dat vraagt om een eenduidige bevoegdhedenverdeling. De voorbereidingsprocedure ligt bij de centrale stad. Voor grootstedelijke gebieden geldt dat de voorbereiding stedelijk plaats vindt. Het ontwerp wijzigingsplan wordt door het college van B&W vrij gegeven voor ter inzage legging en het college van B&W stelt het wijzigingsplan ook vast.

Op grond van de Verordening op de bestuurscommissie moet advies worden ingewonnen bij de bestuurscommissie als het college van burgemeester en wethouders voornemens is een besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Het 'tweede wijzigingsplan Amstelkwartier tweede fase, gasleiding' bestaat uit de verbeelding (plankaart) en planregels met de daarbij behorende toelichting. Op de verbeelding is de beoogde bestemming in het plangebied weergegeven. Deze bestemming is gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De verbeelding en de planregels vormen samen de planregeling, zoals deze door de stadsdeelraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van onderzoeken) en de onderbouwing bij de planregeling.

Voor het beleidskader, het ruimtelijke kader en de meeste milieuaspecten wordt in de hoofdstukken 2 t/m 4 verwezen naar de betreffende hoofdstukken van bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase.

Hoofdstuk 5 en 6 beschrijven de milieuaspecten die relevant zijn voor de verlegging van de gasleiding, namelijk 'externe veiligheid' en 'bodem'. De juridische planbeschrijving vindt plaats in hoofdstuk 7. De hoofdstukken 8 en 9 behandelen de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In het bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' (het zogenaamde 'moederplan') wordt het relevante rijksbeleid, provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid uitgebreid uiteen gezet in hoofdstuk 3 van de toelichting. Voorliggend wijzigingsplan maakt deel uit van het 'moederplan'. Voor het voorliggende wijzigingsplan is er geen ander actueel beleid van toepassing, dan zoals besproken in het genoemde bestemmingsplan. Voor een overzicht van het beleidskader wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' (met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1103BPGST-VG01).

Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk kader

Voor wat betreft de ruimtelijk-functionele aspecten en de stedenbouwkundige aspecten van de herontwikkeling van Overamstel wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' (met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1103BPGST-VG01).

Hoofdstuk 4 Milieu

De hoofdstukken 5 t/m 16 van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' (met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1103BPGST-VG01) behandelt alle aspecten die een rol spelen bij de herontwikkeling van Overamstel. Met dit wijzigingsplan wordt een gedeeltelijke verlegging van de in het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase reeds positief bestemde (en daarmee bestaande) gasleiding mogelijk gemaakt. Voor de gedeeltelijke verplaatsing van de gasleiding zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- externe veiligheid;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- bodem;
- water;
- archeologie;
- duurzaamheid.

Voor de milieuaspecten wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken in de toelichting van het bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase'. In aanvulling hierop wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op:

1. externe veiligheid;
2. bodem;
3. water;
4. archeologie.

Hoofdstuk 5 Externe veiligheid

5.1 Algemeen

Voor een uitgebreide beschrijving van de externe veiligheidsaspecten die spelen bij de herontwikkeling van Overamstel wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase'. Ook voor een beschrijving van het beleid en regelgeving wordt naar het bestemmingsplan verwezen. Dit hoofdstuk beperkt zich tot het beschrijven van de risico's van het verleggen van een deel van de gasleiding.

5.2 Resultaten onderzoeken

De externe veiligheidsrisico's van het verleggen van de hogedruk aardgasleiding is in combinatie met de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met het uitwerkingsplan voor Amstelkwartier tweede fase, onderzocht (zie bijlage 1). Onderzocht is of voldaan wordt aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en wat de hoogte van het groepsrisico is in de bestaande en de nieuwe situatie.

5.2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebebonden risico van de leiding is nergens hoger dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

5.2.2 Groepsrisico

Het invloedsgebied van de verlegde gasleiding wordt in onderstaande verbeelding weergegeven.



Figuur 9: Invloedsgebied verlegde gasleiding

De beoogde ontwikkeling van Amstelkwartier, 2-de fase ligt deels binnen de 1 - 100% letaliteitszone (in figuur 8 het buitenste paars-bruine gebied) en deels binnen de 100% letaliteitszone (in figuur 8 het binnenste rood-roze gebied). De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt in de huidige en toekomstige situatie niet overschreden. Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkelingen in Amstelkwartier tweede fase weststrook, ten opzichte van de huidige situatie wel met meer dan 10% toe (van 0,31 maal de oriënterende waarde naar 0,44 de oriënterende waarde).

5.3 Groepsrisicoverantwoording

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een vijftal hoge druk aardgasleidingen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden in het inventarisatiegebied (N.B. Het inventarisatiegebied is groter dan het plangebied Amstelkwartier tweede fase en betreft de gebieden van de bestemmingsplannen Weespertrekvaart Midden, Park de Meer en Rivierenbuurt en de omliggende gebieden in Amstelkwartier), het groepsrisico bedraagt 1,2 maal de oriëntatiewaarde. Het leidingdeel met het hoogste groepsrisico in het inventarisatiegebied ligt niet in het plangebied van het uitwerkingsplan voor de weststrook van Amstelkwartier tweede fase. De ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Amstelkwartier tweede fase weststrook heeft echter wel een invloed op de hoogte van het groepsrisico. De toename van het groepsrisico is groter dan 10%. Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden wordt is een volledige verantwoording van het groepsrisico nodig, zoals opgenomen in Artikel 12 van het Bevb.

Door de kans reducerende maatregel “striktere begeleiding bij werkzaamheden” (voor de leiding 3868_leiding-W-534-01-deel-1) kan het groepsrisico verlaagd worden tot onder de oriëntatiewaarde. Ook dan blijft een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk omdat de toename van het groepsrisico groter is dan 10% en het groepsrisico groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Op basis van de risicoanalyse is door de regionale brandweer advies uitgebracht (bijlage 2). Dit advies is als input gebruikt bij het opstellen van de verantwoording en de beoordeling van de veiligheidssituatie. De wijzigingen van de leiding zijn van een beperkte invloed, hierdoor blijft het advies van de brandweer met kenmerk 000021/RoEv-2013 van 14 juni 2013 van kracht.

5.3.2 Verantwoording van het groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico volgens het Bevb dient de volgende onderdelen te bevatten:

1. De aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken.

Het aantal personen in het plangebied van het uitwerkingsplan voor Amstelkwartier tweede fase weststrook neemt niet toe ten opzichte van de situatie in het 'moederplan' Amstelkwartier tweede fase. De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de vijf hoge druk aardgasleidingen neemt echter wel toe daar de nieuwe bebouwing in het uitwerkingsplan voor de weststrook van Amstelkwartier tweede fase in specifieke bouwvlakken komt in de invloedsgebieden. De beperkte verlegging van de gasleiding waar voorliggend wijzigingsplan op toeziet maakt dat niet anders.

2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar.

De hoogte van het groepsrisico neemt toe voor vier van de hoge druk aardgasleidingen. Het hoogste groepsrisico in de nieuwe situatie bedraagt 0,59 maal de oriëntatiewaarde bij het plangebied (betreft leiding W-534-01-deel-1 bij het bestemmingsplangebied Weespertrekvaart West) en 1,2 maal de oriëntatiewaarde in het inventarisatiegebied. In het inventarisatiegebied wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico dus overschreden.

3. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt

De kans verlagende maatregel “striktere begeleiding bij werkzaamheden” (voor de leiding 3868_leiding-W-534-01-deel-1) leidt tot een groepsrisico dat onder de oriëntatiewaarde ligt. Met de Gasunie is afgesproken deze maatregel toe te passen om de kans te reduceren.

4. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan

Deze mogelijkheden zijn in het kader van de beperkte verlegging van de gasleiding niet onderzocht.

5. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De kans verlagende maatregel “striktere begeleiding bij werkzaamheden” (voor de leiding

3868_leiding-W-534-01-deel-1) leidt tot een groepsrisico dat in het inventarisatiegebied onder de oriëntatiewaarde ligt.

6. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Mogelijke maatregelen uit het brandweeradvies:

a) Bronmaatregelen:

1) Voorzieningen treffen die de kans op een ongeval met de hogedruk aardgasleiding in het plangebied verkleinen, zoals het markeren en vrijhouden van de leidingstraat en het beschermen van de leiding tegen beschadigingen door graafwerkzaamheden. Voorliggend wijzigingsplan sluit daar met het opnemen van belemmeringstroken (dubbelbestemming Leiding - Gas) in planologisch-juridisch opzicht op aan. Met de dubbelbestemming is geregeld dat nieuwe bebouwing in het op de verbeelding weergegeven gebied niet is toegestaan en dat voor het uitvoeren van werkzaamheden (graven, verharderen, etc.) een omgevingsvergunning nodig is waarvoor advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

2) Werkzaamheden in de omgeving van de hogedruk aardgasleiding alleen onder strikte voorwaarden toestaan.

De kans verlagende maatregel "striktere begeleiding bij werkzaamheden" voor de leiding W-534-01-deel-1 is een maatregel als genoemd onder 2)

b) Effect-beperkende maatregelen

Constructies van nieuwe gebouwen zodanig uit voeren dat bescherming wordt geboden tegen de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

7. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet

Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid uit het brandweeradvies:

1) Zeker stellen dat aanwezigen in het plangebied snel kunnen worden gewaarschuwd bij een (dreigend) ongeval met gevaarlijke stoffen.

2) Expliciete communicatie vooraf over de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Aanwezigen in het effectgebied moeten weten wat zij moeten doen wanneer er gealarmeerd wordt. Goed voorbeeld hiervan is: De 'wat doe je' campagne.

5.4 Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid gemeente Amsterdam

Het uitvoeringsbeleid streeft naar een groepsrisico *lager* dan de oriëntatiewaarde. De afweging voor een (toename van een) overschrijding van de oriëntatiewaarde moet als specifiek beslispoint aan het bevoegd gezag ter besluitvorming worden voorgelegd.

Met de gedeeltelijke verlegging van de gasleiding die met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in en om het wijzigingsgebied niet overschreden. Het plan voldoet daarmee, behalve aan de wettelijke eisen, aan het uitgangspunt van het

uitvoeringsbeleid om te streven naar groepsrisico's *lager* dan de oriëntatiewaarde.

Het uitvoeringsbeleid streeft naar extra bescherming van beperkt zelfredzame personen (zoals kinderen, ouderen en minder validen). Ongevalsscenario's bij buisleidingen zijn snelle scenario's die minder mogelijkheden geven voor mensen om zichzelf in veiligheid te brengen. Daarom stelt het uitvoeringsbeleid dat nieuwe objecten specifiek bedoeld voor beperkt zelfredzame personen bij voorkeur gesitueerd moeten worden buiten de 100%-letaliteitsgrens van hoge druk aardgasleidingen (in dit geval 80 meter) waardoor aardgas onder hoge druk wordt vervoerd. Uitgangspunt hierbij is dat er op deze afstand meer mogelijkheden zijn om mensen in veiligheid te brengen bij een eventueel ongeval. Daarnaast zal er afschermende werking optreden door andere bebouwing en zullen mensen binnen gebouwen beschermd zijn tegen warmtestraling.

In het bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de weststrook van het plangebied Amstelkwartier tweede fase en is juridisch geborgd dat voor de directe bestemmingen die zijn gelegen binnen de 100% letaliteitszone van de gasleidingen en de GOS/GET geen vestiging van objecten voor minder zelfredzamen mogelijk is. Binnen de uit te werken bestemmingen die zijn gelegen in de 100% letaliteitszone kunnen objecten voor minder zelfredzame personen alleen mogelijk worden gemaakt als bij de uitwerking blijkt dat risico's aanvaardbaar zijn en geaccepteerd door het bevoegd gezag. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van het uitvoeringsbeleid van de gemeente Amsterdam.

5.5 Conclusie

Het plaatsgebonden risico van de gasleiding in en nabij het plangebied van Amstelkwartier tweede fase vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase. Het berekende groepsrisico, neemt toe met de verplaatsing van de aardgasleiding van de huidige GOS/GVS-locatie naar de nieuwe GOS/GVS-locatie in combinatie met de invulling en de locatie van de bouwvlakken van het uitwerkingsplan voor de weststrook van Amstelkwartier tweede fase. Het groepsrisico blijft wel onder de oriëntatiewaarde. De beperkte verlegging van de gasleiding bij de bebouwing van de nieuwe GOS/GVS-locatie waar voorliggend wijzigingsplan op toeziet, maakt dat niet anders.

Bij de verlegging van de gasleiding van de huidige GOS/GVS-locatie naar de nieuwe GOS/GVS-locatie wordt door het bevoegd gezag met de Gasunie en Liander afgestemd over de meest veilige oplossing/inrichting. De kans verlagende maatregel "striktere begeleiding bij werkzaamheden" (voor de leiding 3868_leiding-W-534-01-deel-1) leidt tot een groepsrisico dat onder de oriëntatiewaarde ligt. Met de Gasunie is afgesproken deze maatregel toe te passen.

Op basis van de hoogte van het berekende risico's in combinatie met de mogelijke maatregelen ter beperking van risico's wordt de verlegging van de gasleiding aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 6 Bodem

6.1 Algemeen

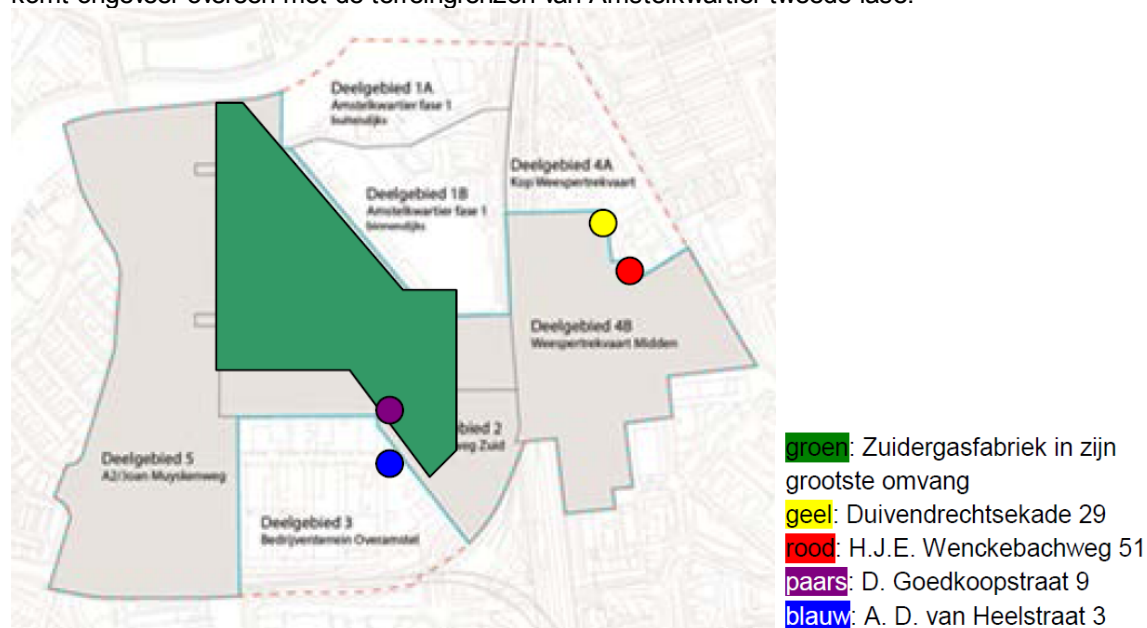
Voor een uitgebreide beschrijving van de regelgeving en de resultaten van het verrichte bodemonderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van Amstelkwartier wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase'. Dit hoofdstuk beperkt zich tot het beschrijven van de bodemaspecten die van belang zijn voor het verleggen van de gasleiding.

6.2 Resultaten onderzoek

In het kader van het MER voor het gebied Overamstel is als deelrapportage een bodemonderzoek uitgevoerd door Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam (augustus 2012). Onderzoek is gedaan naar de effecten van de diverse ontwikkelingen in Overamstel op de bodem, er is een beeld geschetst van de kwaliteit van de bodem en er wordt ingegaan op de aanwezige verontreinigingen. Het bodemonderzoek en het saneringsonderzoek zijn bijgevoegd als bijlagen (bijlagen 3 en 4).

De Dienst Milieu en Bouwtoezicht heeft conform de Wet bodembescherming (Wbb) in een beschikking (nr. AM0363/08178/B40 d.d. 28 juli 2009) vastgelegd dat er ter plaatse van de voormalige Zuidergasfabriek sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging waarvan de sanering binnen 4 jaar moet zijn begonnen'. In een saneringsonderzoek is onderzocht welk type saneringsvariant als beste kan worden uitgewerkt in een saneringsplan.

De genoemde bodemverontreiniging is een erfenis van de Zuidergasfabriek, die in de vorige eeuw zo'n 50 jaar op dit terrein heeft gestaan. Uit ruim 500 verrichte boringen is gebleken dat de vervuiling grotendeels bestaat uit olie- en teerachtige verbindingen (minerale olie, mengsels van benzeenverbindingen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen, cyanide en zware metalen). Het type en de omvang van de vervuiling is bekend van andere gasfabrieken in het land. Het voormalige terrein van de Zuidergasfabriek komt ongeveer overeen met de terreingrenzen van Amstelkwartier tweede fase.



Verontreinigde locaties in Overamstel

Tussen 2008 en 2011 is een aantal onderzoeken gedaan naar de bodemverontreiniging. Naast historisch archiefonderzoek werden honderden monsters genomen van de bodem en het grondwater onder (en rondom) het Zuidergasfabriekterrein. De resultaten zijn in 2011 gepubliceerd in de "Verkenning Bodemsanering Zuidergasfabriek". Na publicatie zijn bovendien nog extra metingen verricht, mede op aandringen van omwonenden, naar de bodemkwaliteit buiten het terrein, het water in de Amstel en de toplaag van het toekomstig park. De hoofdconclusies van alle rapportages zijn in het 'Saneringsonderzoek Zuidergasfabriek' (zie bijlage) als volgt samengevat:

- er is een aanzienlijke bodemverontreiniging, maar het meeste bevindt zich op circa 6 meter diepte;
- het noordoostelijk terreindeel is het meest vervuild, de zuidwesthoek is er veel beter aan toe;
- mensen komen er in de huidige situatie niet mee in contact;
- de vervuiling is binnen de grenzen van het fabrieksterrein gebleven;
- ook in de toekomst is ondergrondse verspreiding niet te verwachten;
- in het haventje aan de Amstel kan ook nu al worden gezwommen zonder gezondheidsrisico's ten gevolge van de verontreiniging van de waterbodem;
- de toplaag van het toekomstige park is slechts hier en daar verontreinigd.

Er is geen gevaar voor mens en dier. Daarbij laten de onderzoeken zien dat een ingrijpende aanpak, waarbij alle bomen en monumenten tegen de vlakte gaan, onnodig is. Toch moet er worden gesaneerd, want als Amstelkwartier tweede fase wordt herontwikkeld stelt dat hogere eisen aan de bodem: er worden diepe parkeerkuipen gegraven, bewoners gaan spitten in hun tuinen, er worden kabels en leidingen ingegraven en kinderen stoppen aarde in hun mond.

Saneringsonderzoek

Bij de traditionele aanpak van gasfabrieksaneringen koos men meestal voor een 'bronverwijderingsvariant'. Daarbij werden de meest verontreinigde plekken zeer diep uitgegraven en naar speciale depots afgevoerd. Ook de bovenste laag van het maaiveld werd verwijderd en vervangen door schone grond. In de afgelopen 10 jaar begon men daar echter op terug te komen. Om de volgende redenen:

- De aanpak is buitengewoon kostbaar;
- Het is een zeer ingrijpende en langdurige operatie;
- De graafwerkzaamheden en vele duizenden vrachtwagenritten zijn hinderlijk voor omwonenden;
- De operatie laat een kaal maanlandschap achter;
- Ondanks alle moeite is het veelal onmogelijk alle verontreiniging weg te halen;
- Het is achteraf vaak niet erg duidelijk welk milieurisico er nu precies is weggenomen;
- De risico's van de verontreiniging waren ook met eenvoudige beheermaatregelen weg te nemen.

Ook bij een relatief ernstige bodemverontreiniging blijkt het bijna altijd gunstiger om te werken met een *schone leeflaag* en de vervuiling te laten zitten waar hij zit. Daarom stelt de gemeente Amsterdam voor om bij de sanering van de Zuidergasfabriek een andere koers te varen en in principe meteen al in te zetten op een sanering op basis van het aanbrengen van een leeflaag, met zo min mogelijk bronverwijdering.

6.3 Conclusie - aanbevelingen

In het saneringsonderzoek is niet alleen het aanbrengen van een schone leeflaag op het terrein onderzocht, maar ook of er beheermaatregelen denkbaar zijn. In onderstaande tabel staan de maatregelen samengevat.

Basismaatregelen	
Bodemonderzoek	Als de huidige gebruikers van het terrein zijn vertrokken wordt extra bodemonderzoek gedaan tot 1,5 meter onder het huidige maaiveld (conform ARVO)
Monitoring rondom het terrein	Rondom het terrein staan al peilbuizen met meetfilters voor de verschillende watervoerende lagen. In 2012 wordt een eerste monitoringsronde gedaan. Op basis van de resultaten wordt een monitoringsfrequentie vastgesteld.
Grondwater drains in het terrein	De drain op de grens van Amstelkwartier 1 ^e en 2 ^e fase wordt vervangen door een robuuster exemplaar. In het park wordt een tweede drain aangelegd. De drains garanderen een goede beheersing van het ondiepe grondwater.
Haventje	De waterbodem wordt met een schone isolatielaag afgedekt.
Beperken overlast	Bulktransport vindt zoveel mogelijk over water plaats.

Basismaatregelen leeflaagsanering

Sanering oost- en weststrook

Uit het saneringsonderzoek blijkt dat het niet zinvol is om bovengenoemde leeflaag als een dikke plak over heel Amstelkwartier tweede fase uit te spreiden; op bepaalde plekken is juist minder (of meer) aan leeflaag gewenst. Bovendien laat het onderzoek zien dat het op *specifieke* plekken juist *wel* wenselijk is om de verontreiniging een stukje uit te graven en af te voeren. Die van plek-tot-plek variërende aanpak heeft een paar sterke argumenten:

- het ene gebiedsdeel is een stuk minder verontreinigd dan het andere;
- aan een tuin stelt men hogere bodemkwaliteitseisen dan onder een parkeergarage;
- behoud van de volwassen bomen en monumentale panden is een breed gedragen wens. Rond deze objecten is voorzichtig maatwerk vereist.

Voor straten en de aanleg van nutsvoorzieningen (het verleggen van de gasleiding) wordt als saneringsmogelijkheden genoemd:

- ontgraven, in depot zetten en keuren bovenste 1 meter;
- terugplaatsen gezeefde grond met concentraties < I-waarde;
- verwijderen drijfslagen en obstakels tot 1,5 meter diepte;
- vooraanleg riolering.

Gevolgen werkzaamheden gasleiding

Een deel van de verontreiniging zit aan de grond gebonden (immobiel) en een ander deel is opgelost in het grondwater en kan zich met het grondwater verplaatsen (mobiel). De kabels en leidingen, welke nodig zijn voor de herontwikkeling van Amstelkwartier worden in de 1 meter schone leeflaag gelegd. De te verleggen hogedrukaardgasleiding van 40 bar ligt dieper, namelijk onder het grondwater.

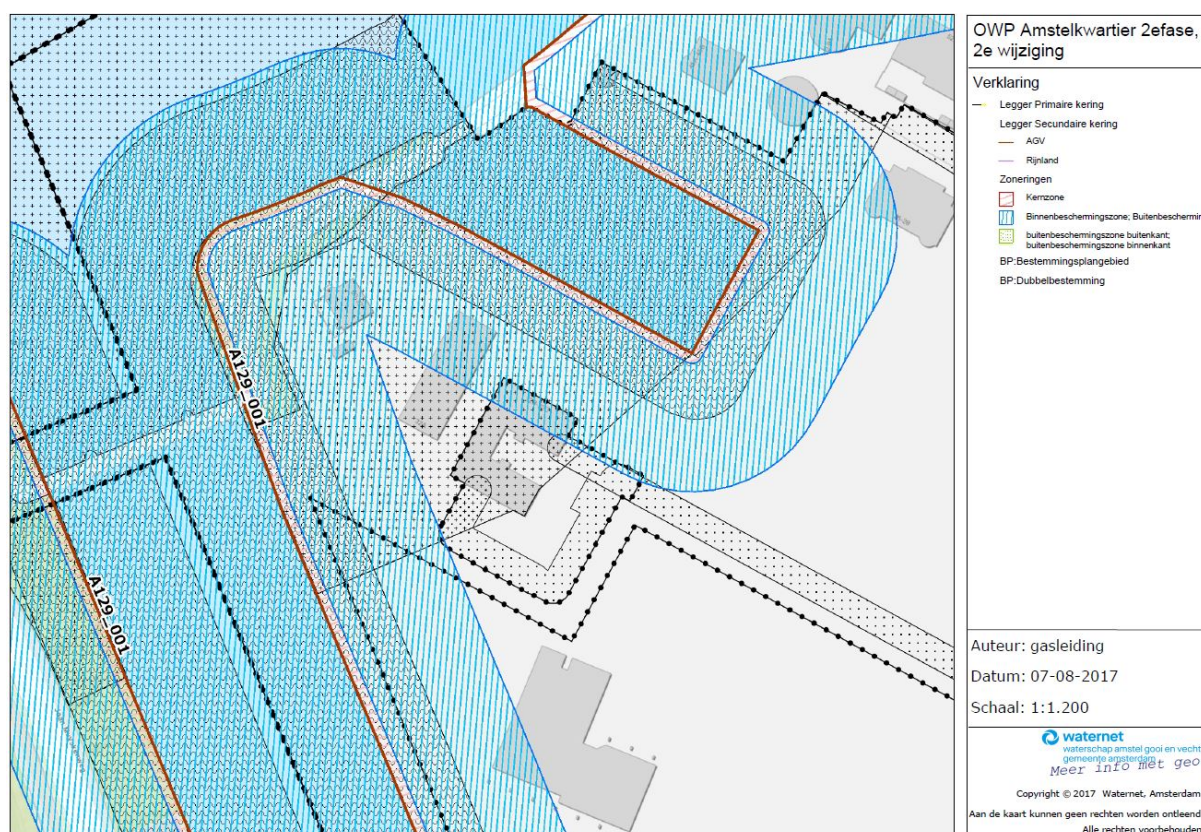
Ten behoeve van het verplaatsen van de hogedrukaardgasleiding, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden de vervuilde grond afgegraven. Na het verleggen van de gasleiding wordt er schone grond teruggebracht. Gezien de ligging van de gasleiding onder het grondwater, zal de grond waar de gasleiding in ligt op den duur weer (licht) vervuild zijn. Het verontreinigde grondwater heeft geen gevolgen voor de schoon aan te brengen leeflaag van 1 meter, omdat deze boven het grondwater ligt.

Gezien de te nemen saneringsmaatregelen, zijn er geen beperkingen van de bodemkwaliteit voor het verleggen van de gasleiding.

Hoofdstuk 7 Water

Langs de oevers van de Amstel, de insteekhaven bij het park en de Duivendrechtsevaart ligt een verholten directe secundaire waterkering. Het wijzigingsplan ligt in de nabijheid van deze kering. De zogenaamde 'dijktafelhoogte' van de waterkering (kruinhoogte) is NAP +0,1 m met een aanvullend profiel van vrije ruimte van 0,5 m en een kruinbreedte van 3 m. De binnenbeschermingszone is vanaf de kernzone (binnenzijde) gezien 36,83 m breed (Bron: Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook" dat in mei 2017 is vastgesteld).

In de Keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) zijn verschillende geboden en verboden opgenomen met betrekking tot het werken nabij een waterkering. Zo dienen de kernzone en het keurprofiel van de waterkering vrij te blijven van keringvreemde objecten. Kelders en wanden worden niet toegestaan en voor funderingen en kabels en leidingen gelden beperkingen. Voor werkzaamheden binnen de kern- of beschermingszones van de waterkering moet een watervergunning voor het werken nabij een waterkering worden aangevraagd bij het waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet. Het profiel van de waterkering is vastgelegd in de legger van de directe boezemwaterkering. Op navolgende afbeelding is de ligging van kernzone, beschermingszone en het plangebied van het ontwerp wijzigingsplan weergegeven. Hieruit is op te maken dat de belemmeringstroken van de gasleiding(en) zoals die in het ontwerp wijzigingsplan waren opgenomen, voor een klein deel de binnenbeschermingszone van de waterkering overlapt. Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan is de ligging van het gebied van de gasleidingen echter dichterbij de bebouwing van het GOS geprojecteerd (zie paragraaf 1.1.2). Gevolg is dat de belemmeringstrook van de gasleidingen buiten de binnenbeschermingszone van de waterkering komt te liggen en de waterkering derhalve geen belemmering vormt voor het verleggen van de leidingen.



*Figuur: ligging van kernzone, beschermingszone en het plangebied van het ontwerp wijzigingsplan
weergegeven (Bron: Waternet, ontvangen d.d. 08-08-2017)*

Hoofdstuk 8 Cultuurhistorie en archeologie

8.1 Algemeen

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

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

8.2 Cultuurhistorie en archeologie binnen Amstelkwartier tweede fase

Door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd van het plangebied Overamstel. Dit is bedoeld om het cultuurhistorische verleden van het plangebied in kaart te brengen en daarmee een beeld te krijgen van de archeologische sporen die in de bodem aanwezig zijn (Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Actualisatie Overamstel Stadsdeel Oost, april 2011, zie bijlage 12 bij het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase). Tevens heeft BMA een Cultuurhistorische verkenning uitgevoerd van de bovengrondse cultuurhistorische waarden in Overamstel (Cultuurhistorische verkenning en advies Industrierrein Overamstel, mei 2012, zie bijlage 13 bij het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase). De onderdelen van belang voor dit wijzigingsplan zijn hierna opgenomen, voor de volledige rapporten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase.

8.2.1 Archeologie

Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen plangebied Overamstel materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings/ en gebruiks/ en bewoningsgeschiedenis van de 11de/12de tot in de 20ste eeuw. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied.

Het plangebied is verdeeld in zes verwachtingszones. Voor de verlegging van de gasleiding is alleen zone A van belang.

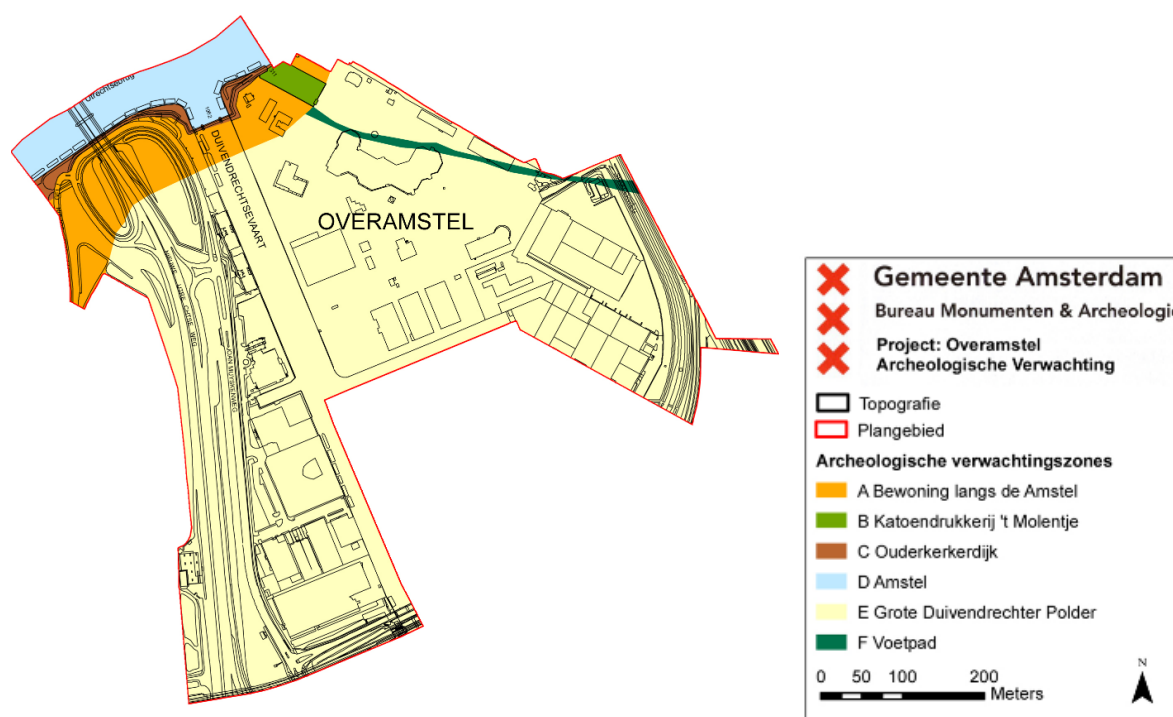
Zone A: Bewoning langs de Amstel

Archeologische verwachting: hoog

Betreft de zone van bewoning langs de Amstel. De materiële neerslag betreft funderingen en sporen zoals beerputten en afvallen. Vanwege de lange gebruiksperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang. De archeologische verwachting is daarom

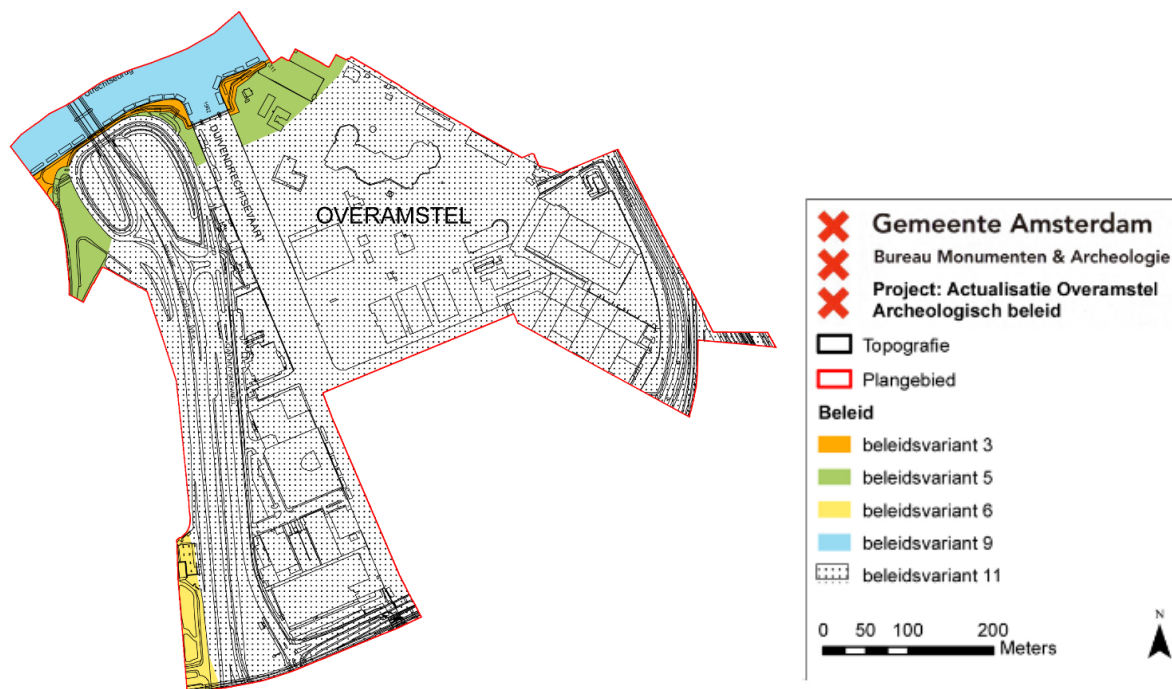
hoog.

Ter plaatse van de Nieuwe Utrechtseweg en de Duivendrechtsevaart zijn de archeologische resten verstoord. Voor deze delen van de zone wordt de hoge verwachting bijgesteld naar een negatieve verwachting.



Aan de hand van de archeologische verwachtingen is een beleidskaart opgesteld. De beleidskaart is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied.

Op de archeologische beleidskaart voor Overamstel worden vijf beleidszones/ beleidsvarianten onderscheiden.



Voor beleidsvariant 5 (**verwachtingszone A**) geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of minder dan 3,50 m onder maaiveld.

Voor de uitvoering van elk archeologisch veldonderzoek, zoals een Archeologische Begeleiding (AB), een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) of een Archeologische Opgraving (AO), is een archeologisch Programma van Eisen (PvE) vereist. Hierin zijn de kwalitatieve randvoorwaarden en onderzoeksvragen voor het werk vastgelegd. Het vormt de basis voor verdere planning en kostenraming. Het PvE is onderdeel van de bouwprocedure. Het laten opstellen ervan behoort tot de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het bouwplan.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen dit aan Monumenten en Archeologie gemeld moet worden zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Consequenties voor het plangebied

Een deel van de werkzaamheden voor de aanleg van de gasleiding vindt plaats in beleidsvariant 5 (verwachtingszone A). De bodemingreep is echter kleiner dan 500 m². Derhalve hoeft geen archeologisch veldonderzoek plaats te vinden. Indien bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld.

8.2.2 Cultuurhistorie

Historisch stedenbouwkundige analyse

Voorgeschiedenis

Ter hoogte van het huidige plangebied was tot aan het begin van de twintigste eeuw de Grote Duivendrechtse Polder gelegen. Deze polder werd in het oosten afgebakend door de Weespertrekvaart, feitelijk een opvolger van de oude Ringsloot rond de Watergraafsmeer, en in het westen en noorden door de Amstel. Tot aan het einde van achttiende eeuw was er in het gebied een aantal buitenplaatsen aanwezig en was vooral de natuur beeldbepalend. In het zuiden lag de gemeente Ouder-Amstel waartoe de gehele polder tot 1921 behoorde. De opening van de Rijnspoorweg in 1843, de spoorlijn tussen Amsterdam en Arnhem, leidde ertoe dat de polder werd doorsneden.

Tot 1900 stond er nog nauwelijks bebouwing in het gebied, afgezien van wat industrie aan de westkant van de Weespertrekvaart. Daar kwam in 1906 met de aanleg van de Zuidergasfabriek verandering in. De verschillende onderdelen van de fabriek werden vanaf dat moment in een tijdspanne van circa tien jaar gebouwd. In deze fabriek werd, net als op andere plaatsen in de stad, lichtgas geproduceerd uit steenkool. Bijzonder is dat de Zuidergasfabriek door de Gemeente Amsterdam zelf is gebouwd nadat de productie en exploitatie van lichtgas voorheen in handen van particuliere ondernemingen had gelegen. Na de Tweede Wereldoorlog nam de vraag naar lichtgas af. Als gevolg hiervan werd het complex vanaf 1969 grotendeels gesloopt, waarna slechts enkele gebouwen overbleven. Deze vormen nu nog een tastbare herinnering aan de oude Zuidergasfabriek.

Industrie in het Algemeen Uitbreidingsplan van 1934

Halverwege de jaren dertig presenteerde de Dienst Stadsontwikkeling het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor de stad Amsterdam, dat in 1934 officieel is aangenomen. Hierin werden meerdere industrieterreinen rondom Amsterdam aangewezen. Deze beslissing kwam voort uit het streven om zwaardere industrie te scheiden van woonbebouwing. Ook het huidige plangebied is op de bijbehorende kaart van het AUP als industriezone gemarkeerd. Naast de Zuidergasfabriek, vestigde zich hier vanaf het midden van de jaren dertig ook de Rioolwaterzuivering Zuid.

Door het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog kon er pas na de oorlog aan de invulling van het AUP worden begonnen. Feitelijk waren er twee afzonderlijke industrieterreinen in het gebied voorzien: industriegebied-Duivendrecht en industrieterrein Weespertrekvaart.

Industrieterrein Amstel

Omdat het industriegebied-Duivendrecht deels op Amsterdams grondgebied lag en deels op dat van de gemeente Ouder-Amstel, moesten er twee deelplannen worden opgesteld. De scheidingslijn tussen deze twee gebieden was een geplande trambaan, het huidige metrotracé.

De twee deelplannen zijn in 1949 officieel goedgekeurd. Vanaf dat jaar werd begonnen aan het gedeelte boven de geplande trambaan. Het gedeelte ten zuiden daarvan werd vanaf 1959 aangelegd. Het ontwerp dat aan de ontwikkeling ten grondslag lag, was in grote lijnen voor de oorlog reeds ontstaan.

De Duivendrechtsevaart vormt in zekere zin een grens tussen de groene Amsteloevers en het industriegebied. Aan het groene karakter van de Amsteloevers werd destijds veel waarde gehecht, net als bij de aanleg van de Zuidergasfabriek.

Het is niet ondenkbaar dat het aanwezige groen als compensatie diende voor het industriegebied. De beplanting aan weerszijden van de als een 'parkway' ontworpen rijksweg vormt de punt van de Amstelscheg in de vorm van een groenstrook langs de Amstel. Daarin liggen de botenhuisen van de roeiverenigingen, het volkstuintencomplex ten westen van de Utrechtseweg en de groenstrook waarin de latere Joan Muyskenweg ligt ingebed. Opvallend is dat de ligging van wegen en spoorlijnen nagenoeg gelijk is aan de huidige toestand. Van Eesteren hoopte dat met dit diep in het stadsweefsel doordringende groen, stad en landschap met elkaar verweven raakten. Hoewel de Rijksweg later is vervangen door de A2, vormt deze zuidelijke toegang tot de stad een vloeiende overgang vanuit het open landschap via de Utrechtsebrug richting de bebouwing van Amsterdam Zuid.

In de vooroorlogse variant vormde een insteekhaven met vijf aftakkingen de basis, ondersteund door een

bescheiden wegnennetwerk. In de naoorlogse variant is de insteekhaven, de Duivendrechtsevaart, teruggebracht naar twee aftakkingen en is er een groot aantal wegen voorzien in de structuur van een relatief strak raster.

Bij de herziening van het ontwerp in 1961 kreeg het gebied als naam 'industrieterrein Amstel' en in 1966 kwamen beide gedeelten voor een periode van twaalf jaar onder Amsterdams bestuur. Om onderscheid te maken tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte zijn in het verleden de aanduidingen Amstel-Noord en Amstel-Zuid gebruikt of Amstel I en II.

Het noordelijke gedeelte van het industrieterrein Amstel werd vanaf het begin van de jaren vijftig geleidelijk bebouwd. Het eerste grootschalige complex was de Fiat fabriek van autobedrijf Leonard Lang, die nog grotendeels intact is. In 1955 werd er een tweede perceel bebouwd en vervolgens meerdere. Aan het einde van de jaren vijftig was het noordelijke gedeelte volledig bebouwd. Vanaf dat moment werd de aanleg en ontwikkeling van het zuidelijke deel ingezet.

Beschrijving monumenten

Monumenten

Het plangebied Overamstel wordt gekenmerkt door een groot aantal bedrijfs- en industriegebouwen uit de jaren vijftig en zestig. Rond de noordwestoever van de Amstel staat echter een aantal oudere bouwwerken uit het begin van de twintigste eeuw. Alle maken deel uit van de voormalige Zuidergasfabriek. De volgende objecten hebben de status van Rijksmonument:

- Hekwerk langs de Amstel aan de Korte Ouderkerkerdijk 45 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Directeurswoning aan de Korte Ouderkerkerdijk 45 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Portiersgebouw aan de Korte Ouderkerkerdijk 45 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Watertoren tegenover de Spaklerweg 24 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Hoofddirecteurswoning aan de Spaklerweg 24 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Directiegebouw aan de Spaklerweg 26/28 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Assistent-ingenieurswoning aan de Spaklerweg 30/32 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Meterhuis aan de Spaklerweg 32 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek
- Regulateurgebouw achter de Spaklerweg 32 behorende tot de voormalige Zuidergasfabriek

De gebouwen van de Zuidergasfabriek en het bijbehorende haventje, ophaalbrug en hekwerk vormen een geheel in een parkachtige opzet. Uit archiefonderzoek is gebleken dat er bij de bouw van de fabriek en de aanleg van het terrein, vanaf 1906, bewust rekening is gehouden met het omliggende natuurschoon. Zo werd er gekozen voor de plaatsing van de meest representatieve architectuur langs de Amsteloevers terwijl functionele gebouwen meer landinwaarts werden geplaatst. Naast het aanzicht van de Amsteloevers speelde de volgorde in het productieproces van het lichtgas een rol in de positionering van de verschillende gebouwen. De gashouder werd vanwege ontploffingsgevaar aan de rand van de Amstel gebouwd, maar kleurrijk beschilderd om het aanzicht te verbeteren. Deze opzet van losse bouwwerken in een groene omgeving is ook bij andere gasfabrieken herkenbaar met als duidelijkste voorbeeld de Westergasfabriek. Tot de meest beeldbepalende infrastructuur op het terrein behoorde de spooraansluiting en de, nog aanwezige insteekhaven.

De noordwest/zuidoost lopende verkavelingsrichting van de Zuidergasfabriek, die direct volgt uit de polderverkaveling, is gebruikt in de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe Amstelkwartier.

Advies ten aanzien van het bestemmingsplannen voor deelgebied 1c:

- De groenstrook in het centrum van deelgebied 1c herinnert met de nog overgebleven gebouwen van de Zuidergasfabriek aan de uitleg van deze voor Amsterdam belangrijke instelling. Een lijst van de in dit gebied aanwezige monumenten is te vinden op pg. 12 van dit advies (zie bijlage 13 Bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase). BMA adviseert in de opzet van het bestemmingsplan rekening te houden met de historische betekenis van deze groenstrook en deze zoveel mogelijk te handhaven, zoals ook wordt beoogd in het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier Fase 2 uit juni 2011.

- In deze groenstrook staat op dit moment het voormalige hoofdkantoor van Energiebedrijf Amsterdam waarbij in de opzet en vormgeving rekening is gehouden met de watertoren. In het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor het noordelijk deel van deelgebied 1c (Amstelkwartier tweede fase) is dit gebouw wegbestemd. Omdat het hier gaat om een belangrijk werk van de vroegere stadsarchitect N. Gawronski uit 1985. Hoewel het complex niet in aanmerking komt voor een monumentale status, gaat het om een bijzonder gebouw dat in samenhang met toren en de daaromheen staande boombeplanting is ontworpen. Wanneer hergebruik echt niet mogelijk is, zou een goede documentatie van het complex moeten worden gemaakt. Aanbevolen wordt om na te gaan in hoeverre de aan het ontwerp van de tuin ten grondslag liggende ontwerpprincipes uitgangspunt kunnen.

Consequenties voor het plangebied

Voor de monumenten is gekozen voor een restauratieve aanpak, waarbij latere toevoegingen worden gesloopt. Hierdoor komen de gebouwen weer vrij in de ruimte te staan. Het toekomstige gebruik ligt in lijn met het oorspronkelijke gebruik als NUTS-voorziening. Door het verwijderen van de oude GVS (gebouw 32A) achter het reguleursgebouw wordt recht gedaan aan de oude opzet van losse bouwwerken in een groene omgeving. Voor de verbouwing van de monumenten is inmiddels een omgevingsvergunning (OLO-2377615) verleend.

Hoofdstuk 9 Juridische planbeschrijving

9.1 Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan is uitgegaan van de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan bestemmingsplannen stellen. De Wro en Bro leggen onder meer verplichtingen op ten aanzien van de opzet en de presentatie van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Hieruit vloeit onder andere voort, dat bestemmingsplannen uitwisselbaar moeten zijn. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) is op het voorliggende plan toegepast, om aan genoemde wettelijke verplichting te voldoen. Ook een aantal algemene bepalingen welke in hoofdstuk 3 en 4 van de regels is opgenomen (bijvoorbeeld de Overgangsregels), zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het (juridische deel van het) wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels vergezeld van een toelichting. De verbeelding visualiseert de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemmingen en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

Waar de overige hoofdstukken van deze toelichting de achtergronden van het wijzigingsplan belichten, geeft dit hoofdstuk een toelichting op de planregels en de verbeelding. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels en de verbeelding. Daartoe worden in paragraaf 9.3 de regels per artikel toegelicht. Aangezien alle onderdelen van de verbeelding verbonden zijn met één of meer regels, wordt daarbij ook de verbeelding toegelicht.

9.2 Planvorm

Het voorliggende wijzigingsplan geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in bestemmingsplan 'Amstelskwartier tweede fase' (met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1103BPGST-VG01).

9.3 Artikelgewijze toelichting

Het (juridisch deel van het) wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De (digitale) verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan of wijzigingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Verder kunnen in de bestemmingsomschrijving ook impliciet bij de bestemming behorende functies worden genoemd

("met de daarbij behorende"), bijvoorbeeld erf, paden, toegangswegen etc. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerk en de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld. Waar nodig worden specifieke gebruiksregels gegeven. Daarin kunnen aanvullingen of afwijkingen van de algemene gebruiksregels worden gegeven.

- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het wijzigingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

Hoofdstuk 1 bevat een tweetal artikelen. In artikel 1 wordt een aantal in de regels en/of op de verbeelding voorkomende begrippen ter wille van de duidelijkheid en rechtszekerheid voorzien van een definitie. Artikel 2 geeft een uitleg van de wijze waarop de begrenzing van de verschillende bestemmingen, de bouwhoogte van bouwwerken en de oppervlakte van bouwwerken wordt gemeten.

Hieronder volgt per opgenomen artikel een toelichting. Daar waar het betreffende artikel vanwege de erin opgenomen regeling dit vraagt zal uitgebreid worden ingegaan op die regeling. Voor de overige artikelen wordt volstaan met een meer beperkte uitleg.

Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen dat in de regels wordt gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd. De gehanteerde omschrijving van de begrippen komt overeen met de wijze waarop deze in andere actuele Amsterdamse (grootstedelijke) bestemmingsplannen wordt omschreven.

Wijze van meten

Met artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die in de overige regels worden aangegeven.

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is gegeven aan het voormalige reguleurs- en metergebouw en de gasexpansieturbine gelegen in het noordwesten van het plangebied van Amstelskwartier tweede fase. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan. De reeds in het zuiden van het plangebied van Amstelskwartier tweede fase aanwezige gasverdeelstation (GVS) en twee Gasontvangststations (GOS) worden naar deze locatie verplaatst in bestaande bebouwing. Voor deze voorzieningen is een bouwvlak opgenomen en zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals hekwerken toegestaan.

De mogelijkheid om tijdelijk andere functies in het gebouw te herbergen, kan niet middels dit wijzigingsplan worden geschrapt. Van de functies detailhandel, horeca III, horeca IV, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en culturele voorzieningen kan geen gebruik worden gemaakt na ingebruikname van dit gebouw door de GOS en de GVS.

Artikel 4 Groen

Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en

beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Het groen kan tevens worden gebruikt voor opstelplaatsen voor voertuigen van hulpdiensten of voor het onderhoud van de binnen de bedrijfsbestemming aanwezige nutsvoorzieningen. De regels in het moederplan betreffende de woonbioten zijn niet overgenomen, daar dit groen niet aan het water ligt.

Artikel 5 Leiding - Gas

Vanwege de het plangebied aanwezige gasleiding en de in het plangebied te realiseren/verleggen gasleiding is een dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen. Deze dubbelbestemming legt beperkingen op aan de overige bestemmingen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overigens geldende bestemmingen.

Het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb) stelt algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen. Zo is het verplicht om in bestemmingsplannen de ligging van buisleidingen weer te geven. Hierbij wordt ook een belemmeringstrook (strekkende tot 4 meter aan weerszijden) meegenomen.

Conform het Bevb geldt een geclausuleerd bouwverbod voor secundaire bestemmingen binnen de belemmeringstrook. Er kan alsnog toestemming verleend worden voor het bouwen als de veiligheid met betrekking tot de buisleiding niet wordt geschaad. Verder is een omgevingsvergunning verplicht gesteld voor de uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, die de buisleiding kunnen beschadigen.

Binnen de bestemming Leiding-Gas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de leiding onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd en/of verwijderd.

Artikel 6 Antidubbelregel

Deze bepaling vormt evenals de overgangsbepaling een van de "standaardregels" die het Bro als verplicht op te nemen bepaling in een bestemmingsplan voorschrijft en komt dus geheel overeen met de tekst uit het Bro. Het moet verhinderen dat bouwpercelen, die slechts voor een bepaald deel mogen worden bebouwd, later alsnog kunnen worden volgebouwd. Nadat een eerste bouwwerk is gerealiseerd, moet deze bepaling voorkomen dat het overgebleven open terrein opnieuw als het totale bouwperceel kan worden beschouwd.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel maakt bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakgrenzen en bebouwingsregels mogelijk zonder een afwijkingsprocedure. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel (toen nog ontheffings)procedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een ontheffing te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt "bij wijze van recht". Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een aantal algemeen geldende regels opgenomen. Dit kunnen bijvoorbeeld parkeernormen zijn of een maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte per functie. Tevens wordt met dit artikel, in aanvulling op het algemene gebruiksverbod in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), benadrukt wat als strijdig gebruik binnen de bestemmingen wordt beschouwd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met deze regel kan het bevoegd gezag afwijken van onderdelen van de bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer bepalingen over specifieke

doeleinden zoals antennes, liftopbouwen en overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen gaan in dit geval verder dan eerder in de 'Algemene bouwregels' en maken een afwegingsmoment noodzakelijk. Een afwijkingsbesluit kan echter nooit zover gaan dat de bestemming wordt veranderd.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel zijn overgangsregels opgenomen, die evenals de anti-dubbeltelregel behoren tot de standaardregels uit het Bro.

Artikel 11 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van het wijzigingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid

10.1 Wetgeving Grex

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel er reeds lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Een nieuw instrument, de Grondexploitatiewet (Grex), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen.

De Grex is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in hoofdstuk 6 van de nieuwe Wro en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de Grex wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning ook moeten worden getoetst aan een op grond van de Grex opgesteld Exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een Exploitatieplan op te stellen.

In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Het verleggen van een gasleiding wordt niet aangemerkt als een bouwplan. Daarmee is er ook geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat op 17 oktober 2012 de gemeenteraad van Amsterdam op basis van een businesscase, een grondexploitatie voor de sanering en ontwikkeling van Amstelkwartier 2^e fase heeft vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad een krediet van circa € 21 miljoen ter beschikking gesteld om het eerste deel van de sanering van het terrein te kunnen uitvoeren. De belangrijkste in de grondexploitatie betrokken kostenposten zijn:

- Sloop van de gebouwen;
- Sanering landbodem;
- Bouwrijp maken en aanleg (ondergrondse) infrastructuur;
- Aanleg openbare ruimte.
- bijdrage aan verplaatsing gasinfrastructuur;
- Aanleg park;
- Verwerving terrein.

Het saldo van de grondexploitatie sluit positief. Voor het verleggen van het eerste deel van de gasleiding zijn er afspraken gemaakt met de Gasunie: de kosten hiervan komen ten laste van de Gasunie. Daarmee is het verleggen van de gasleiding financieel gedekt. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 18 van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase'.

Hoofdstuk 11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

Uit de nota van toelichting bij het Bro blijkt dat slechts bij hoge uitzondering, indien het duidelijk gaat om een herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, geen overleg zal hoeven plaats te vinden. De beperkte verlegging van de gasleiding is aan te merken als een aanpassing van ondergeschikt belang.

Met het verleggen van de gasleiding zijn er geen provinciale belangen betrokken. Gezien het ontbreken van hun belangen en hun betrokkenheid bij het opstellen van bestemmingsplan 'Amstelkwartier tweede fase' is het wijzigingsplan niet aan hen toegestuurd voor het wettelijke vooroverleg. Afstemming met de waterbeheerder heeft eerder onder meer plaats gevonden in het kader van het 'moederplan' bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase. De resultaten van het overleg zijn beschreven in dat bestemmingsplan. Aanvullend hierop is als zienswijze een reactie van Waternet ontvangen. Hiervoor wordt verwezen naar navolgende paragraaf 11.2.

Het wijzigingsplan is in samenwerking met de Gasunie en de Brandweer Amsterdam-Amstelland tot stand gekomen. Gezien hen betrokkenheid bij de totstandkoming, is het wettelijke vooroverleg niet nodig.

11.2 Behandeling van zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Amstelkwartier tweede fase 2e wijziging, gasleiding heeft ingevolge artikel 3.9a Wro 6 weken ter inzage gelegen van 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017. Belanghebbenden zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De bestuurscommissie van stadsdeel Oost is gelijktijdig gevraagd advies uit te brengen over het ontwerp wijzigingsplan.

Er is een zienswijze ingediend door Waternet. De zienswijze is aanleiding het wijzigingsplan op onderdelen te wijzigen. Voor de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

