



Bestemmingsplan Waterzuivering Amstelkwartier

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1803BPGST-VG01

Datum print 18 Mei 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing	9
2.2	Doelstelling	10
2.3	Geldend planologisch kader	10
2.4	Beschrijving van het plangebied en het initiatief	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Het ruimtelijk kader	17
4.1	Ruimtelijk-functionele aspecten	17
Hoofdstuk 5	Milieuhinder bedrijvigheid	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Geluid	19
5.3	Geur	20
5.4	Stof	20
5.5	Gevaar	20
5.6	Conclusie	20
Hoofdstuk 6	Geluid	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Onderzoek	21
6.3	Conclusie	21
Hoofdstuk 7	Externe veiligheid	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Resultaten onderzoeken	23
Hoofdstuk 8	Luchtkwaliteit	25
8.1	Algemeen	25
8.2	Resultaten onderzoeken	25
8.3	Conclusie	25
Hoofdstuk 9	Bodem	27
9.1	Algemeen	27
9.2	Resultaten onderzoeken	27
9.3	Conclusie	27
Hoofdstuk 10	Cultuurhistorie en archeologie	29

10.1	Algemeen	29
10.2	Beleid en regelgeving	29
10.3	Onderzoek	29
Hoofdstuk 11	M.e.r. / (mer-beoordeling)splicht	31
Hoofdstuk 12	Verkeer en parkeren	33
12.1	Autoparkeren	33
12.2	Fiets- en scooterparkeren	33
Hoofdstuk 13	Natuur en Landschap	35
13.1	Algemeen	35
13.2	Resultaten onderzoeken	35
13.3	Conclusie	35
Hoofdstuk 14	Water	37
14.1	Algemeen	37
14.2	Waterkering	37
14.3	Oppervlaktewater	37
14.4	Waterkwaliteit	37
14.5	Grondwater	38
14.6	Geohydrologie	38
14.7	Conclusie	38
Hoofdstuk 15	Juridische planbeschrijving	39
15.1	Algemeen	39
15.2	Artikelgewijze toelichting	39
Hoofdstuk 16	Economische uitvoerbaarheid	41
16.1	Kostenverhaal	41
16.2	Planschade	41
Hoofdstuk 17	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
17.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	43
17.2	Maatschappelijk overleg	44
17.3	Participatie	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het voormalig Zuidergasfabrieksterrein is sanering van het grondwater nodig. Vooruitlopend de bouw van een permanente zuivering is in het gebied een tijdelijke bovengrondse zuiveringsinstallatie geplaatst. Deze tijdelijke zuiveringsinstallatie moet worden vervangen door een permanente, ondergrondse, installatie. De bouw van de nieuwe waterzuiveringsinstallatie past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase. Zodiende wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Leeswijzer

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

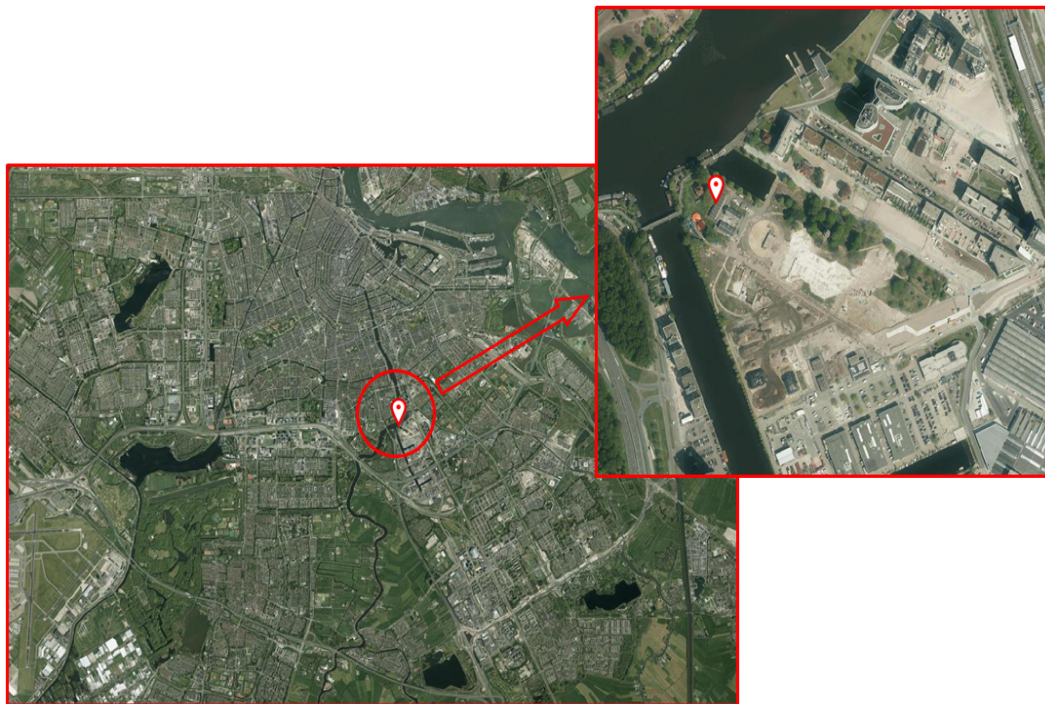
De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 18 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere een beschrijving van het plangebied en het initiatief gegeven als ook de beschrijving van de bestaande planologische situatie. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 5 tot en met 15 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 16 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 17 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 18 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Tot slot zijn de relevante rapporten als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing

De locatie waar de waterzuivering gerealiseerd wordt, maakt onderdeel uit van de oude Zuidergasfabriek. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied in Amsterdam en op het Zuidergasfabriekterrein.



Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: [www. maps.amsterdam.nl](http://www.maps.amsterdam.nl))

Het plangebied betreft het gearceerde/ rood omcirkelde gebied nabij Spaklerweg 32 b/c in Amsterdam, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: globale ligging van het plangebied ten opzicht van Spaklerweg 32 b/c Amsterdam

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de digitale verbeelding (voorheen de bestemmingplankaart).

2.2 Doelstelling

De bouw van de nieuwe waterzuiveringsinstallatie past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amstelskwartier tweede fase. Zodiende wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt hierin te voorzien.

2.3 Geldend planologisch kader

2.3.1 Vigerende bestemming

Ter plaatse van het plangebied voor de waterzuivering geldt het bestemmingsplan “Amstelskwartier, tweede fase”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 2013.

De locatie van de waterzuivering heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen “Groen” en “Bedrijf” en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- openbare groenvoorzieningen;
- tuinen ten behoeve van woonboten;
- water en watergangen;
- nutsvoorzieningen;

bestemmingsplan_Waterzuivering Amstelskwartier (vastgesteld)

met de daarbij behorende:

- voet- en fietspaden;
- toegangs- en ontsluitingswegen;
- laad- en losruimten ten behoeve van de in het groen aanwezige bedrijven en panden;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ondergrondse infrastructuur;
- nutsvoorzieningen.

Op en onder de gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van het volgende:

- op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 5 meter.

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangststation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation;
- detailhandel, horeca III, horeca IV, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, culturele en ondergeschikte kantoorruimten ten behoeve van deze functies, ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd';

met de daarbij behorende:

- paden en wegen;
- parkeervoorzieningen.

De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

2.3.2 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan

De bestemming “Groen” staat nutsvoorzieningen toe, waarbinnen een waterzuiveringsinstallatie zou zijn toegestaan, maar staat geen gebouwen toe. Binnen de bestemming “Bedrijf” is een waterzuiveringsinstallatie niet toegestaan, aangezien binnen de bestemming –naast een aantal bedrijfstypen– alleen nutsvoorzieningen zijn toegestaan in de vorm van een gasontvangststation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation. Omdat de geplande waterzuiveringsinstallatie aan te merken is als een gebouw en deels binnen de bedrijfsbestemming wordt gebouwd, past de installatie niet in het geldende bestemmingsplan.

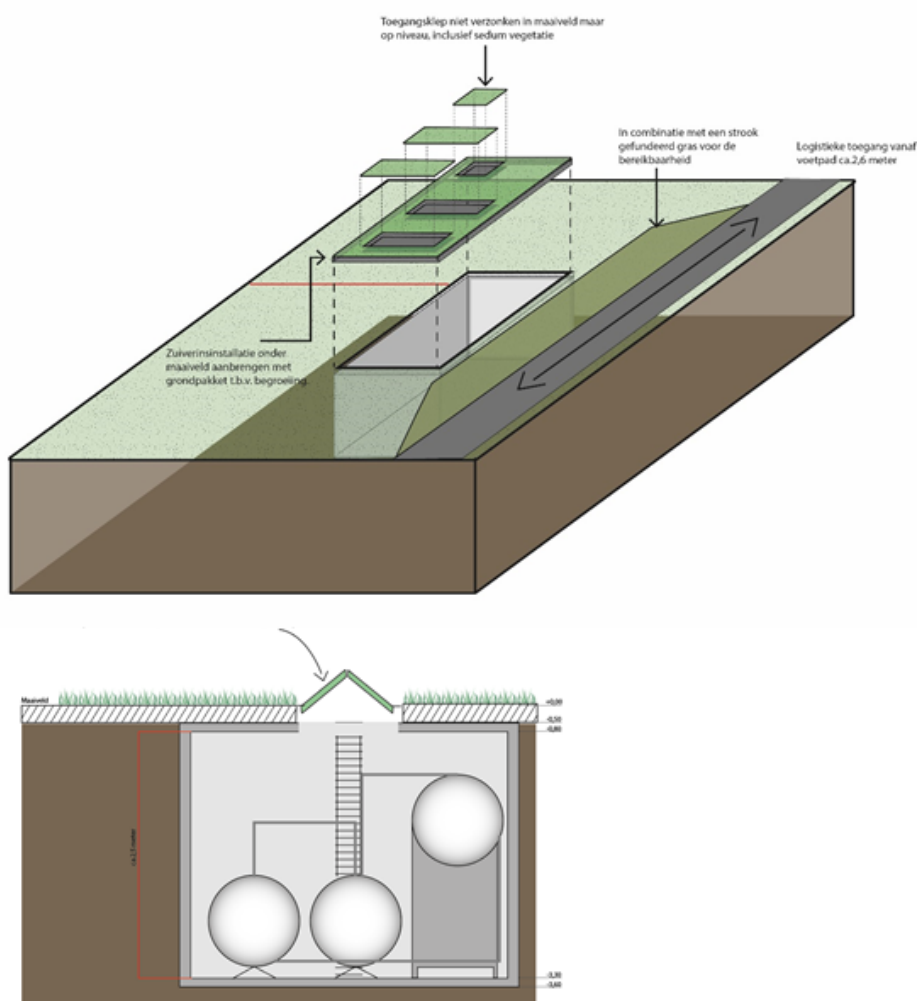
2.4 Beschrijving van het plangebied en het initiatief

2.4.1 Het plangebied

De locatie waar de waterzuivering gerealiseerd gaat worden maakt onderdeel uit van het terrein van de oude Zuidergasfabriek. De fabriek werd in 1913 in bedrijf genomen. Bij de overschakeling van kolen op aardgas sloot de gasfabriek en werden de gashouders afgebroken. Nu zijn naast de oude kolenhaven de watertoren, de assistent-ingenieurswoning en het regulatorgebouw nog aanwezig. Deze gebouwen hebben allen de status van rijksmonument.

2.4.2 Het initiatief

De waterzuiveringsinstallatie bestaat uit een betonnen constructie (kelder), die ondergronds (onder maaiveld) wordt gebouwd. Op deze constructie komt een aantal voorzieningen/ installatieonderdelen (striptoren, aktiekoolfilter en biorotor), die circa 4 meter boven het maaiveld uitsteken. De kelder heeft een oppervlakte van 130 m² en een diepte van ongeveer 4 meter. Het totale ruimtebeslag bedraagt ongeveer 300 m².



Afbeelding 2. Voorbeelduitwerking Waterzuivering Amstelkwartier

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

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

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen. Bereikbaarheid is een ander mikpunt van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op bescherming tegen overstromingen en behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land. In het ruimtelijk domein zullen beleid en uitvoering voor een nog groter deel dan voorheen de verantwoordelijkheid worden van provincies en gemeenten.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale belangen uit de SVIR worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze Amvb Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 deels in werking getreden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Deze onderwerpen zijn niet aan de orde in het voorliggende bestemmingsplan.

De uitbreiding van de ruimtelijke ordeningsregels Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Deze uitbreiding betreft rijksregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Deze uitbreiding van het Barro heeft voor wat betreft het voorliggende plan geen consequenties. In het plangebied komen geen primaire keringen voor. De

waterkering nabij het plangebied betreft een secundaire waterkering.

3.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking

3.1.3.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de SVIR en per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

3.1.3.2 Inhoud van artikel 3.1.6 lid 2 Bro

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ladder

Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de ladder niet van toepassing. Het Besluit ruimtelijke ordening, de nota van toelichting op de Ladder en de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu kennen geen minimumomvang voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling hanteert in haar jurisprudentie wel een minimumomvang. Op woningaantallen na is de jurisprudentie daarover casuïstisch. Wat van bij de beoordeling van belang is, is dat de ladder mede bedoelt is om leegstand tegen te gaan.

Gelet op de beperkte omvang van de waterzuivering en omdat een ondergrondse waterzuivering geen effect heeft op de leegstand van vastgoed is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte hoeft niet aangetoond te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen benoemd:

1. Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;

2. Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad;
3. Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Daarnaast zijn ter uitvoering van de Provinciale Structuurvisie algemene regels vastgesteld over onder meer:

- bedrijventerreinen en detailhandel;
- mogelijkheden voor woningbouw in landelijk gebied;
- de vereiste ruimtelijke kwaliteit, verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied;
- de Groene Ruimte;
- de Blauwe Ruimte;
- energie;
- landbouw.

Daarnaast zijn in de verordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om een aantal onderwerpen in het besluit die zich richten tot de provincie ter verdere uitwerking en aanvulling in een provinciale verordening. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem.

Aan de verordening zijn in een bijlage diverse kaarten verboden. Daarnaast zijn in de bijlage toetsingskader voor de toepassing van regels opgenomen.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan provinciaal beleid

In de verordening is bepaald dat de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:

- de risico's van en bij een overstroming, en;
- de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De provincie vindt het van belang dat vitale infrastructuur en kwetsbare objecten, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Daarom vraagt de provincie gemeenten inzicht te geven in de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze voorzieningen te voorkomen of te beperken. Ook is in de verordening bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen passen binnen regionale afspraken.

De waterzuivering maakt geen onderdeel uit van de vitale infrastructuur. Ze is nodig voor de bodemsanering van het voormalig Zuidergasfabriekterrein. Daarnaast is ze geen kwetsbaar object in de

zin van de verordening. De waterzuivering is vanwege zijn beperkte afmetingen geen stedelijke ontwikkeling.

Het bouwen van de waterzuivering voldoet dan ook aan de bepalingen uit de PRVS.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' (17 februari 2011) legt Amsterdam zichzelf, inclusief de stadsdelen, regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer, zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambitie is om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen te realiseren en ruimte te maken voor waterberging.

3.3.1.1 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie

De centrale ambitie uit de structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt binnen internationaal concurrerende duurzame metropool, onder meer door de bestaande stad intensiever te gebruiken. Het binnenstedelijk verdichten alleen kan slagen als er hoogwaardige woon- en werkmilieus worden gemaakt. Voor die hoogwaardige milieus is het groen op alle niveaus, van straatboom tot Waterland een essentieel onderdeel.

Door het ondergronds brengen van de waterzuivering en het stellen van stedenbouwkundige- en landschappelijke eisen aan de bouw van de waterzuivering wordt er aangesloten op het beleid uit de structuurvisie en wordt er voorzien in een hoogwaardige omgeving.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten

4.1.1 Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook

De zone langs de Amstel vormt samen met de oever van de Weespertrekvaart een corridor tussen twee hoofdgroenstructuren (de Amstelscheg en de sportparken in de Watergraafsmeer). Door de uitbreiding van de hoofdgroenstructuur met twee parken, park Somerlust en het min of meer al aanwezige buurtpark (de groenstrook rondom de historische gebouwen), wordt het groengebied van de Amstel verder in de stad gebracht. De twee parken vormen samen met de kade langs de Duivendrechtsevaart voor een krachtige groenstructuur in Overamstel.

4.1.2 Stedenbouwkundigplan Amstelkwartier tweede fase Weststrook

In Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier tweede fase Weststrook staat het volgende over de groenstrook rondom de historische bebouwing waar de ondergrondse waterzuivering gerealiseerd zal worden. De groenstrook vormt in combinatie met de fietsroute op de Korte Ouderkerkerdijk een belangrijke schakel tussen de stad en de Amstelscheg. Voor de nadere invulling en vormgeving van dit park wordt een participatietraject met bewoners opgestart. In de monumentale panden van het voormalige regulatorgebouw en metergebouw van de Zuidergasfabriek worden een nieuw gasontvangststation en gasverdeelstation voorzien. Het bestaande gasverdeelstation komt te vervallen en zal worden gesloopt. Het maaiveld in het park wordt zoveel mogelijk openbaar.

4.1.3 Stedenbouwkundige eisen waterzuivering

De volgende stedenbouwkundige eisen zijn specifiek voor de waterzuivering opgesteld:

- De waterzuivering bevindt zich ondergronds in een kelder binnen het zoekgebied.
- De kelder waarin de waterzuivering zich bevindt heeft een minimale gronddekking van 50 centimeter.
- De bovenzijde van dit grondpakket is gelijk aan de aangrenzende maaiveldhoogte in het park. De parkvloer is niet geaccidenteerd maar vlak.
- De met gras, halfverharding, dan wel klinkers afgedekte waterzuivering is publiek toegankelijk en onderdeel van het parklandschap.
- Er worden geen hekken of andere afschermende elementen rondom de waterzuivering geplaatst.
- De waterzuivering tekent zich zo min mogelijk af ten opzichte van de directe omgeving; zichtbare zakkingsverschillen t.o.v. directe omgeving dienen te worden tegengegaan.
- Het totale gebied waaronder de zuiveringsinstallatie is gerealiseerd dient begaanbaar te zijn.
- De mangaten/ hijsluiken steken maximaal 40 cm uit boven aangrenzend maaiveld.
- De striptoren is hierop een uitzondering. Deze mag tot maximaal 4 meter uitsteken.
- De striptoren dient het zicht op het naastgelegen monument zo min mogelijk te ontsieren.
- Mangaten en of luiken vormen geen aaneengeschakelde serie. Het zijn losliggende elementen in het park.
- Over de elementen die boven maaiveld uitsteken dient overeenstemming met de supervisor/ stedenbouwkundige Amstelkwartier bereikt te worden.
- Materialisatie en detaillering van de elementen is zorgvuldig, alleen materialen toepassen die mooi verouderen.
- Er dient rekening gehouden te worden met eventuele verlichtingsmasten aan weerszijde van het voetpad

Verder zijn er de volgende wensen:

De mangaten en luiken dienen op een esthetische wijze uiting te geven aan de functie die eronder aanwezig is. De zuiveringsinstallatie ligt ondergronds maar is niet verborgen. Er dient een vormtaal ontwikkeld te worden voor de elementen die boven maaiveld uitkomen. Daarbij kan gedacht worden aan deksels van cortenstaal waarin de namen van onderliggende installaties zijn gelasersneden.

Hoofdstuk 5 Milieuhinder bedrijvigheid

5.1 Algemeen

Bedrijven kunnen hinder veroorzaken ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen. Om hindersituaties te voorkomen zal bij een bestemmingsplan(wijziging) waarbij milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid liggen in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) richtafstanden gegeven.

Deze richtafstanden geven voor verschillende functies aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De VNG-brochure vormt geen wettelijk kader, maar betreffen richtafstanden, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Wel is uit jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' toetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

5.2 Geluid

In de nabijheid van de waterzuivering liggen enkele woonboten. Zodoende wordt in de aanbestedingscontracten voor de bouw van de zuivering de eis opgenomen dat de zuivering minder dan 48 dB moet produceren. Verder geldt dat voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het bouwen van de waterzuivering (hier met name voor het aspect geluid ter plaatse van de woonboten) dat gebruik kan worden gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Wanneer voldaan wordt aan de richtafstanden is nader akoestisch onderzoek niet aan de orde. De VNG-brochure geeft geen richtafstanden voor een waterzuiveringsinstallatie, anders dan een rioolwaterzuivering. De waterzuivering is niet met een rioolwaterzuivering te vergelijken, omdat er met deze zuivering grondwater wordt gezuiverd, er geen sprake is van open zuiveringsbassins, er geen geuruitstoot zal zijn en omdat de zuivering volledig ondergronds gerealiseerd wordt. De waterzuivering is eerder vergelijkbaar met een rioolgemaal (dit zijn net afgesloten installaties, die over het algemeen ondergronds gerealiseerd worden. Ze hebben daarnaast een minder grote geuruitstoot dan een rioolwaterzuiveringsinstallatie). Voor een rioolgemaal geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen zoals woningen (categorie 9001-3700 VNG brochure 2009) wanneer gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onder het omgevingstype rustige woonwijk, wordt verstaan een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen volgens er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

In de VNG-brochure staat verder dat wanneer de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd richtafstanden met één afstandstap verlaagd kunnen worden. Dit is het geval, wanneer er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven.

Gelet op de ligging van de zuiveringsinstallatie in stedelijk gebied, waar naast woningen ook horeca en bedrijvigheid aanwezig is, is hier sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De grootst aan te houden afstand tussen de zuivering en woningen is 10 meter. De meest nabijgelegen woning (een woonboot) ligt op ongeveer 40 meter afstand. Op ongeveer 28 meter afstand worden in de nabije

toekomst woningen gerealiseerd.

5.3 Geur

Tussen een rioolgemaal (de waterzuivering is hier mee te vergelijken) en woningen wordt geadviseerd een minimale afstand van 30 meter aan te houden in een gebied aangewezen als 'rustige woonwijk'. In een gebied dat aangemerkt kan worden als 'gemengd gebied' geldt een minimale afstand van 10 meter. Deze afstand geldt vooral voor het aspect geur.

De meest nabijgelegen woningen komen op ongeveer 28 meter afstand te staan. De meest nabij gelegen woonboot ligt op ongeveer 40 meter afstand. De zuivering wordt ondergronds gebouwd en voorzien van een aktiekoolfilter die gassen en dampen wegfiltert. Er is geen geuroverlast te verwachten.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van de waterzuivering.

5.4 Stof

In de VNG-brochure wordt voor het aspect stof een minimale afstand van 0 meter geadviseerd. De waterzuivering wordt ondergronds gebouwd en wordt voorzien van luchtfilters. Overlast door stof is niet te verwachten.

5.5 Gevaar

In de VNG-brochure wordt voor het aspect gevaar een minimale afstand van 0 meter geadviseerd. Daarnaast wordt de waterzuivering ondergronds gebouwd, waardoor er geen sprake van gevaarlijke situaties zal zijn.

5.6 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de waterzuivering.

Hoofdstuk 6 Geluid

6.1 Algemeen

Een ondergrondse waterzuivering is geen geluidgevoelig object, zoals benoemd in de Wet geluidhinder. Ook ligt de zuivering niet op of nabij een gezoneerd Industrierrein. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

6.2 Onderzoek

In de nabijheid van de waterzuivering liggen enkele woonboten. Zodoende wordt in de aanbestedingscontracten voor de bouw van de zuivering de eis opgenomen, dat de zuivering minder dan 48 dB moet produceren. Verder geldt dat voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het bouwen van de waterzuivering (hier met name voor het aspect geluid ter plaatse van de woonboten) dat gebruik kan worden gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Wanneer voldaan wordt aan de richtafstanden is nader akoestisch onderzoek niet aan de orde. In paragraaf 5.2 Geluid wordt hier uitgebreid op ingegaan.

6.3 Conclusie

De waterzuivering is ruimtelijk aanvaardbaar voor het aspect geluid. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Externe veiligheid

7.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De regionale brandweer dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen gericht op gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen, vervoer van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), luchthavens en windmolens.

7.2 Resultaten onderzoeken

Doordat er in de waterzuiveringsinstallatie geen mensen permanent aanwezig zullen zijn, er geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en er geen gevaarlijke stoffen van en naar de waterzuiverig zullen worden getransporteerd is er geen sprake van een toename van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Hoofdstuk 8 Luchtkwaliteit

8.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

8.2 Resultaten onderzoeken

De waterzuivering is geen gevoelige functie, waardoor er voldaan wordt aan de richtlijn gevoelige bestemmingen. De ondergrondse waterzuivering heeft geen verkeersaantrekkende werking en is vanwege de omvang aan te merken als 'niet in betekende mate'. De zuivering wordt ondergronds gebouwd en voorzien van een aktiekoolfilter die gassen en dampen wegfiltert. Er is geen geuroverlast te verwachten, zie ook paragraaf 5.3.

8.3 Conclusie

De waterzuivering zal geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 9 Bodem

9.1 Algemeen

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond.

Bij het realiseren van gevoelige bestemmingen moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Er zijn een aantal algemene uitzonderingen op deze onderzoekspllicht. Kort samengevat hoeft in de volgende situaties geen bodemonderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwen) te worden ingediend:

- er verblijven geen mensen structureel in het bouwwerk;
- het is van vergelijkbare aard en omvang als een vergunningvrij bouwwerk of
- het bouwwerk raakt de grond niet en evenmin wijzigt het gebruik naar een gevoeliger gebruik.

9.2 Resultaten onderzoeken

In het geval van de waterzuivering geldt geen verplichting voor het aanleveren van bodemonderzoek, omdat er geen mensen structureel in het bouwwerk zullen verblijven.

9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 10 Cultuurhistorie en archeologie

10.1 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. Een essentieel uitgangspunt 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.

10.2 Beleid en regelgeving

10.2.1 Archeologiebeleid Amsterdam

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

10.3 Onderzoek

10.3.1 Archeologie

De gronden waarop de waterzuivering wordt gerealiseerd hebben de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-2. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en behoud van archeologische waarden. Wanneer er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden van 500m² of meer en dieper dan 3,5 meter onder peil is een inventariserend veldonderzoek vereist.

Aangezien de bodemingreep binnen de 500 m²-grens blijft hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt de verplichting dat eventuele bodemvondsten ter plaatse bij Monumenten en Archeologie worden gemeld.

Zie de bijlagen voor het formeel bericht van de afdeling Archeologie en Cultuurhistorie.

10.3.2 Cultuurhistorie

Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) heeft een cultuurhistorische verkenning gemaakt van het gebied Overamstel om zo de cultuurhistorische waarden in kaart te brengen (rapport Cultuurhistorische verkenning en advies: Industrierrein OverAmstel, Amsterdam 2012). In deze paragraaf wordt een samenvatting de rapportage gegeven van de voor het plangebied van toepassing zijnde aspecten. Het volledige rapport is als bijlage Cultuurhistorische verkenning en advies Overamstel bij de toelichting opgenomen.

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
- Hoofdopzichterswoning 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 Amsteloever terwijl functionele gebouwen meer landinwaarts werden geplaatst. Naast het aanzicht van de Amsteloever 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.

Centrale waarden in het gebied zijn het groen, de openheid en de positionering van de historische architectuur. De oriëntatie dankt het complex aan de vroeger verkaveling van het polderlandschap. In het stedenbouwkundig ontwerp voor het aangrenzend gebied ten zuiden van de voormalige fabriek wordt een van de villa's door beoogde nieuwbouw gescheiden van de reeks historische bebouwing langs de zuidzijde van het terrein. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dient de Zuidergasfabriek, inclusief de onderlinge relatie van de gebouwen, als één geheel te worden beschouwd.

Door de waterzuivering ondergronds te bouwen, waarbij ook voldaan moet worden aan de stedenbouwkundige eisen zoals benoemd in paragraaf 4.1.3, wordt er aangesloten op de cultuurhistorische waarden.

10.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van de waterzuivering.

Hoofdstuk 11 M.e.r. / (mer-beoordeling)splcht

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. Voor sommige plannen of activiteiten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken (m.e.r.-beoordeling). Ook kan er sprake zijn van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend bestemmingsplan project voorziet in het ondergronds brengen van een waterzuivering (niet zijnde een rioolwaterzuiveringsinstallatie zoals benoemd in artikel 3.4, eerste lid, Waterwet). De betreffende activiteit is niet opgenomen in de lijst van activiteiten behorende bij het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Evenmin is het bepaalde ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Hoofdstuk 12 Verkeer en parkeren

12.1 Autoparkeren

In het parkeerbeleid wordt voor 'voorzieningen' de actuele CROW kencijfers gebruikt (Nota Parkeernormen Auto, beleidsregel 4). De CROW publicatie kent geen kerncijfers voor een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie.

De waterzuivering zal vooral worden bezocht voor inspecties en onderhoud, waardoor de parkeerbehoefte zeer beperkt zal zijn. Er is geen permanente parkeerbehoefte (er werken geen mensen in de zuiveringsinstallatie en er zullen niet dagelijks mensen aanwezig zijn). De zuivering zal bereikbaar zijn voor periodiek onderhoud, doordat het gebied in de nabijheid van zuivering berijdbaar en beloopbaar gemaakt wordt. Daarnaast is in de directe omgeving parkeren in de openbare ruimte mogelijk: er zijn betaalde openbare parkeerplaatsen. Daardoor is het risico op ongewenst autoparkeergedrag klein.

12.2 Fiets- en scooterparkeren

Er zal geen behoefte zijn aan fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen zijn. Onderhoud- en inspectiemedewerkers zullen met de auto komen.

Hoofdstuk 13 Natuur en Landschap

13.1 Algemeen

Adviesbureau EcoLogisch heeft in opdracht van de gemeente Amsterdam een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Notitie habitatscan actualisatie Wet natuurbescherming, d.d. 31-1 2018). Deze notitie is een aanvulling op de "Natuurtoets Amstelkwartier tweede en derde fase, IBNA1606, d.d. 22-06-2016" die voor Amstelkwartier tweede en derde fase is gemaakt.

In deze quickscan is aandacht is besteed aan "nieuwe beschermde soorten" onder de Wet natuurbescherming, welke onder de oude natuurtoets buiten beschouwing zijn gebleven. Hiertoe is een literatuurstudie uitgevoerd en is het projectgebied bezocht om de aanwezigheid van geschikt habitat voor beschermde soorten in te schatten. In deze paragraaf wordt een samenvatting van de quickscan gegeven. De volledige quickscan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen, zie Quick Scan Ecologie

13.2 Resultaten onderzoeken

Onder de Wet natuurbescherming beschermde soort(groep)en welke voorheen niet zijn onderzocht en waarvoor in potentie mogelijk habitat aanwezig zou kunnen zijn, betreffen de kleine marterachtigen en beschermde flora. Voor overige soort(groep)en die onder de Wet natuurbescherming zijn toegevoegd als beschermd, is geen potentieel geschikt habitat aanwezig.

Het projectgebied bevat geen geschikt habitat voor kleine marterachtigen en beschermde flora. Het gebouw is niet optimaal geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, een zomer- of paarverblijf van een enkel individu zou echter mogelijk kunnen zijn. Tijdens het onderzoek in 2016 is echter vleermuisonderzoek uitgevoerd waarbij verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw zijn uitgesloten. Deze resultaten zijn nog geldig tot september 2019. Het platte dak kan in de broedperiode als broedlocatie voor de scholekster of meeuwen dienen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn, mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

13.3 Conclusie

Er is geen geschikt habitat voor beschermde soorten in het projectgebied aanwezig. Tijdens het broedseizoen voor vogels kunnen mogelijk broedgevallen voorkomen op het platte dak van het gebouw van met name de scholekster en meeuwen. Daarnaast bevindt er zich een kleine zone met struweel en een boom aan de westzijde van het projectgebied waarin algemene broedvogels tot broeden kunnen komen. Gezien de huidige werkzaamheden en drukte in het projectgebied is het minder waarschijnlijk dat broedvogels zich op de locatie zullen vestigen dan in een rustige situatie. Toch dient hier rekening mee te worden gehouden. Broedgevallen zijn te allen tijde beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van vogels (globaal 15 maart - 15 juli) plaatsvinden dient een aanvullende controle plaats te vinden naar de aanwezigheid van broedvogels door een ter zake kundig ecooloog. Er zijn geen verdere bezwaren om de werkzaamheden uit te voeren.

Hoofdstuk 14 Water

14.1 Algemeen

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

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

He Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam heeft hiervoor onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting van dit onderzoek gegeven. Het volledig onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Zie bijlage Watertoets Waterzuivering Amstelskwartier.

14.2 Waterkering

Langs de oevers van de Amstel, de insteekhaven bij het park en de Duivendrechtsevaart ligt een half verholen directe secundaire waterkering. De binnenbeschermingszone is vanaf de kernzone (binnenzijde) gezien 39,83 m breed. De kernzone van de waterkering dient vrij te blijven van keringsvreemde objecten. Buiten de kernzone maar binnen de beschermingszone van de half verholen waterkering is het toegestaan om constructies te realiseren, die voldoen aan het Keurprofiel. Voor het bouwen van de ondergrondse waterzuivering zal een watervergunning moeten worden aangevraagd. Kelderbouw is vergundbaar, wanneer de goede staat en werking van de waterkering niet in het geding komt. Bij het ontwerp en de bouw van de waterzuivering zal hier rekening mee worden gehouden.

14.3 Oppervlaktewater

Bij ontwikkelingen geldt het uitgangspunt dat wanneer het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m² toeneemt er oppervlaktewater moet worden aangelegd in hetzelfde watersysteem. De compensatie moet in beginsel worden gerealiseerd vóórdat de verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er nog het gasverdeelstation en verharding aanwezig. Het gasverdeelstation zal worden gesloopt en de verharding zal worden verwijderd. De waterzuivering zal ondergronds worden gerealiseerd. Het oppervlak van de te bouwen waterzuivering is 130 m² terwijl het gasverdeelstation een oppervlakte van ongeveer 550m² heeft. Er is dan ook geen toename van verhard oppervlakte, waardoor geen compensatie hoeft plaats te vinden.

14.4 Waterkwaliteit

De bouw van de ondergrondse waterzuivering leidt niet tot een verslechtering van de waterkwaliteit. Met de installatie wordt juist het vervuilde grondwater van de voormalige gasfabriek gezuiverd. Er worden voor de bouw van de installatie geen uitlogende materialen gebruikt.

14.5 Grondwater

Vanuit de grondwaterzorgplicht volgt dat nieuwe ontwikkelingen geen structurele nadelige grondwatereffecten mogen veroorzaken op bestaande constructies, objecten, gebouwen en groen in de omgeving. Zodoende is een grondwatertoets uitgevoerd door een extern bureau, zie paragraaf 14.6 Geohydrologie.

14.6 Geohydrologie

Loots Grondwatertechniek heeft middels geohydrologisch onderzoek inzichtelijk gemaakt of de bouw van de ondergrondse waterzuivering de grondwaterstand beïnvloed en of dit consequenties heeft voor de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat in de bestaande situatie grondwater redelijk onder en/of langs de bestaande barrières kan stromen. Dit wordt niet anders in de nieuwe situatie, na realisatie van de waterzuivering. Maatregelen om grondwateroverlast te voorkomen zijn niet nodig, omdat er geen barrièrewerking of opstuwing van de grondwaterstand wordt verwacht.

Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen.

14.7 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 15 Juridische planbeschrijving

15.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

15.2 Artikelgewijze toelichting

15.2.1 Toelichting op de planregels

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

- **Begrippen**

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat 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.

- **Wijze van meten**

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

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGEN

- **Artikel 3 Groen**

De gronden aangewezen als Groen zijn bestemd voor openbare groenvoorzieningen, parken, extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming wordt een ondergrondse waterzuivering mogelijk gemaakt met een maximale bouwdiepte van 4 meter.

- **Anti-dubbeltelregel**

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- **Algemene gebruiksregels**

In deze regel worden de algemene regels omtrent gebruik vastgelegd. Naast het algemene gebruiksverbod om de gronden en opstallen in strijd met de bestemming te gebruiken, is een aantal activiteiten uitgezonderd.

- **Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd. Er kan voor gebouwen van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken en dergelijke worden afgeweken van de regels. Ook kan van de regels worden afgeweken voor geringe afwijkingen en tevens mag de in de regels toegestane maximale bouwhoogte worden overschreden in bepaalde gevallen. Hetzelfde geldt voor de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of

bouwgrenzen.

- **Algemene aanduidingsregels**

Met dit artikel wordt geregeld dat het verboden is om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - bevi' kwetsbare objecten op te richten. Beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen afstand van 4 meter vanaf de bevi-inrichting worden opgericht;

- **Overgangsrecht**

De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de standaardregels uit het Bro.

- **Slotregel**

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 16 Economische uitvoerbaarheid

16.1 Kostenverhaal

Een ondergrondse waterzuivering is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Kostenverhaal via een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is niet vereist. De kosten voor de vergunning en ruimtelijke procedure voor de waterzuivering worden gedekt uit de GREX voor Amstelkwartier 2^e fase. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

16.2 Planschade

Langhout Wiarda heeft in opdracht van de gemeente een planschaderisicoinventarisatie uitgevoerd. Om te kunnen bepalen of er planschade op zal treden is er een vergelijking gemaakt tussen het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase en het bouwplan.

Zie ook Planschade risicoinventarisatie

16.2.1 Planologische vergelijking

Bouwen

Op grond van het bestemmingsplan was de bouw van een gebouw binnen de groenbestemming niet toegestaan. Er mochten slechts andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 5 meter worden gebouwd. Op zich zou een waterzuivering met een open bak kunnen worden gerealiseerd. De ondergrondse bouw was op grond van deze bestemming niet verboden. Op grond van de bedrijfsbestemming was een gebouw ten behoeve van een gasontvangststation, een gasexpansieturbine en een gasverdeelstation toegestaan tot een hoogte van 7 meter. Op grond van het bouwplan krijgt de striptoren een hoogte van 4 meter. Er is qua bebouwing sprake van een gering voordeel.

Gebruik

Op grond van de groenbestemming was binnen de bestemming 'Groen' een nutsvoorziening toegestaan. De te realiseren waterzuivering is qua planologische uitstraling hiermee vergelijkbaar. Binnen de bedrijfsbestemming was onder andere een gasontvangststation mogelijk. De planologische uitstraling van nutsvoorzieningen valt in milieucategorie 2. Een gasexpansieturbine valt onder milieucategorie 3.1.

16.2.2 Conclusie

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging zal geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden.

Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 17 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

17.1.1 Vooroverlegpartners

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 31 januari 2018 verzonden aan:

1. Provincie Noord Holland;
2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
3. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
4. Liander;
5. Alliander;
6. Nuon;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost;
9. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Hoogheemraadschap van Rijnland (Waternet);
10. Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Daarnaast is het plan toegezonden aan de betrokken gemeentelijke afdelingen zoals Monumenten en Archeologie, Structuurvisitoets, Verkeer en Openbare Ruimte.

17.1.2 Vooroverlegreacties

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Hoogheemraadschap van Rijnland (Waternet) heeft op 27 februari 2018, per e-mail, laten weten geen reactie te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan Waterzuivering Amstelkwartier.

Stadsdeel Oost heeft de volgende reactie gegeven:

Naar aanleiding van uw schrijven van 30 januari 2018 het conceptontwerpbestemmingsplan Waterzuivering Amstelkwartier' berichten wij u het volgende.

Eerder is het Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook besproken in het AB van 17 januari 2017. Het advies van het AB aan het college dat hiervoor is opgesteld, is daarna betrokken bij de besluitvorming over het Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook. Dit Stedenbouwkundig plan heeft de gemeenteraad op 10 mei 2017 vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig plan en ook het eerdere advies van stadsdeel Oost.

Naast het SP heeft stadsdeel oost ook op ambtelijk niveau advies geven ten aanzien van dit onderdeel. Verplaatsing van de tijdelijke waterzuivering naar een plek onder de grond is een grote verbetering qua geluid en esthetiek. Wij hebben daarom geen bezwaar of aanvullend advies voor dit conceptontwerpbestemmingsplan.

Stadsdeel oost blijft graag, zoals nu ook het geval is, betrokken bij verdere uitwerking. We gaan er tevens vanuit dat dit gebeurt in goed overleg met bewoners en ondernemers uit de omgeving.

De afdeling Monumenten en Archeologie heeft op 28 februari 2018 per brief gevraagd de dubbelbestemming Archeologie 2 op de verbeelding en in de regels op te nemen. Ook vraagt ze om de cultuurhistorische verkenning 'Industrieterrein OverAmstel, Amsterdam 2012) als bijlage aan de

toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.

Het bestemmingplan is op deze punten aangepast.

De afdeling Structuurvisietoets, Ruimte en Duurzaamheid heeft per email van 28 februari 2018 aangegeven dat op basis van de toegezonden informatie geen strijdigheid met de Structuurvisie geconstateerd wordt, wat geen aanleiding geeft tot verdere opmerkingen.

De overige vooroverlegpartners en gemeentelijke afdelingen hebben geen reactie gegeven.

17.2 Maatschappelijk overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is conform de wettelijke eisen 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan deze termijn zienswijzen indienen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Voor de inhoud en reactie op deze zienswijze verwijzen wij u naar de Nota beantwoording zienswijzen.

17.3 Participatie

De Algemene inspraakverordening heeft als uitgangspunt dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uitgebreide (openbare) voorbereidingsprocedure (UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van bestemmingsplannen. In casu was er geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken.