

Stadsdeel Amsterdam-Noord

Projectbesluit De Overkant

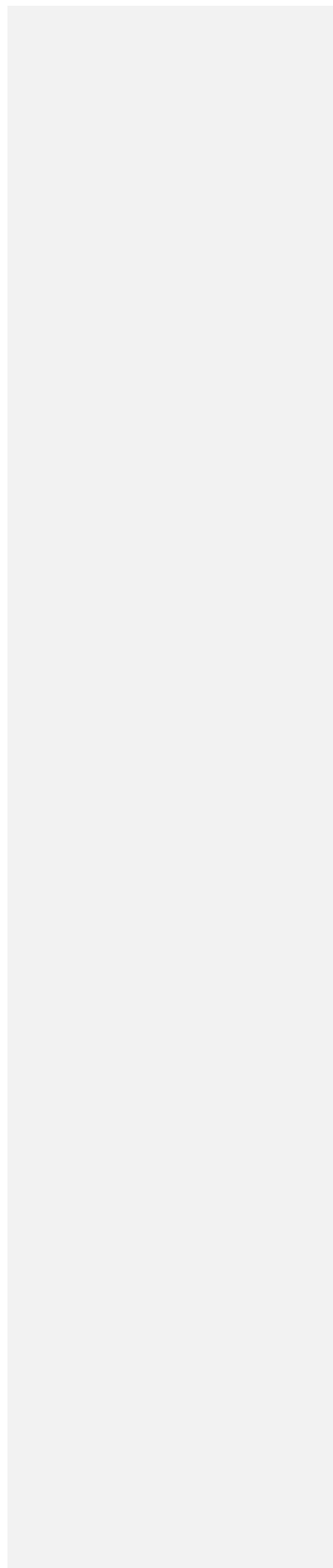
Ruimtelijke onderbouwing en analoge verbeelding

December 2010

Kenmerk 0363-01-T04

Projectnummer 0363-01

Ruimtelijke onderbouwing



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	4
2.1.	Ligging van het plangebied	4
2.2.	Cultuurhistorische context	4
2.3.	Huidig gebruik	5
3.	Beleidskaders	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Nationaal beleid	6
3.2.1.	Nota Ruimte (2005)	6
3.2.2.	Nationaal Waterplan	7
3.2.3.	Nationaal milieubeleidsplan	7
3.2.4.	Wet beheer rijkswaterstaatswerken	7
3.2.5.	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	8
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.3.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040 (juni 2010)	8
3.3.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1.	Structuurplan Amsterdam	9
3.4.2.	(Ontwerp-)Structuurvisie Amsterdam 2040	10
3.4.3.	Het project Hamerstraatgebied	10
3.4.4.	Programma Broedplaatsen 2008-2012	13
3.5.	Horeca beleidsplan Stadsdeel Noord 2007-2015	14
3.6.	Economische structuurnota Stadsdeel Noord	15
3.7.	Gedooigbeschikking	15
4.	Toekomstige situatie	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Visie Eigen Haard	17
4.3.	Indicatief programma	19
4.4.	Milieuzonering	21
4.5.	Parkeren	22
5.	Nader onderzoek	23
5.1.	Algemeen	23
5.2.	Verkeer	23
5.3.	Natuur	23
5.4.	Geluid	26
5.5.	Bodem	27
5.6.	Asbest	28

5.7.	Externe veiligheid.....	29
5.8.	Luchtkwaliteit	31
5.9.	Archeologie	33
6.	Watertoets.....	35
6.1.	Algemeen.....	35
6.2.	Waterwet.....	35
6.3.	Waterbeheerders	35
6.4.	Beleidskader	36
6.5.	Overleg Rijkswaterstaat en waterschap Amstel, Gooi en Vecht	37
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	38
8.	Juridische aspecten Projectbesluit.....	39
8.1.	Voorschriften en beperkingen.....	39
8.2.	Analoge verbeelding	40
9.	Overleg ex artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.....	41

1. Inleiding

Context

In het Hamerstraatgebied vindt een transformatie plaats van een traditioneel bedrijventerrein naar een intensief gebruikt gemengd bedrijventerrein met een toename van creatieve bedrijvigheid. Er is momenteel sprake van een ontwikkeling naar een levendig stedelijk milieu waarin ook niet bedrijfsfuncties op het gebied van recreatie, leisure en horeca (Goudfazant, Mlab) goed gedijen. Wat dat betreft past de ontwikkeling in het Hamerstraatgebied goed in de transformatie van de Noordelijke IJ oevers, zoals deze zich de laatste jaren aftekent. Het voormalige Storkterrein maakt onderdeel uit van het Hamerstraatgebied. Zowel vanuit het stadsdeel als vanuit de centrale stad wordt het wenselijk geacht deze ontwikkeling verder te faciliteren.

De ontwikkeling naar een levendig stedelijk milieu vergt echter jaren van voorbereiding en nadere uitwerking. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling op het voormalige Storkterrein vanaf circa 2020 zal gaan plaatsvinden. Tot die tijd zal een tijdelijke functie voor het terrein en de gebouwen nodig zijn.

Inhoud van het project

In april 2009 heeft Woningstichting Eigen Haard het terrein aangekocht met het doel de gebouwen op het terrein en de openbare ruimte -in beginsel tijdelijk- te handhaven en te transformeren tot kleinschalige en middelgrote casco en afgewerkte bedrijfsruimten in een constructieve omgeving. Op deze wijze kan een bijdrage worden geleverd aan het structurele tekort aan kleinschalige bedrijfsruimten in Amsterdam door onder meer het ontwikkelen en exploiteren van bedrijfsverzamelgebouwen. Anders dan in de vigerende planologische regelingen, maken de functies detailhandel, evenementen en horeca deel uit van het project.

Aan het voormalige Storkterrein is een nieuwe naam gegeven: *De Overkant*.

Zo lang de tijdelijke situatie voortduurt kan het transformatieproces tot levendig stedelijk milieu, zoals de gemeente Amsterdam en stadsdeel Amsterdam-Noord beogen, langzaam op gang komen en kan het nieuwe bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied in voorbereiding worden genomen.

Procedure

In Amsterdam wordt voor het project Hamerstraatgebied, waar het voormalige Storkterrein deel van uitmaakt, het Plaberum gevolgd. Plaberum staat voor Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen. Het beschrijft het planproces, het bestuurlijke besluitvormingsproces en biedt per fase van het planproces een overzicht van de te leveren producten. Door de voortgang van het proces te koppelen aan bestuurlijke besluiten blijven de risico's beheersbaar. Bij elk besluit wordt bekeken of en hoe de volgende stap kan worden gezet.

De volgende fasen worden in het Plaberum onderkend:

Fase 1 – Strategie

Fase 2 – Onderzoek

Fase 3 – Programma

Fase 4 – Uitvoering

Momenteel bevindt het project Hamerstraatgebied zich in fase 3. Hieronder zal daar kort op worden ingegaan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt niet eerder dan eind 2012 verwacht.

Fase 1: Strategie: Dit is een korte fase waarin verkennend en inventariserend onderzoek (krachtenveld en risico's) wordt gedaan. Globaal wordt duidelijk welke obstakels op de weg liggen (juridisch/planologisch, milieutechnisch, openbare ruimte, etc.), welke opgaven en oplossingen er zijn, wie partners zijn en hoe de financiering geregeld kan worden. Voorafgaand aan de besluitvorming moet het plan voor advies worden voorgelegd aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf.

Deze fase eindigt met een Strategiebesluit waarin onder andere wordt besloten of de planvorming wordt voortgezet en zo ja, wie de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever zijn en welk planproces en welke beslismomenten worden gevolgd. Op 27 november 2008 heeft de deelraad van stadsdeel Amsterdam-Noord positief geadviseerd omtrent het voorstel met betrekking tot het Strategiebesluit. De Strategienota voor het Hamerstraatgebied is vervolgens op 16 december 2008 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Fase 2: Onderzoek: In deze fase vindt nader onderzoek plaats naar de haalbaarheid en het verminderen van de risico's. De tweede fase eindigt met een Projectbesluit waarin bestemmingen, ontsluiting, mobiliteitseisen en programma's globaal worden vastgelegd. Deze fase wordt alleen doorlopen als daarover in het strategiebesluit is besloten. In de Strategienota voor het Hamerstraatgebied is niet besloten tot het doorlopen van fase 2 en is derhalve direct met de werkzaamheden van fase 3 begonnen.

Fase 3: Programma en ontwerp: In deze fase worden de programma's, het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en de financiële paragraaf opgesteld. Ook worden als bijlage bij het stedenbouwkundige plan één of meer bouwenvelopen samengesteld.

Deze fase eindigt met een Investeringsbesluit over het programma, het stedenbouwkundig plan, inclusief de bouwenvelop(en), de grondexploitatiebegroting en een uitvoeringskrediet (indien nodig). Begin 2010 hebben de gezamenlijke besturen van het stadsdeel Amsterdam-Noord en de Centrale Stad, verenigd in het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts, besloten het Concept Raam-investeringsbesluit Hamerstraatgebied vrij te geven voor inspraak. De inspraakperiode liep tot 13 mei 2010.

Pas op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied in werking is getreden kunnen de functies detailhandel, evenementen en horeca (die deel uitmaken van het project De Overkant) worden toegestaan en kunnen daarvoor bouw-/omgevingsvergunningen worden verleend. Daarom is in overleg met het projectbureau Noordwaarts en stadsdeel Amsterdam-Noord besloten een integraal projectbesluit in procedure te nemen. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft daarvoor de motivering. Sinds de inwerkingtreding van de Crisis-

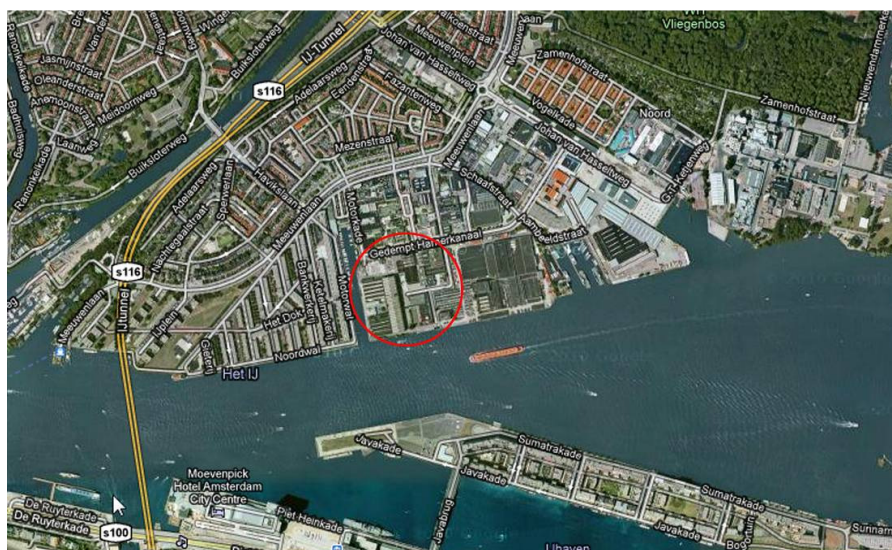
en herstelwet is het niet meer noodzakelijk om binnen een jaar na het projectbesluit een bestemmingsplan in ontwerp ter visie te leggen. Dit betekent dat het projectbesluit geen gevolgen heeft voor de planning van het bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging van het plangebied

De Overkant is gesitueerd in de zuidwestelijke hoek van het Hamerstraatgebied. Het wordt aan de westzijde begrensd door het Motorkanaal en aan de noordzijde door het gedempte Hamerkanaal. De oostelijk begrenzing wordt gevormd door de Hamerstraat, de achterzijde van de percelen aan de Ketelstraat en de Boorstraat. Aan deze zijde bevindt zich ook de entree tot het terrein. Tot slot grenst het terrein aan de zuidzijde aan het IJ.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De Hamerstraat vormt de centrale ontsluiting van het bedrijfsterrein Hamerstraatgebied. Via de Meeuwenlaan en de Johan van Hasseltweg vindt redelijk direct aansluiting plaats op de stedelijke, regionale en nationale wegenstructuur.

2.2. Cultuurhistorische context

Het Nieuwendammerham/Hamerstraatgebied maakt onderdeel uit van de noordelijke IJ-oever van Amsterdam¹, die voor een belangrijk deel in de 19^e eeuw tot stand kwam als gevolg van inpolderingen ter weerszijden van de landtong de Volewijk. Een groot gedeelte van deze oever,

¹ Nieuwendammerham/Hamerstraatgebied, Een cultuurhistorische effectrapportage, Bureau Monumenten & Archeologie, oktober 2004.

die dicht bij de oude stad gelegen was, werd aan het eind van de 19e en aan het begin van de 20e eeuw als industrieterrein in gebruik genomen vanwege de goede ligging ten opzichte van het Noordzeekanaal die een belangrijke scheepvaartroute vormde voor (inter)nationaal goedertransport. In deze periode vestigden zich verscheidene bedrijven die een belangrijke factor waren voor de Amsterdamse en Nederlandse economie, waaronder de Koninklijke Nederlandse Scheepsbouw Maatschappij (KNSM), Stork en de Nederlandse Scheepsbouw Maatschappij (NSM). Aan de noordwestelijke oever waren diverse, middelgrote tot grote bedrijven gevestigd, zoals de onderzoekslaboratoria van de van oorsprong Nederlandse multinational Shell en de fameuze Nederlands Dok- en Scheepsbouw Maatschappij.

Het karakter van het Hamerstraatgebied wijzigde sterk toen de insteekkanalen in de jaren '80 en '90 grotendeels werden gedempt, zodat de scheepvaartgeschiedenis van het gebied verwaagde. Op deze wijze ontstond onder meer het Gedempte Hamerkanaal. Samen met de noordwestelijke oever van het IJ vormt het gebied desondanks nog altijd een van de laatste eind 19e en begin 20e-eeuwse, boeiende industriële rafelranden langs het IJ.

De Overkant heeft nog een kenmerkend bouwwerk dat refereert aan de industriële geschiedenis van het gebied: de Kromhouthal.

2.3. Huidig gebruik

Het terrein en de gebouwen worden sinds het vertrek van Stork voor het grootste deel niet gebruikt. Woningstichting Eigen Haard heeft een deel van de gebouwen nog wel verhuurd aan Stork, het betreft het noord-oostelijke deel van het terrein.

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische kaders en beleidskaders. Aangezien het beleid van de stad Amsterdam past binnen nationale en provinciale beleidskader worden hieronder uitsluitend de belangrijkste samengevat.

3.2. Nationaal beleid

3.2.1. Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

In de Nota Ruimte is de SER-ladder omschreven als een hulpmiddel bij besluitvorming. Een rode draad als het ware in het proces van ruimtelijke ordening. Kort omschreven houdt het in dat bij een vraag naar ruimte eerst gekeken wordt of bestaande ruimte benut kan worden, daarna of er door intensivering van de bouw voldaan kan worden aan ruimtevraag, en als ook dat niet (geheel) lukt dat er dan uitbreiding plaats kan vinden.

Gevolgen voor visie en planopzet

Het plan wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de oude locatie en bebouwing van het voormalige Storkterrein.

De Noordelijke IJ-oeveren worden in de Nota Ruimte genoemd als een herstructureringsproject dat ondersteuning verdient van het rijk. Het project Hamerstraatgebied valt niet binnen het project Noordelijke IJ-oeveren, dat als doel heeft via integrale gebiedsontwikkeling te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Dit maakt het gebied aantrekkelijker als vestigingsplaats voor de beoogde internationaal opererende bedrijven in Research & Development en voor creatieve bedrijvigheid. Met deze hoge ambitie wordt een verrommeld terrein vervangen door een woon- en werkgebied, waar plaats is voor duizenden woningen. Het project verbetert de bereikbaarheid, ook voor openbaar vervoer en fietsers. Bovendien verhoogt het de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en de voorzieningen en maakt het verplaatsing van bedrijven en bodemsanering mogelijk.

Het project Hamerstraatgebied is eveneens een project voor stedelijke herstructurering. Een verouderd industrie- en havengebied dat wordt omgevormd tot een modern werkgebied, waarbij het primaat ligt bij een bedrijventerrein en waar in de strook ten noorden van het Gedempte Hamerkanaal op beperkte schaal een woonfunctie wordt toegevoegd. Geconcludeerd kan wor-

den dat de ontwikkeling van het gebied de SER-ladder volgt. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Nota Ruimte.

3.2.2. Nationaal Waterplan

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Omdat de kade van het voormalige Storkterrein niet in de (in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven) tijdelijke ontwikkeling wordt betrokken, heeft het Nationaal Waterplan geen gevolgen voor deze ontwikkeling.

3.2.3. Nationaal milieubeleidsplan

De Kabinetsnota uit 2001 getiteld "Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid", beter bekend als het vierde nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), bevat de milieuplannen en milieudoelstellingen van het kabinet. Een van de speerpunten hierbinnen is het stimuleren van duurzame energie en het terugdringen van de CO₂ uitstoot. Het gebruik van energie is een van de grootste veroorzaker van CO₂, terwijl CO₂ de belangrijkste beïnvloedbare veroorzaker is van klimaatverandering. Met het inzetten op hergebruik van energie en het slimmer gebruiken van bijvoorbeeld restwarmte wil het Rijk de transitie naar duurzame energie stimuleren.

De bouwwerkzaamheden voor het aanpassen van de gebouwen aan de (in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven) functies volgen de milieudoelstellingen doordat voldaan zal worden aan de milieueisen uit het Bouwbesluit.

3.2.4. Wet beheer rijkswaterstaatswerken

Het Rijk heeft onder andere (snel)wegen, viaducten, tunnels, bruggen en dijken in beheer. Deze 'waterstaatswerken' moeten goed beheerd en onderhouden worden, zodat ze veilig en doelmatig kunnen worden gebruikt. De Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) geeft Rijkswaterstaat de mogelijkheid hiervoor te zorgen. In de toepassing van deze wet staat het goed functioneren van het waterstaatswerk voorop. Volgens de wet is het verboden om zonder toestemming van de minister van Verkeer en Waterstaat iets anders te doen met een waterstaatswerk, dan waar-

voor het bedoeld is. Hiervoor is een vergunning nodig. Een Wbr-vergunning kan verleend worden als er wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

Omdat de kade van het voormalige Storkterrein niet in de (in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven) tijdelijke ontwikkeling wordt betrokken, heeft de wet geen gevolgen voor deze ontwikkeling.

3.2.5. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Op 1 november 2002 zijn de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel van de luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en in het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Beide besluiten zijn in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijk met de ingebruikneming van de vijfde baan van Schiphol. Deze regels moeten onder meer in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen of het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming zijn (gebracht) met het LIB. Is daarvan geen sprake, dan geldt het LIB als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 37 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij geldt overigens niet de gelimiteerde werkingsduur van een voorbereidingsbesluit. Het gevolg van het LIB is dan dat alle bouwvoorvragen in het betreffende gebied moeten worden aangehouden.

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Derhalve geeft het LIB geen beperkingen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 (juni 2010)

op 22 juni 2010 heeft provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In de structuurvisie heeft de provincie de provinciale belangen uitgewerkt voor de thema's Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaam Ruimtegebruik. Ieder belang heeft een bijbehorende visiekaart. Ook wordt in de structuurvisie het uitvoeringsprogramma aangegeven met een overzicht van de rollen die de provincie Noord-Holland kan aannemen. Daarnaast is een overzicht opgenomen van de projecten en programma's die voortvloeien uit de structuurvisie en de onderwerpen in de verordening, inclusief projectomschrijvingen van de belangrijkste projecten en programma's.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw stedelijk gebied worden besloten. En dan nog moeten de

verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want de nieuwe ontwikkelingen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Het project De Overkant maakt gebruik van bestaande beschikbare bedrijfsruimten en valt binnen het BBG en is derhalve in lijn met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gedeputeerde staten hebben op 16 februari 2010 de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie vastgesteld. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Evenals de structuurvisie geeft de PRVS aan dat onderhavige locatie binnen het BBG is gesitueerd.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurplan Amsterdam

Het Structuurplan Amsterdam is vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad op 16 april 2003. Het plan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vervolgens vastgesteld als uitwerking van het streekplan Noord-Holland Zuid voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam.

Met betrekking tot bedrijfsterreinen gaat het structuurplan uit van de indeling in haven- en bedrijfsterreinen. De havensterreinen accommoderen vooral grootschalige bedrijven die van de zeehaven afhankelijk zijn. De bedrijfsterreinen bieden ruimte aan kleinschalige en grootschalige bedrijven, variërend van een lage tot hoge milieuhindercategorie. Het beleid in het structuurplan is erop gericht de groei van de zwaar milieuhinderlijke bedrijven in het havengebied ten westen van de A10 te concentreren. Ruimte voor niet-hinderlijke bedrijvigheid wordt geboden in gemengde en intensieve milieus. Voor het oostelijke deel van de Noordelijke IJ-oever is een volgend beleid gewenst ten aanzien van de ontwikkelingen van de industrie langs het IJ².

Voorts geeft het structuurplan een visie op de noodzaak van broedplaatsen³. Broedplaatsen zijn plekken waar innovaties en ontwikkelingen in bedrijven, podiumkunsten of beeldende kunsten ontstaan en gedijen. Ze ontwikkelen zich meestal spontaan in oude goedkope ruimtes of gebouwen die op de nominatie staan voor stedelijke vernieuwing, en ze zijn tijdelijk van aard. De grootschalige transformatiegebieden bieden de beste kans voor het vinden van nieuwe (tijdelijke) locaties voor broedplaatsen of pioniersgebieden. Het gaat om de omgeving A10-West en -Zuid, Noordelijke IJ-oever, Zeeburgereiland en Amstel I, II en III. In deze gebieden komt

² Structuurplan Amsterdam, Het Plan, paragraaf 6.3, Gebiedsvisie Noord en Waterland, april 2003.

³ Structuurplan Amsterdam, Het Plan, paragraaf 5.6, Maatschappelijke functies, april 2003.

meer aandacht voor de beschikbaarheid van verouderde gebouwen die een tijdelijke plek kunnen bieden aan startende ondernemers en kunstenaars.

3.4.2. (Ontwerp-)Structuurvisie Amsterdam 2040

Op 26 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit genomen om de ontwerp-structuurvisie vrij te geven voor de terinzagelegging. In de structuurvisie wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelrichting het college kiest voor Amsterdam in de periode tot 2040. De visie dient als middel om alle mogelijke keuzes in beeld te brengen

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt onder meer gesignaleerd dat, onder invloed van trends als toenemende mate van flexibiliteit en diversiteit, het type ondernemingsvorm verandert. Er komen meer ZZP-ers, tijdelijke consortia van kleine bedrijven schieten uit de grond en mompreneurs combineren de zorg voor hun kinderen met een onderneming aan huis. Deze nieuwe ondernemingsvormen worden nu niet voldoende gefaciliteerd met bedrijfsruimtes en financiering.

Amsterdam wil meer en beter ondernemerschap in de hele regio, leidend tot een brede basis van kleinschalige bedrijvigheid en ondernemerschap, met daarop een piek van snel groeiende internationaal concurrerende ondernemingen en technostarters in groeisectoren. Amsterdam wil daarvoor, in samenwerking met partners, de voorwaarden scheppen.

Naast andere maatregelen, ziet het college kansen om deze doelstellingen te bereiken door:

- beschikbaar maken van kleinschalige bedrijfsruimtes, bedrijventerreinen en winkelruimtes;
- stimuleren van het aantal technostarters en snelle groeiers;
- het i.s.m. partners stimuleren van een veilig ondernemersklimaat;
- (gebiedgerichte) versterking van de buurteconomie.

Een aantal bedrijventerreinen, waaronder het Hamerstraatgebied, kan transformeren tot woon-werkgebied. Het zijn de terreinen waar nu een klein aantal grote milieuhinderlijke bedrijven is gevestigd.

In gemengde gebieden gelden voor functies met een beperkte milieuhinder (milieucategorieën 1, 2 en 3.1) géén minimale afstanden tot woningen.

3.4.3. Het project Hamerstraatgebied

Het Hamerstraatgebied beslaat ongeveer 40 hectare. Hiervan is circa 35% bebouwd met een totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van 235.000 m² bebouwing: onderverdeeld in 227.000 m² bvo bedrijfsbebouwing, 3.000 m² voorzieningen en ongeveer 50 woningen. Het gebied omvat ongeveer 2300 arbeidsplaatsen.

Het te realiseren programmavolume en de programmatische samenstelling voor de planperiode 2010 – 2020 is niet met zekerheid te bepalen. Dit is inherent aan een passieve ontwikkelingsstrategie waarbij de gemeente niet actief overgaat tot verwerving en onteigening en zich be-

perkt tot het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader dat bestemmingsverruiming mogelijk maakt. Daadwerkelijke realisatie, het volume en het transformatietempo hangen dan ook af van marktontwikkelingen. Het toekomstige bestemmingsplan zal een aanzienlijke toename aan programma en samenstelling mogelijk maken.

Programma en samenstelling:

- Transformatie van het traditionele bedrijventerrein naar een modern gediversifieerd en geïntensiveerd bedrijventerrein, met een beperkte toevoeging van wonen.
- Intensivering en diversificatie van functies (o.a maatschappelijke voorzieningen, horeca, leisure, hotel, recreatie) in het gebied stimuleren;
 - ± 150 woningen
 - ± 33.000 m² bvo (maatschappelijke) voorzieningen
 - ± 170.000 m² bvo nieuw werken (deels transformatie van bestaande bedrijvigheid)
- Behoud van het (industriële) karakter en optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit, om zo de aantrekkelijkheid en vestigingsklimaat te vergroten.
- Verbetering van de ontsluiting van het gebied voor alle verkeerssoorten, om daarmee niet alleen de toegankelijkheid, maar ook de sociale veiligheid te vergroten.
- Versterken van de relatie met het IJ, door zichtlijnen te introduceren en de IJ-oever openbaar toegankelijk te maken.

Planontwikkeling en besluitvorming Hamerstraatgebied

Vorbereidingsbesluit

Gelet op deze 'gewenste' ontwikkelingen en het aantrekkelijke vestigingsklimaat, heeft de stadsdeelraad op 28 mei 2008 een voorbereidingsbesluit voor het Hamerstraatgebied genomen. Dat voorbereidingsbesluit was geldig tot juni 2009. Om ook na juni 2009 nieuwe ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden en wenselijke te faciliteren, heeft de stadsdeelraad op 27 mei 2009 opnieuw een voorbereidingsbesluit voor één jaar vastgesteld. Op 26 mei 2010 heeft de deelraad van Amsterdam-Noord verklaard dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit besluit is op 1 juni 2010 in de Staatscourant gepubliceerd en op 2 juni 2010 in werking getreden. Ook dit besluit heeft een werkingsduur van 1 jaar.

Tijdelijke spelregelkaart

Als tussenoplossing voor de korte termijn, is door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord op 14 mei 2008 de tijdelijke spelregelkaart vastgesteld. Bij nieuwe bouwinitiatieven was de spelregelkaart het ruimtelijke en programmatische toetsingskader. Concreet doen de spelregels uitspraken over functies, ontsluiting van de kavels, parkeren, rooilijnen, maximale bouwhoogtes, indicatieve langzaamverkeerroutes, zichtlijnen en markante bebouwing. De tijdelijke spelregels vormden de ruimtelijke onderbouwing voor het voorbereidingsbesluit.

Strategienota

Om antwoord te kunnen geven op de vraag hoe in de toekomst om te gaan met dergelijke ontwikkelingen en de context van het gebied, is een nieuw richtinggevend juridisch-planologisch kader (bestemmingsplan) noodzakelijk. In 2008 is daarom in opdracht van het Bestuurlijk Over-

leg Noordwaarts (BON) de Strategienota Hamerstraatgebied opgesteld, welke op 16 december 2008 door het college van B&W is vastgesteld. Hierin is aangegeven binnen welke bandbreedte naar de toekomstige ontwikkelingsrichting van het gebied wordt gezocht.

Investeringsbesluit: dynamisch werkgebied, beperkt wonen

In 2009 is een belangrijke stap gezet voor de toekomstige ontwikkeling van het Hamerstraatgebied. Binnen de vastgestelde bandbreedte is in 2009 een passend ruimtelijk-programmatisch, stedenbouwkundig en financieel kader uitgewerkt in een (concept) investeringsbesluit.

De visie is om het Hamerstraatgebied te ontwikkelen tot een dynamisch werkgebied, waarbij de nadruk ligt bij een (gemengde) bedrijfsbestemming (ontwikkelingsscenario 2A), echter met het mengen van afwijkende (publieke) functies als horeca, recreatie, hotel, maatschappelijke voorzieningen en eventueel beperkt wonen. Belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat het in de toekomst op beperkte schaal toevoegen van een woonfunctie in het gebied de bestaande bedrijvigheid niet in haar functioneren mag belemmeren.

Bandbreedte voor investeringsbesluit:

- Scenario 2A is een gemengd bedrijventerrein. Dit is een bedrijventerrein waarbij het primaat bij een (gemengde) bedrijvenfunctie, echter gemengd met afwijkende functies. In dit model is geen extra programma voor woningbouw opgenomen.
- Scenario 2B is een gemengd bedrijventerrein en beperkt wonen. De exclusiviteit van een gemengd bedrijventerrein wordt losgelaten en de mogelijkheid voor wonen wordt onderzocht daar waar het functioneren van bestaande bedrijven niet wordt belemmerd.

In de eerste helft van 2009 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In deze fase is het programma voor de invulling van het gebied bepaald (wel of geen beperkte vorm van wonen toevoegen), de financiële en milieutechnische haalbaarheid en wenselijkheid van het project onderzocht. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het op beperkte schaal toevoegen van een woonfunctie aan het gebied mogelijk is.

Op 25 juni 2009 heeft het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts (BON) besloten om het scenario 2B 'gemengd bedrijventerrein en beperkt wonen' als uitgangspunt vast te stellen voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan en het Investeringsbesluit Hamerstraatgebied. In de tweede helft van 2009 is de gebiedsvisie 'gemengd bedrijventerrein en beperkt wonen' uitgewerkt een in (concept) investeringsbesluit. Momenteel is dit besluit in de inspraakfase.

De tijdelijke spelregelkaart wordt bij de vaststelling van het Investeringsbesluit vervangen door de richtlijnenkaart. Deze richtlijnenkaart is het ruimtelijk-programmatisch kader waarbinnen tussen 2010 en 2020 in het Hamerstraatgebied ontwikkeld kan worden. De kaart is tevens de opmaat naar de op te stellen bestemmingsplankaart. Het hoogbouwaccent van 45 meter is indicatief.

[illegible]

Op 29 oktober 2008 is het Programma Broedplaatsen 2008-2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Dit document is het beleidskader waarbinnen de gemeente zich inspant om het doel van dit programma te bereiken: betaalbare werkruimtes te creëren én te behouden voor de doelgroep zijnde professionele kunstenaars en broedplaatsgroepen. Concreet betekent dit het jaarlijks toevoegen van 100-150 betaalbare werkruimtes of 10.000 m² aan de voorraad. De uitvoering van dit programma gebeurt door Bureau Broedplaatsen (BBp).

Voor het project De Overkant zijn de volgende partijen van belang; de gemeente Amsterdam, het stadsdeel Amsterdam-Noord en woningcorporatie Eigen Haard. Hieronder volgt een selectie van de door de partijen aangedragen commitments.

- Het Bureau Broedplaatsen (BBp) blijft de spil- en regierol vervullen tussen aanbieders van en vragers naar betaalbare ruimte en de productie ervan;

- BBp stelt maximaal € 250,- per m2 bruto vloeroppervlak (BVO) beschikbaar uit het gemeentelijk Broedplaatsfonds ter cofinanciering van het onrendabel;
- BBp zorgt voor matching vraag en aanbod via website, gesprekken, etc.;
- De gemeente zorgt voor de voordracht van kandidaat huurders die getoetst zijn op kunstenaarschap en inkomen met inzet van de CAWA.

Stadsdeel Amsterdam-Noord:

- is bereid te zoeken naar vastgoedobjecten die te (her)ontwikkelen zijn tot ateliers of broedplaatsen en reikt deze aan bij Bureau Broedplaatsen;
- is bereid inspanningen te verrichten om de haalbaarheid van broedplaatsen te onderzoeken;
- is van plan om samen te werken met de CAWA;
- wisselt op verzoek vastgoedgegevens uit met de dienst Wonen;
- wil adviseren bij beleidsontwikkeling, uitwisselen van ervaringen, doorverwijzing, voordragen kunstenaars(groepen).

Eigen Haard:

- beoordeelt regelmatig haar portefeuille op nieuwe mogelijkheden voor broedplaatsen;
- verhuurt en beheert (woon)werkpanden en/of ateliers;
- Eigen Haard onderschrijft het Programma Broedplaatsen 2008-2012.

3.5. Horeca beleidsplan Stadsdeel Noord 2007-2015

De nota Horecabeleidsplan 2007-2015 'Voor elk wat wils' is op 5 oktober 2007 door de raad van het stadsdeel vastgesteld.

De nota Horecabeleid 2007-2015 houdt vast aan de doelstellingen van het Horecabeleidsplan 1996. Dat wil zeggen verbreding van het horeca-aanbod, evenwichtig vestigingspatroon en tegengaan van overlast. Wel wordt nadrukkelijker ingegaan op de gewenste en noodzakelijk geachte ontwikkeling van nieuwe horeca in Amsterdam-Noord.

Het stadsdeel wil gewenste horecaontwikkelingen stimuleren of in voorkomende gevallen zelfs op gang brengen, waardoor wonen, werken, winkelen en toeristisch of recreatief verblijf in Amsterdam-Noord aantrekkelijker wordt en horecavoorzieningen kunnen bijdragen aan de sociale samenhang en aan een goed contactennetwerk van burgers en bedrijfsleven. Daarom wordt in ruimtelijke vernieuwingsplannen structureel aandacht besteed aan ruimte voor nieuwe horeca. Ook in nieuwe bestemmingsplannen is horeca een nadrukkelijk aandachtspunt.

In de Nieuwendammerham (waar het Hamerstraatgebied -en dus ook De Overkant- deel van uitmaakt) zet het stadsdeel in op de vestiging van werkondersteunende horeca zoals een grand café, een café/restaurant of een lunchroom. Als kans wordt de relatie met het water gezien.

3.6. Economische structuurnota Stadsdeel Noord

De Economische structuurnota 2001-2005 is in maart 2002 vastgesteld door de stadsdeelraad. Hierin wordt meer ruimte gegeven aan kansrijke branches zoals zakelijke dienstverlening, creatieve bedrijvigheid en horeca. Horeca op bedrijventerreinen wordt gestimuleerd vanwege de positieve bijdrage aan de werkomgeving en het verblijfsklimaat.

3.7. Gedoogbeschikking

Inmiddels is een gedoogbeschikking (Z10-25614) genomen voor het veranderen van een gedeelte van gebouw voor de vestiging van 2 horeca-gelegenheden. Een bouwvergunning op grond van artikel 40 juncto 44 Woningwet kon niet worden verleend omdat de imperatieve weigeringsgrond geldt van artikel 44 lid 1 onder c van de Woningwet (het bouwen in strijd met het bestemmingsplan).

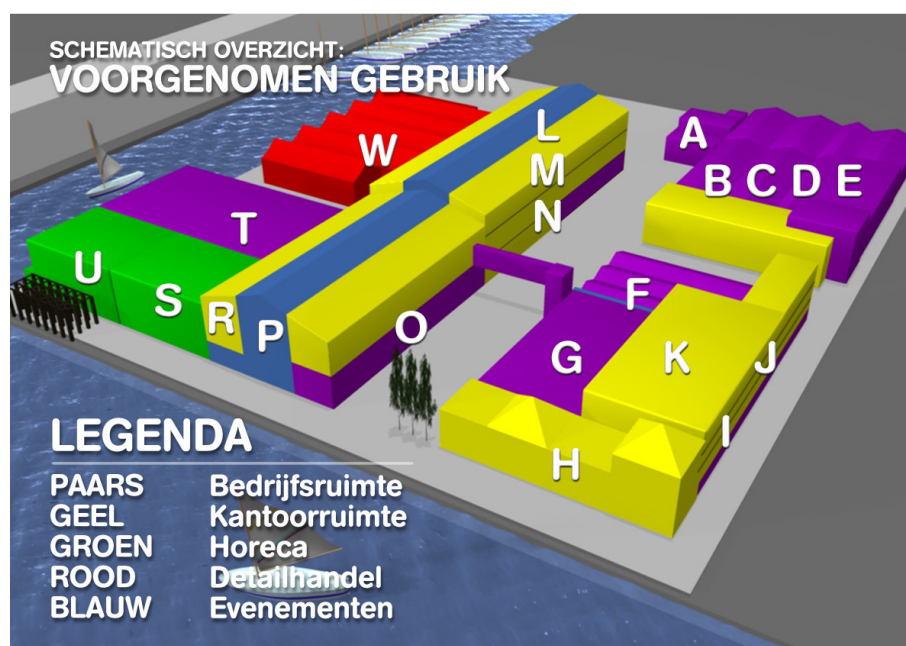
Met de gedoogbeschikking zal de strijdige situatie voorlopig worden gedoogd en worden er geen handhavende activiteiten ontplooid. De gedoogbeschikking zal van kracht zijn tot een projectbesluit is genomen en de bouwvergunning is verleend, met dien verstande dat deze gedoogbeschikking maximaal 1 jaar geldig is.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

De Overkant heeft een terrein oppervlakte van circa 3,5 hectare en de daarop staande gebouwen beslaan ongeveer 30.000 m² bruto vloeroppervlak. De gebouwen krijgen een voorlopige functie tot het moment waarop de definitieve ontwikkeling start. Voor ieder gebouw (of een deel daarvan) is een functie bepaald op basis van de kenmerken en potenties van het gebouw of de situering van dat gebouw. Als opgave heeft daarbij gegolden dat de tijdelijkheid noopt tot een minimale investering. Dat sluit overigens goed aan bij het uitgangspunt om het historische ambachtelijke en industriële karakter van het gebied en de gebouwen te benutten. Ondanks de lage investeringen kan op deze wijze een kwalitatief hoogwaardige uitstraling worden bereikt, waarbij het industriële karakter gebruikt kan worden als identiteit voor het gebied en de gebruikers daarvan. Onderstaande afbeelding toont de verschillende gebouwen, waarvan de tijdelijke functies in paragraaf 4.2 beschreven worden.

Afbeelding 3: Het voorgenomen gebruik van de gebouwen van De Overkant.



Vanaf het Gedempte Hamerkanaal tot aan de IJ-oever zal de centrale ruimte als hoofdroute dienst gaan doen. De huidige entree van het terrein aan de Ketelstraat komt daarmee te vervallen. Op deze wijze kan het complex een andere organisatie krijgen. Aan het Gedempte Hamer-

kanaal worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De ruimten aan het waterfront krijgen een gebruiksfunctie die daar goed bij aansluit.

4.2. Visie Eigen Haard

Het ultieme doel van Eigen Haard met het project “De Overkant” is om op termijn (2020) woningbouw in combinatie met bedrijvigheid voor het gebied te ontwikkelen. Om in de tussentijd het gebied niet braak te laten liggen heeft Eigen Haard zich voorgenomen een wezenlijke en nuttige bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de stad Amsterdam.

Eigen Haard is zich er van bewust dat “De Overkant” geen banenmachine zal worden á la Schiphol, maar door gebruikmaking van een sobere transformatie van de gebouwen kunnen kansen worden geboden aan nieuwe ondernemers. Nieuwe ondernemers, niet alleen nieuw in de zin dat zij hun eerste stappen zetten in het ondernemerschap, maar nieuw in de zin van bedrijvigheid die er voorheen niet was (bijvoorbeeld het internetcafé) en nieuw omdat het ook nog in een experimentele fase zit.

Eigen Haard is zich ervan bewust dat de overheid, gemeente Amsterdam, geen enkele behoefte heeft aan en haar veto zal uitspreken, indien er sprake is van het creëren van ruimten met een kantoorfunctie. De oorzaak hiervan ligt besloten in het leegstaan van meer dan 1 miljoen vierkante meters kantoorruimte in en om Amsterdam. Toevoeging van nog meer vierkante meters kantoorruimte is ongewenst en wordt resoluut van de hand gewezen. Eigen Haard benadrukt dat zij absoluut geen nieuw kantoorgebouw wil stichten en in de transformatie ook geen nieuwe kantoorruimte wil creëren en zelfs leegstaande ruimte als kantoor zou willen verhuren.

De Overkant wordt een markante plek in Amsterdam waar economisch nauw verwante creatieve activiteiten zich kunnen clusteren. Een locatie waar (on)natuurlijke barrières in denk- en werkprocessen worden doorbroken. Dit biedt voordelen voor alle betrokkenen en is uniek in Amsterdam.

De opgave waar “De Overkant” voor staat is: hoe kan een uitgesproken industrieel terrein zodanig transformeren, dat de vrijkomende ruimten voorzien in de verschillende soorten behoeften waar jonge ondernemers in de stad Amsterdam om staan te springen. Het gaat dus om “faciliteren”, “emanciperen”, “werkgelegenheid”, “innovatie”, “kansen” en toewerken naar een pluri-forme stad die heel veel te bieden heeft aan haar creatieve burgers.

Centraal op De Overkant staat het concept “leren, creëren, produceren en verkopen”. Deze ruimtelijk veelal gescheiden processen komen samen op één markante plek in Amsterdam. Hiermee worden economisch nauw verwante activiteiten geclusterd. Dit biedt voordelen voor alle betrokkenen en is uniek in Amsterdam.

Leren

Leren is het bindmiddel op De Overkant. Leren creëren, leren produceren, leren verkopen en leren van elkaar. In een kenniseconomie, waar kennis en de vaardigheid deze om te zetten in producten het belangrijkste productiemiddel is, is leren het belangrijkste proces. Leren van elkaar vindt het meest optimaal plaats in een omgeving waarin gelijksoortige bedrijven in elkaars nabijheid opereren. De Overkant is zo'n plek voor de creatieve maakindustrie. De Overkant werkt daarom samen met het ROC. Op die manier wordt learning-on-the-job geboden.

Creëren

Degenen die creëren kunnen nagenoeg overal werken. Een bureau (en tegenwoordig computer) is voldoende. Toch kan afstemming met makers, en kruisbestuiving tussen bedenkers, makers en verkopers er voor zorgen dat ideeën sneller tot wasdom komen en beter aansluiten bij wensen van de klant en mogelijkheden van de makers. De industriële setting van de Overkant en de combinatie van functies hebben de potentie uit te groeien tot een creatieve omgeving. Dit stimuleert het denkproces en draagt bij aan het ontstaan van nieuwe combinaties, waaruit innovaties kunnen ontstaan. Om deze nieuwe combinaties te stimuleren, wordt een actieve programmering ingezet op het terrein. Bedrijven worden actief met elkaar in contact gebracht en uitgedaagd zichzelf te presenteren, zowel naar andere bedrijven als naar het grote publiek toe.

Produce

Producten zitten veelal afgelegen vanwege grote ruimtebehoefte en strikte geluidsnormen. De Overkant biedt voldoende ruimte en een ruime geluidsnormering, bovendien zijn er geen fysieke barrières tussen producent, bedenker en verkoper. Door deze bedrijven een plek te bieden in de nabijheid van ontwerpers en verkopers en hen tevens actief aan elkaar te koppelen, kunnen verbeteringen in product en proces sneller plaatsvinden. De actieve rol van het projectbureau faciliteert dergelijke te behalen voordelen.

Verkopen

Verkoop gebeurt daar waar de klant is. De binnenstad, de woonboulevard of op internet: locaties die veelal gescheiden zijn van de bedenkers en makers. De Overkant is binnen fietsafstand van de binnenstad en toch dicht bij denkkraft en maakindustrie. Hierdoor wordt de afstand tussen bedenkers, producenten en verkopers verkleind. Bovendien sluit deze combinatie ook aan op de behoefte van de consument aan (beleving van) authenticiteit en ambachtelijkheid. Consumenten zullen dan ook actief worden uitgenodigd om het terrein te bezoeken. Ondernemers wordt de mogelijkheid geboden om gezamenlijk op vaste momenten hun producten in de karakteristieke Kromhouthal te verkopen en of tentoon te stellen. Deze centrale hal zal hiervoor op vaste momenten worden ingericht voor de Amsterdamse markt (externe functie) en voor de onderlinge kennisuitwisseling (interne functie).

De functies op het terrein versterken daarbij niet alleen elkaar, maar maken ook een betere verbinding met de buurt mogelijk. Door het bieden van een werkplek voor van school gestuurde jongeren, door het trekken van mensen uit de buurt voor de verschillende activiteiten en tot slot door het maken van een programmering die ook de buurt intrekt.

Samenwerking ROC

Het ROC en het projectbureau De Overkant zullen zich op korte termijn buigen over de detailinvulling van de geplande samenwerking. Het door beide partijen beoogde samenwerkingsconcept, zoals dit onderstaand is weergegeven, wordt als vertrekpunt gezien.

Het Hout & Meubilerings College Amsterdam en de hout en bouwopleiding van het ROC zullen in hun leerprogramma ruimte bieden voor het 'leren ondernemen'. Daarnaast zal De Overkant ook met andere ROC opleidingen, zoals event management, horeca, ondernemerschap en detailhandel, samenwerking zoeken. Zo wordt beoogd de exploitatie van de Kromhouthal te realiseren met leerlingen van het ROC, zullen deze leerlingen in de restaurants kunnen werken en krijgen jongeren een nieuwe kans bij het werken voor de versmarkt.

De sleutel van dit concept is gelegen in het feit dat het terrein ruimte biedt voor kruisbestuiving tussen toekomstige (ROC-leerlingen) en bestaande ondernemers, tussen ontwikkelaars en klanten. Dit alles vanuit de filosofie dat (het soort) producten die op het terrein bedacht en gemaakt wordt, ook op het terrein verkocht kan worden (*made@deoverkant*). De gehele keten van ontwerpen, via produceren naar verkopen van ambachtelijke producten wordt op het terrein vertegenwoordigd.

4.3. Indicatief programma

Onderstaande tabel geeft het indicatieve programma voor de verschillende gebouwen en gebouwcomplexen (clusters). In aansluitende gebouwen en delen daarvan kan een marginale verschuiving van het programma plaatsvinden.

De tijdelijke activiteiten van De Overkant maken onderdeel uit van het projectbesluit. In de bijlagen is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen zodat duidelijk is welke activiteiten onderdeel uitmaken van het projectbesluit. Op deze wijze wordt de oude regeling van het bestemmingsplan vervangen door een modern juridisch-planologisch kader. Het kan worden beschouwd als een opmaat naar het nog op te stellen bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied (waarin overigens een definitieve keuze wordt gemaakt).

De tijdelijke activiteiten, die niet op basis van het oude bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd en met het projectbesluit mogelijk worden gemaakt, betreffen:

- evenementen (gebouw L en P),
- horeca (gebouwen S en U),
- detailhandel (gebouw W).

Afbeelding 4: Functiematrix.

Gebouw	Etage	Opp. gebruik Overk	Nieuwe Functie
A	begane grond	458	bedrijfsruimte
B	begane grond	1.300	bedrijfsruimte
C	begane grond	496	bedrijfsruimte
D	begane grond	1.287	bedrijfsruimte
E	begane grond en eerste etage	1.339	bedrijfsruimte
E	begane grond en eerste etage	700	kantoorruimte
F	begane grond	1.147	bedrijfsruimte
G	begane grond	2.034	bedrijfsruimte
H	begane grond	486	kantoorruimte
H	eerste etage	504	kantoorruimte
H	tweede etage	112	kantoorruimte
H	derde etage	50	kantoorruimte
I	eerste etage	645	kantoorruimte
J	tweede etage	1.202	kantoorruimte
K	derde etage	1.223	kantoorruimte
L1	begane grond	834	evenementen
L2	tussen etage (verdieping volum	727	bedrijfsruimte
L3	eerste etage (dek)	648	bedrijfsruimte
M	tweede etage	743	kantoorruimte
N	eerste etage	1.225	kantoorruimte
O1a	begane grond	450	kantoorruimte
O1b	begane grond	825	bedrijfsruimte
O2	begane grond (tpv volume)	558	bedrijfsruimte
P	begane grond	1.644	evenementen
P	eerste etage	80	evenementen
T	begane grond	1.325	bedrijfsruimte
T	kleine volume	720	kantoorruimte
R	begane grond	522	bedrijfsruimte
R	eerste etage	500	kantoorruimte
R	eerste etage	665	kantoorruimte
R	tweede etage	718	kantoorruimte
S	begane grond	513	horeca
U	begane grond	593	horeca
W	begane grond	3.218	detailhandel
X	kelder	2.745	bedrijfsruimte
Totaal		32.236	

De in de tabel genoemde oppervlakken maken eveneens onderdeel uit van het projectbesluit waar de voorliggende tekst de goede ruimtelijke onderbouwing van vormt.

De horeca zal niet uitsluitend een functie vervullen voor de noordzijde van het IJ, maar tevens voor het gebied aan de overzijde van het IJ. Conform het Horeca beleidsplan 2007- 2015 zal de te vestigen horeca behoren tot categorie III, IV of V (café, bar, restaurant, lunchroom of hotel).

4.4. Milieuzonering

Met het toevoegen van een modern juridisch-planologisch kader kan tevens niet worden ontkomen aan de inpassing van de activiteiten in de omgeving. De in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten hebben een invloed op de woonomgeving. In het projectbesluit zal daar rekening mee worden gehouden door de door de VNG gehanteerde methodiek van milieuzonering. De activiteiten zijn ingedeeld in zogenaamde milieucategorieën op basis van een minimaal aan te houden afstand tot woningen in een rustige woonomgeving. Onderstaande afstanden gelden voor de verschillende milieucategorieën:

categorie 1:	10 meter
categorie 2:	30 meter
categorie 3.1:	50 meter
categorie 3.2:	100 meter
categorie 4.1:	200 meter

De systematiek van de VNG biedt de mogelijkheid om met de eigenschappen van de omgeving rekening te houden. Zo zal een bepaalde activiteit als minder hinderlijk worden ervaren op het moment dat de omgeving minder rustig is. In een industriële omgeving zal dezelfde activiteit dus minder hinderlijk zijn dan wanneer diezelfde activiteit in een rustige woonomgeving wordt uitgeoefend. Dit gegeven kan worden meegewogen door de afstanden van activiteiten aan te passen. Indien sprake is van een gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk, kan de richtafstand ten opzichte van dat gebied met één afstandstap worden verlaagd.

Voor het Hamerstraat gebied is de strategie voor de toekomst gericht op het realiseren van een "gemengd bedrijventerrein en beperkt wonen" (volgens scenario 2B). Rekening houdend met dit uitgangspunt is de bedrijvenlijst conform de systematiek van de VNG opgesteld en aangepast. Gelet op de omgevingskenmerken is de categorie 3.2 teruggeschaald naar categorie 3.1. In de bedrijvenlijst zijn deze categorieën aangeduid met een "***".

Concreet betekent dit dat de afstand van de verschillende clusters tot de woningen aan de overzijde van het Motorkanaal bepalend is voor de uit te voeren activiteiten. Dit heeft geresulteerd in de volgende indeling:

cluster 1 en 3a (gebouw W):	milieucategorieën 1, 2 en 3.1
Cluster 2, 3b en 4:	milieucategorieën 1, 2 en 3.1/3.1*

4.5. Parkeren

Voor het parkeren op het terrein van De Overkant is een parkeerbalans⁴ opgesteld (zie de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing). Hierbij is rekening gehouden met de Amsterdamse parkeercijfers, als aangegeven in bijlage 1 bij het Raam-Investeringsbesluit Hamerstraatgebied. Uit de parkeerbalans blijkt dat het werkelijk aantal parkeerplaatsen (313 stuks) voldoet aan het benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de normen (310 stuks). De parkeerplaatsen worden verdeeld over 6 parkeerplaatsen, waarvan de parkeerplaats met 174 parkeerplaatsen, bij de nieuwe entree van het gebied, de grootste is.

Pm. Aanpassen aan de laatste parkeerbalans.

⁴ Parkeerbalans Storkterrein, Cube architecten, 11 april 2010.

5. Nader onderzoek

5.1. Algemeen

In het kader van het Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen (Plaberum) is divers onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en beperkingen voor de toekomstige ontwikkeling van het Hamerstraatgebied. Deze beperkingen gelden ook voor de toekomstige ontwikkelingen (na 2020) op De Overkant (het voormalige Storkterrein).

Voor De Overkant gelden die beperkingen in beperkte mate omdat de tijdelijke functies ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden grotendeels onveranderd blijven. Bovendien wordt binnen het project De Overkant, anders dan binnen het project Hamerstraatgebied geen woningbouw mogelijk gemaakt. Hieronder wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten die op De Overkant van toepassing zijn.

5.2. Verkeer

In verband met de mogelijke ontwikkelingen in het Hamerstraatgebied is een verkeersonderzoek uitgevoerd⁵ ten behoeve van het nog op te stellen bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat er is geen sprake van congestie op het Hamerstraatgebied. De huidige infrastructuur is voldoende om de toekomstige verkeersstromen te kunnen afwikkelen op dit terrein. In de directe omgeving van het Hamerstraatgebied is echter wel sprake van congestie als gevolg van de ontwikkelingen op het Hamerstraatgebied.

Aangezien de voorspelde intensiteiten vrij laag zijn, zal het voorkomen van congestie in werkelijkheid sterk afhangen van de inrichtingen van de kruisingen, bijvoorbeeld door de aan- of afwezigheid van verkeerslichten en de verkeerslichtenregeling. DRO kan in een gedetailleerde kruispuntenanalyse de congestielocaties nader bestuderen.

5.3. Natuur

Door de Dienst Ruimtelijke Ordening is een natuurtoets⁶ uitgevoerd. Voor wat betreft natuur, ecologie en landschap zijn de mogelijke consequenties van de natuurwetgeving voor de planvorming en de kansen voor natuur in het Hamerstraatgebied onderzocht. Het natuuronderzoek is gericht op het in algemene zin vaststellen van de natuurwaarden van het gebied en daarbij in het bijzonder extra aandacht te geven aan het mogelijke voorkomen van belangrijke planten- en diersoorten in het kader van de Flora en Faunawet.

Flora en fauna.

⁵ Hamerstraatgebied: verkeersberekeningen 2020 bestemmingsplan, Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer, afdeling Verkeersonderzoek, 30 september 2010.

⁶ Natuurtoets Hamerstraatgebied, Planteam Groen, Recreatie en Water, Augustus 2009.

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

In het gebied zijn door de Dienst Ruimtelijke Ordening weinig soorten gesignaleerd. Met betrekking tot De Overkant is aan de zijde van de Motorkade in de kademuur onder andere de Steenbeekvaren en de Tongvaren gesignaleerd. Aangezien het project De Overkant geen wijzigingen in de (toestand van de) kademuur omvat, heeft de aanwezigheid van de soorten geen gevolgen voor het project.

Aanvullend heeft in 2009 een vleermuisonderzoek⁷ plaatsgevonden in het Hamerstraatgebied. Het onderzochte gebied blijkt arm aan vleermuizen. Op grond van de Vleermuiskaart die in 2005 is vervaardigd, was dit feitelijk al te voorspellen. Afgezien van een paar rijen straatbomen is er nauwelijks foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig.

Er is geen aanwijzing gevonden dat er dagverblijfplaatsen van vleermuizen in het gebied zijn. De weinige vleermuizen die zijn waargenomen kunnen in theorie in het gebied hun dagschuilplaats hebben. Vooral de bebouwing die in verval is bevat spleten en kieren die door vleermuizen als schuilplaats zijn te benutten. Het is echter ook goed mogelijk dat de waargenomen vleermuizen uit schuilplaatsen buiten het gebied afkomstig zijn.

Ook in de omgeving zijn nauwelijks vleermuizen waargenomen. Boven het aangrenzend deel van het IJ en in de woonbuurt aan de overzijde van het Motorkanaal zijn geen vleermuizen aangetroffen. In de westelijk gelegen Vogelbuurt, en in Vogeldorp aan de noordoostzijde is slechts op twee plaatsen een foeragerende gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Hoewel er geen vleermuizen zijn gesignaleerd is er in het Hamerstraatgebied redelijk wat bebouwing aangetroffen waar in theorie vleermuizen in kunnen verblijven. Daarom is het verstandig daar bij sloop/renovatie alert op te zijn.

Natuurbescherming.

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermden en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

⁷ Notitie Vleermuisonderzoek Bedrijventerrein Hamerstraat Amsterdam Noord 2009, b&d Natuuradvies, oktober 2009.

De Overkant is op een afstand van ruim 4 kilometer van de westelijke begrenzing van het IJ-meer, dat samen met het Markermeer is aangewezen tot Natura2000-gebied en als zodanig een wettelijke bescherming heeft via de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

Gelet op de grote afstand van De Overkant tot aan het Natura2000-gebied, het feit dat tussen De Overkant en het Natura2000-gebied gemengd stedelijk gebied ligt, alsmede het feit dat de tijdelijke functies van het terrein geen grotere milieubelasting opleveren dan de oude industriële activiteiten, mag worden verwacht dat er geen kans is op significante effecten. Een zogenaamde voortoets is dan ook niet uitgevoerd.

5.4. Geluid

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten/functies. De functies die op De Overkant worden toegestaan zijn geen geluidgevoelige functies zodat akoestische berekeningen niet behoeven te worden verricht.

Anderzijds behoeft niet te worden gevreesd dat De Overkant geluidoverlast veroorzaakt langs de aanvoerende wegen. Het aantal mensen dat op het terrein maximaal werkzaam zal zijn bedraagt minder dan 2000 personen. In het verleden waren er ruim meer personen werkzaam bij Stork. Gesteld kan dan ook worden dat in de nieuwe situatie lagere verkeersintensiteiten en derhalve minder geluidsproductie zal plaatsvinden dan in het verleden plaatsvond.

Industrie

Het Hamerstraatgebied is een gezoneerd industrieterrein, waaromheen een geluidzone is vastgesteld. Een industrieterrein heeft een geluidzone indien op dat terrein inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, aanwezig zijn, óf planologisch-juridisch zijn toegestaan. Momenteel zijn dergelijke inrichtingen niet aanwezig binnen het Hamerstraatgebied. Het projectbureau Noordwaarts onderzoekt dan ook of het terrein gedezoneerd kan worden.

Zolang het bedrijfsterrein Hamerstraatgebied niet gedezoneerd is zal feitelijk onderzocht moeten worden of de activiteiten op De Overkant niet tot een overschrijding van de maximaal toegestane geluidproductie van 50 dB(A) op de zonegrens zullen leiden. Uit een quickscan blijkt

immers dat de beschikbare geluidruimte binnen de huidige geluidzone beperkt is⁸. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het opgetelde totaal van de vergunde geluidrechten van meldingsplichtige bedrijven. Deze meldingsplichtige bedrijven beschikken van rechtswege over een bepaalde geluidruimte terwijl veel van hen deze ruimte niet in die mate nodig hebben of gebruiken. De werkelijk optredende geluidbelasting in het Hamerstraatgebied is daarom lager dan dit opgetelde totaal van de vergunde geluidrechten. Door de beperkte geluidruimte zijn er geen vestigingsmogelijkheden voor nieuwe vergunningplichtige bedrijven.

De functies die middels het projectbesluit worden toegestaan op De Overkant betreffen niet milieuvergunningplichtige bedrijven. Bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen (meldingsplichtige bedrijven) worden op De Overkant wel toegestaan. Het in paragraaf 4.2 aangegeven indicatieve programma en de toegelaten bedrijfsactiviteiten als aangegeven in paragraaf 4.3 zijn naar verwachting niet maatgevend voor de geluidsbelasting van bestaande geluidgevoelige functies. Hierbij kan ten overvloede worden aangevoerd dat de milieuvergunning van Stork komt te vervallen.

De Wet geluidhinder legt beperkingen op aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een industrieterrein. De functies die op De Overkant worden toegestaan zijn geen geluidgevoelige functies zodat er geen belemmeringen zijn voor het uitoefenen van deze functies vanwege de situering binnen de aanwezige geluidzone.

5.5. Bodem

In 2008 is een milieuaspecten- en omgevingsanalyse gemaakt⁹. In deze analyse is onder meer aandacht besteed aan de milieuhygiënische toestand van de bodem.

Voor het terrein is in 2005 een monitoring uitgevoerd met betrekking tot een verontreiniging van vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl en vinylchloride) in het grondwater. VOCl en vinylchloride (chlooretheen) zijn afbraakstoffen van een ontvettingsmiddel (polyvinylchloride). De vervuiling van het zwaar verontreinigde grondwater neemt als gevolg van natuurlijke omstandigheden af. Er vindt momenteel geen verspreiding van de verontreiniging plaats. De natuurlijke afbraak kan in theorie stagneren waardoor aanvullende maatregelen nodig zijn. Op basis van de bij Aveco de Bondt beschikbare gegevens blijkt dat de natuurlijke afbraak voorsnog goed is. De rapportages (voor zover bekend) gaan enkel over de vervuiling van het grondwater met VOCl en vinylchloride. Andere bodemverontreinigende stoffen zijn niet bekend in de rapportages en daardoor ook niet uit te sluiten. De locatie is gezien de leeftijd en activiteiten in het verleden verdacht voor overige verontreinigingen.

Gezien de verdachte historie van het terrein en het ontbreken van bodemgegevens van eventuele overige verontreinigingen wordt aanbevolen een uitvoerig historisch bodemonderzoek met daarop volgend een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. Voor de (tijdelijke) ver-

⁸ Projectbureau Noordwaarts, Raam-investeringsbesluit Hamerstraatgebied, paragraaf 5.1, concept 4 februari 2010.

⁹ Analyse Storkterrein, Aveco de Bondt, 28 april 2008.

huur van opstallen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek niet vereist. Mocht de locatie ontwikkeld worden naar bijvoorbeeld woningbouw is bodemonderzoek verplicht.

5.6. Asbest

In 2009 heeft een asbestonderzoek plaatsgevonden¹⁰. Uit de inventarisatie volgt dat op een aantal plekken asbest is aangetroffen in de gebouwen. Tevens is een zeer beperkt aantal ruimtes niet nader onderzocht. Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat bij ongewijzigd, normaal gebruik (dus zonder werkzaamheden ter plaatse van de asbesthoudende materialen) géén risico's te voorzien zijn aan de aangetroffen asbesthoudende materialen.

Uitzondering vormt de aangetroffen leidingisolatie in de kruipruimte in het Kromhoutgebouw. De emissie- en gezondheidsrisico's van de asbesthoudende leidingisolatie zijn alleen actueel in de directe omgeving van het aantreffen van het asbesthoudende isolatiemateriaal. Om volledig zeker te stellen dat er bij de asbesthoudende materialen geen risico's aanwezig zijn, zou een risicobeoordeling volgens NEN 2991 moeten worden uitgevoerd. Gelet op de beperkte betreding van de kruipruimte zelden kunnen risico's volledig worden uitgesloten als deze niet meer toegankelijk wordt gemaakt.

Het uitgevoerde onderzoek is een zogenaamde type A onderzoek, dit betekent dat géén of slechts beperkt destructief onderzoek is uitgevoerd. Hierdoor kent het onderzoek een aantal beperkingen, waarbij met herinrichting en in het bijzonder gedeeltelijke sloop rekening moet worden gehouden.

Niet onderzocht zijn:

- eventueel verloren bekistingmateriaal
- mogelijke asbestcementen mantelbuizen
- niet direct zichtbare of toegankelijke plaatsen zoals:
 - in koven
 - in ventilatiekanalen
 - in spouw- of dubbele muren of wanden
 - boven vaste plafonds
 - onder de dakbitumen
 - in de (dragende) constructie
 - technische en/of elektrische installaties

Indien tijdens de verbouwing in, of aan, deze ruimten werkzaamheden moeten plaatsvinden, dan dient hier eerst een zogenaamd type B onderzoek (destructief onderzoek) te worden uitgevoerd. Als dan blijkt dat hier asbest voorkomt, dient dit voorafgaand aan de werkzaamheden onder asbestcondities te worden verwijderd.

¹⁰ Asbestinventarisatie conform SC-540, type A, Hofstede cs Milieuadviseurs, 9 maart 2009.

5.7. Externe veiligheid

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

Afbeelding 5: Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten volgens het Bevi.

Kwetsbare objecten	Nadere detaillering
Woningen	dichtheid minimaal 2 woningen per hectare
gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten	gebouwen waarin zich voornamelijk niet-zelfredzame personen bevinden, bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, scholen, kinderdagverblijven, dagopvang voor minderjarigen
gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn	bruto vloeroppervlak meer dan 1.500 m ² OF meer dan 50 personen aanwezig zijn bijv. kantoorgebouwen of hotels/restaurants, winkelcomplexen met meer dan 5 winkels en een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m ² en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m ² , voor zover het gaat om supermarkt, hypermarkt of warenhuis.
kampeer- en andere recreatieterreinen	verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen

Beperkt kwetsbare objecten	Nadere detaillering
verspreid liggende woningen van derden	dichtheid maximaal 2 woningen per hectare
dienst- en bedrijfswoningen van derden	
kantoorgebouwen	bruto vloeroppervlak minder dan 1.500 m ² per object OF aantal aanwezige personen kleiner dan 50
hotels en restaurants	bruto vloeroppervlak minder dan 1.500 m ² per object OF aantal aanwezige personen kleiner dan 50
winkels	complexen waarin minder dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt
sporthallen, zwembaden en speeltuinen	bestemd voor verblijf van minder dan 50 personen
sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden	
bedrijfsgebouwen	kantoorgebouwen voor zover het bruto vloeroppervlak minder dan 1.500 m ² per object OF aantal aanwezige personen kleiner dan 50.
objecten die gelijkgesteld kunnen worden met bovengenoemde objecten	op basis van de gemiddelde tijd per dag dat personen in het object verblijven, het aantal personen dat doorgaans in het object aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval (voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn).
objecten met een hoge infrastructurele waarde	denk bijvoorbeeld aan telefoon- of elektriciteitscentrales of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur. Voor zover deze objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval vrij kunnen komen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Met betrekking tot de tijdelijke functies die op De Overkant worden toegestaan valt op dat winkelse en bedrijfs/kantoorgebouwen tot de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten behoren.

In de directe omgeving van De Overkant bevindt zich één Bevi-inrichting (zie onderstaande afbeelding). Het betreft Handelsmaatschappij L. van Vliet bv, Hamerstraat 16, waar zich een LPG-installatie bevindt. LPG-installaties zijn zogenaamde categoriale instellingen. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. Voor een LPG-tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar zijn volgens het Revi de aan te houden afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar:

- 45 m vanaf het vulpunt;
- 25 m vanaf het ondergronds reservoir;
- 15 m vanaf de afleverzuil.

Voor een doorzet groter dan 1000 maar kleiner dan 1500 m³/jaar is de afstand vanaf het vulpunt 110 m. Bij een grotere doorzet dient een volledige risicoanalyse te worden uitgevoerd.

Abbeelding 6: Risiciokaart met de zone van 110 meter voor plaatsgebonden risico in relatie tot het plangebied.



Groepsrisico

Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voorgeschreven. De oriëntatiewaarde is gelijk aan $10^{-3}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-5} /jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers, etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. Tevens is aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico bestaat uit een cirkelvormig gebied met een straal van 150 m rond het vulpunt. Binnen dit gebied dienen veranderingen in de omgeving te worden beschouwd bij het vaststellen van de grootte van het groepsrisico en bij de verantwoording.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied in de noordoostelijke hoek binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico is gesitueerd. Binnen dit deel van het plangebied zal geen toename optreden van de personendichtheid omdat hier de bestaande Storkafdeling gevestigd is. De onderdelen van De Overkant die tot een potentiële verhoging van de personendichtheid (en dus het groepsrisico) zouden kunnen zorgen, detailhandel, horeca en evenementen, zijn buiten het invloedsgebied gesitueerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Een specifiek aspect van het plangebied is de ligging aan het IJ. In opdracht van de Dienst Ruimtelijke Ordening is als voorbereiding op het toekomstige bestemmingsplan Hamerstraatgebied onderzoek gedaan naar de externe veiligheid binnen het gebied¹¹. Voor De Overkant is met name het vervoer van gevaarlijke stoffen over het IJ van belang. Het rapport geeft hierover het volgende aan.

Plaatsgebonden risico:

Met de transportstromen gevaarlijke stoffen wordt geen plaatsgebonden risicocontour van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jaar berekend buiten de vaarweg. Hiermee wordt voldaan aan de huidige normen van het plaatsgebonden risico, daarom zijn er uit oogpunt van het plaatsgebonden risico geen ruimtelijke beperkingen langs de vaarweg. De contouren liggen bijna op de vaarweg.

Groepsrisico:

De berekeningen leiden niet tot een aantoonbaar groepsrisico. Dit houdt in dat de frequentie op tien of meer dodelijke slachtoffers kleiner is dan $1.0 \cdot 10^{-9}$ /jaar.

5.8. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwali-

¹¹ Externe veiligheid bestemmingsplan Hamerstraat, Adviesgroep AVIV BV, 10 augustus 2010.

teit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Inmiddels is op 1 augustus 2009 het NSL in werking getreden, dat betekent dat een grens geldt van 3% van de betreffende grenswaarde.

Door het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het Hamerstraatgebied¹². In het onderzoek is een variant meegenomen die rekening houdt met de ontwikkeling van het Storkterrein. Omdat bij het starten van dit onderzoek de exacte uitgangspunten voor het terrein nog niet bekend waren, is rekening gehouden met de mogelijkheid van woningbouw op het voormalige Storkterrein. Deze variant kan dan ook als een worstcase scenario worden aangeduid (zie pagina 4/5 van het onderzoek).

Of de realisatie van de plannen zoals omschreven in Variant 2B + ontwikkeling Storkterrein in overeenstemming is met de vigerende Wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is afhankelijk van het antwoord op de vraag of er sprake is van normoverschrijding in het gebied ten gevolge van de ontwikkeling.

Uit het onderzoek blijkt dat in 2015 en 2020 de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide de grenswaarde, zowel bij de autonome ontwikkeling als in de Variant 2B + ontwikkeling Storkterrein, op geen van de onderzochte wegtracés wordt overschreden.

Ook voor fijn stof geldt dat de grenswaarde in 2015 en 2020 zowel bij de autonome ontwikkeling als in de Variant 2B + ontwikkeling Storkterrein op geen van de onderzochte wegtracés wordt overschreden.

Voor het aantal dagen per jaar waarop de daggemiddelde concentratie fijn stof de grenswaarde overschrijdt laat het onderzoek zien dat de norm in 2015 en 2020 zowel in de autonome ontwikkeling als in de Variant 2B + ontwikkeling Storkterrein op geen van de onderzochte wegtracés wordt overschreden.

Aangezien de ontwikkeling van het Hamerstraatgebied zoals omschreven in Variant 2B + ontwikkeling van het Storkterrein niet leidt tot overschrijdingen van de in de wet gestelde grenswaarde zijn de voorgenomen plannen niet in strijd met de Wet Luchtkwaliteit 2007.

¹² Onderzoek luchtkwaliteit Hamerstraatgebied, Ingenieursbureau, 23 oktober 2009.

5.9. Archeologie

In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹³. Het onderzoek betreft een inventarisatie van archeologische c.q. cultuurhistorische waarden binnen het plangebied Hamerstraatgebied. Uitgaande van deze waardestellende inventarisatie wordt het beleid vastgesteld voor het behoud en/of documentatie van eventuele archeologische overblijfselen in verband met toekomstige plannen.

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het Hamerstraatgebied voornamelijk materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de historische scheepvaart in het (voormalige) watergebied. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het Hamerstraatgebied.

Het projectgebied De overkant bevindt zich op de verwachtingskaart in het gebied dat wordt aangeduid met "Zone A: Slibdepot Vogelwijkslanden /Nieuwendammerham". De archeologische verwachting van deze zone is laag.

Het gebied betreft met bagger aangeplempt buitendijks land. Onder de aanplempingslagen bevindt zich de oorspronkelijke IJ-bodem. In de bedding van de voormalige IJ-bodem zijn scheepsresten of andere verzonken overblijfselen te verwachten die verband houden met de historische scheepvaart, vanaf de 13de eeuw of mogelijk vroeger. De enige samenhangende structuren zijn scheepswrakken, maar dit zijn geïsoleerde vindplaatsen met een lage trefkans. Ook kunnen losse vondsten, afval en gedumpt materiaal voorkomen die in de bedding zijn weggezonden. Tenslotte kan de ondergrond op grotere diepte (12 m beneden NAP) prehistorische overblijfselen bevatten. Dergelijke overblijfselen hebben weinig samenhang en een wijde verspreiding.

De vervolgens opgestelde archeologische beleidskaart van het Hamerstraatgebied is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregelen.

De Overkant valt binnen Beleidscategorie 11 bij lage verwachting (verwachtingszones A, B). Dat betekent dat bij bodemingrepen die kleiner zijn dan 10.000 m² en minder dan 4,00 m beneden NAP geen archeologisch veldonderzoek hoeft te worden verricht.

Het project De Overkant voorziet niet in het plegen van bodemingrepen, noch in het slopen van oude bebouwing, dan wel het toevoegen van nieuwe bebouwing. Derhalve kan worden gecon-

cludeerd dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is in het kader van het voorliggende projectbesluit.

5.10 Luchthaven Schiphol

In het Luchthavenindelingsbesluit is het luchthavengebied vastgesteld en is het zogenaamde beperkingengebied opgenomen. Binnen het beperkingengebied kan onderscheid worden gemaakt in verschillende regimes (de toelaatbaarheid van gebouwen in verband met de externe veiligheid of geluidbelasting, sloopzones, gronden waar nieuwe gebouwen niet zijn toegestaan, hoogtebeperkingen en beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen).

Aangezien De Overkant geen nieuwe bebouwing toevoegt en bovendien geen betrekking heeft op vogelaantrekkende bestemmingen kan worden gesteld dat het LIB geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling. Nu de regimes van het LIB niet van toepassing zijn, kan worden gesteld dat het project De Overkant in overeenstemming is met het LIB en dat derhalve de aanhoudingsplicht van het LIB niet voor het plangebied geldt.

Met opmaak: Kop 2

¹³ Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Hamerstraatgebied, Bureau Monumenten en Archeologie, juli 2010.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

De Watertoets wordt beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing van een projectbesluit dient volgens artikel 5.1.3, lid 1, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening een "waterparagraaf" te worden opgenomen¹⁴. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven.

6.2. Waterwet

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

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Met de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen gewijzigd. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

6.3. Waterbeheerders

De Waterregeling bevat, als uitwerking van de Waterwet, regels ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten betreffende de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels

¹⁴ Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2008, nummer 145.

voor gegevensverstrekking aan het Rijk ingevolge Europese verplichtingen. Verder regelt de waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en beheerplannen. Volgens kaartblad 177 is Rijkswaterstaat de beheerder van het IJ, dit geldt zowel voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, als voor het waterstaatkundig beheer van de waterstaatkundige werken (kademuren).

Het plangebied is in beheer van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

6.4. Beleidskader

Algemeen

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is daarmee samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast is de organisatie van het beheer en gebruik van watersystemen geregeld in de Waterregeling. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Plangebied

Het voormalige Storkterrein valt onder de keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De keur is een verordening met gebods- en verbodsbepalingen en beoogt de bescherming van de beheersobjecten van het hoogheemraadschap, voor zover daarin niet door hogere wet- of regelgeving is voorzien. Het waterschap wil hiermee de wateraanvoer en -afvoer, waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk garanderen. Door de bepalingen in de keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd.

In het rioleringsbeleid van het waterschap wordt er naar gestreefd om (schoon) hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstroming van potentieel verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater. Voor de omgang van hemelwater hanteert het waterschap de algemene regels die zijn opgenomen in onder meer de Waterregeling.

Het tijdelijke gebruik van het Storkterrein en de zich daarop bevindende bebouwing, zoals dat via het projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, heeft geen gevolgen voor de huidige waterbeheer in het gebied. De wijze van waterafvoer blijft ongewijzigd (kwantitatief en kwalitatief).

Kade IJ-oever

De kade van de IJ-oever is in beheer bij Rijkswaterstaat. Het is een rijkswaterstaatswerk. Indien er wijzigingen worden aangebracht in het waterstaatswerk dan is daarvoor een vergunning nodig op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Het tijdelijke gebruik van het Storkterrein en de zich daarop bevindende bebouwing, zoals dat via het projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, heeft eveneens geen gevolgen voor het waterstaatswerk. Daaraan worden geen wijzigingen aangebracht.

6.5. Overleg Rijkswaterstaat en waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Voor het oostelijk deel van het buitendijks gebied van Amsterdam-Noord is een (nog niet vastgesteld) NatStructuurPlan opgesteld. Dit plan is kaderstellend voor de watertoets die in het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied zal worden opgesteld. Ook voor De Overkant zal dit plan kaderstellend zijn. Voorlopige conclusie uit het NSP is dat er binnen de plangrenzen van het Hamerstraatgebied geen compensatieverplichting voor toename verharding en bebouwing geldt.

In het kader van de watertoets is tijdens de voorbereiding van het project overleg gevoerd met Rijkswaterstaat en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Er zijn geen directe wijzigingen in de bestaande waterbelangen als gevolg van het project omdat het gehele terrein in de huidige toestand verhard is. Het overleg met de betreffende beheerders van de waterkeringen heeft zich hierop geconcentreerd.

Pm. Resultaten nog toevoegen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt volledig voor risico van de initiatiefnemer ontwikkeld. Het projectbureau Noordwaarts en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhalen van plan- en proceskosten is geregeld. Voor de gemeentelijke overheid heeft de realisatie van het project derhalve geen financiële gevolgen. Geconcludeerd kan worden dat gelet op deze situatie het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet nodig is.

8. Juridische aspecten Projectbesluit

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. In afdeling 3.3 geeft de Wro bepalingen omtrent een aan een bestemmingsplanvaststelling voorafgaand projectbesluit. De gemeente heeft besloten om de realisering van het project De Overkant mogelijk te maken door een projectbesluit te nemen, in afwachting van een nieuw bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied. Volgens artikel 3.10, sub 2 Wro dient het projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze toelichting kan worden opgevat als de bedoelde ruimtelijke onderbouwing.

Het digitale projectbesluit bestaat uit een GML-bestand, waarin het gebied is vastgelegd waarop het projectbesluit betrekking heeft, met (eventueel) bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende projectbesluit) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0363-01-P01).

Met het projectbesluit wordt ontheffing verleend van de bebouwingsregels uit een oud bestemmingsplan (1943) dat industrie, groothandel en nijverheid toestaat en de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening.

Met de Crisis- en herstelwet is artikel 3.13 Wro vervallen. Dit artikel regelde dat in beginsel binnen één jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk was geworden een ontwerpbestemmingsplan ter inzage diende te worden gelegd. Doordat deze eis is komen te vervallen zal het projectbesluit geen belemmering vormen voor een goede besluitvormingsprocedure van het nieuwe bestemmingsplan voor het Hamerstraatgebied.

8.1. Voorschriften en beperkingen

De Wro geeft in artikel 3.10, lid 2 aan dat aan het projectbesluit "voorschriften en beperkingen" kunnen worden verbonden. Bij het projectbesluit zijn voorschriften en beperkingen gevoegd die worden ondersteund door een analoge verbeelding. Op deze wijze zijn de afspraken over de toegestane functies, alsmede de omvang en de situering daarvan, juridisch planologisch vastgelegd. Bij de vormgeving is aansluiting gezocht bij de standaarden voor bestemmingsplannen.

Binnen de bestemming Bedrijf zijn de bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 t/m 3.1. Tot deze laatste behoren ook de "teruggeschaalde" bedrijven als bedoeld in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de plaats omvang en situering van de overige functies wordt verwezen naar de analoge verbeelding en het programma zoals dat in bijlage 2 van de voorschriften en beperkingen is opgenomen.

8.2. Analoge verbeelding

Het digitale projectbesluit bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende voorschriften en beperkingen. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge projectbesluit een “plankaart”, de zogenaamde “analoge verbeelding”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de voorschriften en beperkingen geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

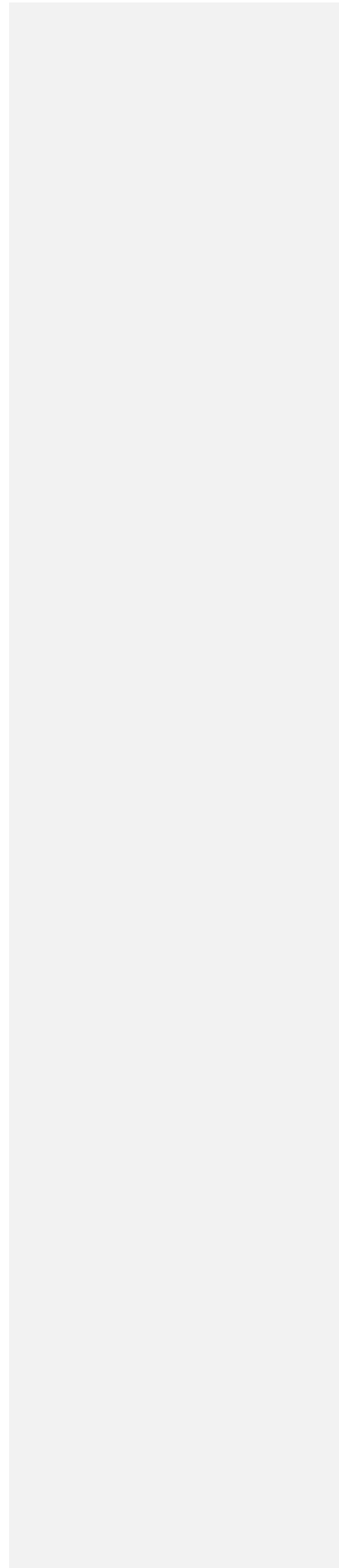
9. Overleg ex artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding is de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit De Overkant in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden:

Pm. Instanties en resultaten toevoegen

BIJLAGE

Parkeerbalans



cluster	gebouw	functie	norm*		BVO m2	benodigd		aanwezig	
			BVO m2	aantal pp		aantal pp	aantal	pp	
cluster 1	S	horeca/cafe	100 m2	3 pp	513 m2	15 pp		15 pp	
	T	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	2045 m2	16 pp		16 pp	
	U	horeca/restaurant	100 m2	6 pp	593 m2	36 pp		36 pp	
cluster 2	F	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1202 m2	10 pp		10 pp	
	G	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	2034 m2	16 pp		16 pp	
	H	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1152 m2	9 pp		9 pp	
	I	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	645 m2	5 pp		5 pp	
	J	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1202 m2	10 pp		10 pp	
	K	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1223 m2	10 pp		10 pp	
cluster 3a	W	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	3218 m2	26 pp		26 pp	
cluster 3b	L	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	2899 m2	23 pp		23 pp	
	M	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	744 m2	6 pp		6 pp	
	N	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1225 m2	10 pp		10 pp	
	O	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1233 m2	10 pp		10 pp	
	P	evenementenhal	100 m2	3 pp	1644 m2	49 pp		49 pp	
	R	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	2386 m2	19 pp		19 pp	
cluster 4	A	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	414 m2	3 pp		3 pp	
	B	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1170 m2	9 pp		9 pp	
	C	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	446 m2	4 pp		4 pp	
	D	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1158 m2	9 pp		9 pp	
	E	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	1835 m2	15 pp		15 pp	
	overig**	bedrijfsruimte	125 m2	1 pp	0 m2	0 pp		3 pp	
totaal					28981 m2	310 pp		313 pp	
balans								3 pp	

* normen volgens amsterdamse parkeerkencijfers; 'raam- investeringsbesluit hamerstraatgebied' 04-02-2010

** geen norm aangehouden voor detailhandel

*** exclusief kelder en gebouw V

parkeerveld			aanwezig
P1	W	entree	174 pp
P2	TW	tussen T en W	40 pp
P3	EF	parkeren stork	16 pp
P4		parkeren as	33 pp
P5		parkeren as	10 pp
P6		parkeren as	40 pp
totaal			313 pp