

Toelichting.

1. Inleiding

In het Structuurplan 'kiezen voor stedelijkheid' (2003) is het Centrumgebied Zuidoost aangewezen als een van de drie stedelijke centrumgebieden van de stad Amsterdam. Om de potenties van het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost volledig te benutten hebben OMC BV (een samenwerkingsverband tussen Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij, BAM Vastgoed en ING Real Estate) en de Gemeente Amsterdam in 1996 het Stedenbouwkundig Plan (SP) Centrumgebied Zuidoost opgesteld, welke in 1997 bestuurlijk is vastgesteld. Het SP heeft als ambitieniveau het realiseren van een multifunctioneel gebied waar men kan wonen, werken, winkelen en uitgaan. Naast de functies wonen en werken hebben zich in dit gebied ook diverse grootschalige leisure functies gevestigd. Leisure staat voor een diversiteit aan functies die zich richten op de vrije tijd, zoals winkelen, sport, ontspanning en recreatie. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan is het Bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost opgesteld. Het bestemmingsplan bestrijkt een gebied dat zich uitstrekt van het Hoekenrodeplein aan de oostzijde van station Bijlmer tot en met de Villa ArenA. Het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost is inmiddels voor het grootste deel gerealiseerd. Van de uitgaansdriehoek zijn het bioscoopcomplex Pathe Arena en de Heineken Music Hall gerealiseerd. Het entertainmentcenter GETZ vormt het laatste onderdeel van deze uitgaansdriehoek en voltooiing van dit gebied is voor de ontwikkeling van het Centrumgebied van groot belang.

In het vigerend bestemmingsplan Centrumgebied Amsterdam Zuidoost heeft de GETZ kavel de bestemming 'uit te werken centrumvoorzieningen', waarvan de verschillende uitgaansfuncties het hoofdbestanddeel vormden. Inmiddels hebben gewijzigde inzichten geleid tot enige wijziging in programma en stedenbouwkundige invulling die qua bouwvoorschriften niet meer past in het bestaande bestemmingsplan. Er is 20.000 m² detailhandel in het plan is opgenomen in plaats van 5.000 m² oorspronkelijk, die bovendien niet meer gelieerd is aan de woninginrichtingbranche maar aan het entertainmentcenter. Daarnaast is er ruimte voor enkele hoogbouwaccenten tot max. 90 m. in plaats van de oorspronkelijk voorziene koepel van 60 meter.

Op 4 februari 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de notitie "Getz, hoe nu verder" (afd. 3A, nr. 35/48) waarin de ontwikkeling van Getz als zelfstandig uitgaanscentrum (onafhankelijk van de Music Dome) is weergegeven. Daarbij is ingestemd met een minimumprogramma van 80.000 m², waarin onder andere ruimte voor een casino(-achtige) functie. Onder de leisurevoorzieningen is deze casino-achtige functie opgenomen. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan vormt de juridisch-planologische vertaling van de Getz-plannen.

2. Plangebied en plankader

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in de polder Nieuwe Bullewijk. De polder is een drooggemaakte veenderij tussen Ouderkerk aan de Amstel en de Bijlmermeer. De polder Bullewijk wordt globaal begrensd door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht aan de oostzijde, het Abcoudermeer aan de zuidzijde, de A2 aan de westzijde en door de Venser- en Groot Duivendrechtse polder aan de noordzijde.

Het Centrumgebied Zuidoost, waarvan het plangebied deel uitmaakt, ligt in het kantoren- en bedrijvengebied Amstel III en in het, woon-, winkel- en werkgebied Zuidoost. Amstel III

kenmerkt zich door (hoogbouw)kantoren aan de oostzijde en grote, lage bedrijfshallen aan de westzijde. De aangrenzende gebieden aan de oostzijde (Venserpolder en de Amsterdamse Poort) bieden een meer besloten, stedelijk milieu van straten, pleinen en bouwblokken. Het overige aangrenzende gebied van de Bijlmermeer kent een open verkaveling van flats en groen. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Op korte afstand van het plangebied bevindt zich het NS- en metrostation Bijlmer.

Het Centrumgebied kenmerkt zich door hoge bebouwing, de aanwezigheid van ondergrondse parkeergarages en het ontbreken van groen. Er zijn grote ontwikkelingen geweest in het gebied, zoals de realisatie van woonwinkelcentrum Villa Arena, vier Megastores, Pathé-bioscoop, Heineken Music Hall, het ROC-scholencomplex en diverse kantoorcomplexen. Daarnaast zijn het nieuwe trein-, metro- en busstation Amsterdam Bijlmer ArenA, en diverse kantoren- en woongebouwen in aanbouw of in vergevorderd stadium van ontwikkeling.

Het GETZ entertainment center wordt in hoofdlijnen begrensd door de Heineken Music Hall aan de oostzijde, de ArenA Boulevard aan de noordzijde, de Passage aan de westzijde en de Corridor aan de zuidzijde. Het vormt een van de laatste delen van de bebouwing aan de ArenA Boulevard dat in ontwikkeling wordt genomen.

2.2. Plankader

Streekplan/structuurplan "Kiezen voor Stedelijkheid"(2003)

Het centrumgebied Amsterdam Zuidoost is in het Structuurplan opgenomen als een van de drie grootstedelijke kerngebieden, naast de binnenstad(historie) en de Zuidas (internationale toplocatie voor kantoren). In het Centrumgebied Zuidoost ligt de nadruk op grootschalige vrijetijdsvoorzieningen (leisure). Uitgangspunten voor deze kerngebieden zijn de internationale en nationale oriëntatie, de ligging rond knooppunten van openbaar vervoer, zeer hoge bebouwingsdichtheden, menging van functies, intensief gebruik van de openbare ruimte en dubbelparkeergebruik en inpandig parkeren. Inmiddels is op 13 januari 2004 het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgesteld als uitwerking van het streekplan Noord-Holland Zuid (2003).

Mer-plicht

In het Centrumgebied Zuidoost zijn reeds twee m.e.r.-procedures gevoerd, gekoppeld aan de bouw van het stadion en aan de bioscoop Pathé. In de uitgaansdriehoek wordt een clustering van zoveel mogelijk functies nagestreefd, zodat het karakter van een stedelijk uitgaansgebied ontstaat. Gezien de strategische ligging vormt het uitgaansgebied als geheel en GETZ in het bijzonder één van de belangrijkste onderdelen van het centrumgebied Zuidoost. In tegenstelling tot de Music Hall en Pathé ArenA, die beiden één exploitant hebben, wordt GETZ gekenmerkt door een groot aantal exploitanten in hetzelfde complex. Het programma in GETZ bestaat uit een mix van retail, horeca, entertainment, cultuur en woningen.

Gezien de grote hoeveelheid bezoekers, namelijk meer dan 500.000 bezoekers per jaar, die GETZ naar verwachting zal trekken, is een m.e.r.-procedure noodzakelijk.

De noodzaak van deze m.e.r.-procedure was overigens al onderkend in het vigerende bestemmingsplan. In de destijds gekozen constructie was de MER gekoppeld aan een uitwerking. Gezien het feit dat hoewel de voorziene functies passen in de eerdere uitwerkingsregels maar de stedenbouwkundige contouren onvoldoende ruimte bieden voor het nu voorliggende concept is een nieuw bestemmingsplan met daaraan gekoppeld een mer-plicht noodzakelijk

In de milieueffectrapportage zijn verschillende alternatieven met elkaar vergeleken op (mogelijke) milieueffecten. Binnen het planalternatief (voorkeursalternatie), zijn varianten uitgewerkt voor de omvang van het programma (20% meer vloeroppervlak) en de diepte van de parkeerkelder (2 lagen in plaats van 1).

Uit de effectbeschrijving blijkt dat zowel de effecten van het planalternatief als de varianten

beperkt zijn. De belangrijkste effecten (verkeer, geluid en lucht) hangen samen met de verkeersintensiteiten in het gebied. Uit de effectbeschrijving blijkt dat Getz slechts een beperkte invloed heeft op de "verkeersdrukten" in het gebied. De verkeersintensiteiten nemen, afhankelijk van de periode, toe met 0 tot maximaal 6 % ten opzichte van de autonome ontwikkeling. De aan de verkeersintensiteiten gerelateerde effecten, zoals geluid en lucht, veranderen hierdoor eveneens niet of nauwelijks. Ook de variant met 20% extra vloeroppervlak (en dus extra bezoekers) leidt niet tot een significante stijging van de verkeersintensiteiten en daarmee samenhangende effecten op geluid en luchtkwaliteit. De variant waarbij wordt uitgegaan van een parkeerkelder van twee lagen (in plaats van één laag diep) leidt ook niet tot andere effecten. Dit hangt samen met de plaatselijke bodemopbouw en -samenstelling.

In hoofdstuk 4 zullen de aandachtspunten die in het MER zijn beschreven in het kort uiteen worden gezet. Op basis van de milieu-informatie die in het MER is verzameld en gezien het toetsingadvies van de Commissie wordt uit milieu-overwegingen de realisatie van het Getz-Entertainment Center verantwoord geacht. Zowel op het onderwerp van de luchtkwaliteit als van de externe veiligheid is een nadere uitwerking en motivering opgenomen in par. 6.4 resp. par. 6.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het milieueffectrapport Getz en het toetsingsadvies van de Commissie zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3. Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gelden voor het GETZ complex:

- Een logische en evenwichtige verdeling van het programma over GETZ, zodat zowel overdag als 's avonds het complex een aantrekkelijke verblijfsplek is
- Het GETZ complex moet als stedelijk bouwwerk een herkenbare, sterke uitstraling hebben, om een stevige positie tussen de andere (kantoor) hoogbouw een plek te verwerven. Deze uitstraling van vermaak en entertainment geldt zowel overdag als in de nacht.
- Tegelijkertijd moet binnen de sterke uitstraling van GETZ als geheel, ook ruimte zijn voor de individuele exploitanten om zich te kunnen manifesteren en optimaal gekoppeld zijn aan de loopstromen.
- GETZ dient nadrukkelijk de levendigheid en uitstraling van het openbaar gebied en de Arena Boulevard in het bijzonder te verbeteren.

3.2 Verankering GETZ

Door de strategische ligging van de uitgaansdriehoek in het centrumgebied, is het belangrijk dat het complex ruimtelijk en functioneel goed verankerd is. De Pathé bioscoop en de Music Hall zijn zowel functioneel als ruimtelijk gesloten blokken. Het is van groot belang dat GETZ daar wat tegenwicht aan geeft, om te voorkomen dat de driehoek een barrière vormt. De pleinenreeks in GETZ zorgt voor een heldere, functionele looproutes tussen de Boulevard en het omliggende gebied. De pleinen zorgen voor een noord zuid verbinding tussen de Boulevard en de Corridor. De verschillende hoogte niveaus in GETZ worden op een comfortabele wijze met elkaar verbonden. Een smallere oost west route verbindt de Boulevard met de Passage en Entree. Deze is weliswaar minder prominent, maar heeft een belangrijk effect, want de Entree wordt als het ware via GETZ direct gekoppeld aan de Boulevard. Een belangrijke voorwaarde van een complex en groot gebouw als GETZ is de mogelijkheid om op toekomstige ontwikkelingen in retail, horeca en entertainment in te kunnen spelen en te faciliteren.

3.3 Koppeling GETZ en ArenA Boulevard

Afgezien van de inrichting van de Boulevard, zal GETZ een belangrijke impuls zijn om de uitstraling van de Boulevard te verbeteren. De ruimtelijke hoofdstructuur van GETZ wordt daarom nadrukkelijk op de Boulevard gericht. Het hart van het complex wordt direct gekoppeld aan de Arena Boulevard, waardoor er maximale wisselwerking is met de Boulevard. Enkele geschakelde pleinen in GETZ zorgen voor een ruimtelijke en functionele koppeling naar de Boulevard. Het grootste plein zorgt ervoor dat de looproutes op de Boulevard logisch en vloeiend overgaan naar GETZ. Doordat de pleinen op verschillende hoogtes liggen etaleert GETZ zich maximaal naar de Boulevard. Onder de Boulevard is een entertainmentfunctie mogelijk.

3.4 effecten van de geplande bebouwing op de omgeving

De voorgestelde hoogbouwvolumes in GETZ sluiten goed aan op de bestaande torens en volumes in het Centrumgebied Zuidoost. De grotere intensiteit van torens leidt tot het ontstaan van een cluster tot ongeveer 100 meter hoogte, waardoor de uitstraling van het Centrumgebied Zuidoost als grootstedelijk kerngebied én het tweede uitgaansgebied van Amsterdam wordt versterkt.

De geplande torenvolumes zijn vanuit de omgeving wel zichtbaar, maar nergens dominant aanwezig. Vanuit de Bijlmer zijn de torens nauwelijks waarneembaar, elders vallen de torenvolumes van GETZ grotendeels weg door de bestaande torenvolumes in het Centrumgebied Zuidoost.

In de zomer en winter is de invloed van de torenvolumes van GETZ vrijwel nihil. In het voor- en najaar neemt de bezonning van de Arenaboulevard in de namiddag af. Doordat in de huidige planvorming van een lager bouwvolume wordt uitgegaan, 75 meter in plaats van 90 meter, zal deze afname naar verwachting minder groot zijn dan in de computersimulatie is aangegeven. Daarnaast zal het gebruik van de boulevard door GETZ aanzienlijk wijzigen. Tegenover de –geringe- verslechtering van de bezonning rond het basketbalveldje, momenteel de enige 'hotspot' op de boulevard, ontstaat met GETZ een nieuwe en zeer grote concentratie van activiteiten, waardoor nieuwe accenten in het openbare gebied zullen ontstaan. De hoogbouw van GETZ vormt geen belemmering voor het vliegverkeer. Hetzelfde geldt voor de straalpaden en zendmasten.

De hoogbouweffectrapportage die aan het voorgaande ten grondslag ligt is als bijlage bijgevoegd.

4. Programma

Het programma van GETZ kan in gebruik grofweg onderverdeeld worden in impulsprogramma's en destinationprogramma's.

De impulsprogramma's zijn afhankelijk van zichtbaarheid en een directe aantakking op loopstromen. Deze programma's zijn dan ook met name op maaiveld en 1 laag en boven maaiveld gesitueerd. Het gaat om retail, horeca en kleinschalige vormen van entertainment. Binnen de impulsprogramma's is bovendien een onderverdeling gemaakt tussen een uitgaansgedeelte en een retailgedeelte.

De destinationprogramma's kennen een veel gericht bezoek (events) en zijn daardoor minder afhankelijk van een directe situering op het maaiveld. De grootschalige destinationprogramma's zijn op het dak gesitueerd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om functies als een 3d-Cinema, een casino of casino-achtige functie, het Music Center en de podia van het Cultuurcluster. Deze event-accommodaties zijn groot en krijgen een opvallende architectuur.

Enkele kleinere entertainmentprogramma's zijn rond de pleinen voorzien.

Het hotel en de woningbouw vormen de hoogste volumes van de dakopbouw. In de positionering en vormgeving van deze volumes wordt nadrukkelijk naar een optimale bezonning, ook naar de pleinen binnen Getz, en uitzicht gezocht.

4.1 Programma onderdelen

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten worden voor het GETZ de volgende functies ontwikkeld:

Entertainment

Onder entertainment binnen GETZ wordt een breed scala aan functies verstaan die de consumenten vermaken. Veel entertainmentfuncties zullen voor bezoekers de primaire reden zijn voor een bezoek aan GETZ. Naar verwachting zullen zowel discotheek als casino bezoekers trekken uit de hele regio. Andere entertainmentfuncties zullen inspelen op de al aanwezige bezoekers en zullen bezoekduur verlengen. Functies als bowling of casino zijn goed te combineren met bijvoorbeeld een bezoek aan een restaurant.

Het totaal aan entertainmentfuncties draagt bij aan het compleet maken van een dag- of avond uit naar de ArenA Boulevard. Dit maakt combinatiebezoek mogelijk en verhoogt de kans op herhalingsbezoek. In totaal wordt uitgegaan van minimaal 25.000 m2 entertainment.

Tot het entertainment programma hoort ook het Cultuurcluster. De Gemeenteraad heeft positief besloten over de integratie van een cultuurcluster in GETZ en is bereid daar onder voorwaarden aan

bij te dragen. Dit programmaonderdeel komt voort uit de constatering dat Stadsdeel Zuidoost over een rijke culturele voedingsbodem beschikt, maar een adequate infrastructuur mist om dit tot uitdrukking te brengen. De culturele functies vormen een belangrijke drager voor GETZ. Zij zorgen voor de noodzakelijke binding tussen GETZ en de inwoners van het stadsdeel. In het Cultuurcluster wordt o.a. ruimte geboden voor een theaterzaal, muziekzaal en beperkte productiefunctie. In het programma wordt uitgegaan van 5.500 m2 Cultuurcluster.

Retail

Om bezoekersstromen te creëren en de levendigheid overdag in combinatie met de entertainmentfunctie te vergroten is een aanzienlijke retailontwikkeling noodzakelijk. Uit onderzoek komt naar voren dat winkelen tegenwoordig de belangrijkste vrijetijdsbesteding is. Winkelen, anders dan boodschappen doen, is hiermee een vorm van recreatie of entertainment. De winkels in het GETZ project zullen zich juist op dit aspect onderscheiden van wat men in een regulier winkelcentrum verwacht. Het toevoegen van kleinschaliger functies (zowel retail, horeca als entertainment) aan de ArenA Boulevard is van essentieel belang voor de beleving (en daarmee binding) van bezoekers aan het gebied.

In samenspel met de Megastores, de Villa ArenA en GETZ wordt naast de inwoners van Zuidoost met name ingezet op de stedelijke en (boven) regionale consument. Dit alles in overeenstemming met de functie die past bij een grootstedelijk centrumgebied zoals verwoord in het Structuurplan van Amsterdam. In het programma wordt uitgegaan van 20.000 m2 retail. Een maximum aan kleinschalige vestigingen en een minimum aan grote vestigingen (1000m2) is opgenomen om een zo groot mogelijke diversiteit aan maatvoering te kunnen bewerkstelligen. Naar omvang en invulling is door diverse bureaus, veelal in gezamenlijke opdracht van stad, stadsdeel, ondernemers en ontwikkelingscombinatie, onderzoek gedaan. Naast GETZ is hierin vooral gekeken naar de ontwikkeling van het gehele centrumgebied (van Marktplaats tot Villa ArenA). Het Bureau LEO, Retail by Burnett heeft specifiek een visie op de retail in GETZ gegeven. Deze visie is sterk richtinggevend bij de verdere invulling in GETZ. De invulling van de retail zal gericht zijn op de synergie met de geplande entertainment- en horeca functies. De retail zal zich concentreren rondom de thema's muziek, uitgaan, sport en reizen.

Het door Burgemeester en Wethouders ingestelde Formule Advies Team beoordeelt of de toekomstige gebruikers passen in het Getz-concept. Voor het onderdeel retail doet het FAT dit

door middel van een bindend advies aan de ontwikkelaar, voor de onderdelen leisure en horeca doet zij dit middels een niet-bindend advies.

Er worden geen branches uitgesloten. Voor de GETZ ontwikkeling en inpassing in het gehele gebied lijkt dit niet wenselijk. In de meer eigentijdse distributieplanologie is het beperken van het aantal branches steeds minder gebruikelijk. Voor de foodsector is wel een beperking opgelegd, enerzijds in maximale omvang per vestiging (kleiner of gelijk aan 250 m²) en anderzijds voor het totaal (1000m²). De reden hiervoor is dat food vooral gezien wordt als eerste levensbehoefte en nauwelijks als recreatie/entertainment. In de reguliere winkelgebieden wordt hierin ook ruim en doelmatig voorzien.

Horeca

Horeca is een belangrijk onderdeel binnen het GETZ Entertainmentcenter: het is de verbindende schakel tussen retail en entertainment. Horeca verlengt de verblijfsduur van bezoekers, omdat het qua bezoekmoment tussen de retail en entertainment ligt. Uit evaluatieonderzoeken is gebleken dat het ontbreken van (voldoende) horeca als een groot gemis van het gebied wordt ervaren, dit geldt met name voor de verblijfshoreca. Door het toevoegen van verblijfshoreca worden meer mensen naar het gebied getrokken en worden de huidige bezoekers langer vastgehouden. In het programma wordt uitgegaan van circa 5.000 m² horeca, gericht op diverse doelgroepen, gespreid over de dag.

Hotel

Het hotel zal gericht zijn op de bezoekers van GETZ, relaties van in het gebied aanwezige (internationale) bedrijven en toeristen. In het programma wordt uitgegaan van 12.000 m² hotel, met een thematische invulling.

Woningen

Momenteel is er nog geen sprake van de ArenA Boulevard als woonlocatie: het gebied staat met name bekend als kantoren locatie en als vestigingsplaats voor een aantal uitgaans- en retailvestigingen. In het programma van GETZ is voorzien in de mogelijke realisatie van woningen. In de volgende ontwikkelingsfase zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid om op GETZ woningen te ontwikkelen. Startpunt van het onderzoek is om deze woningen in een (aantal) toren(s) gestalte te laten krijgen op de bovenste lagen van het GETZ complex. Afhankelijk van de uiteindelijke keuze in het type woningen en oppervlakte daarvan, zullen maximaal 300 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat het gaat om woningen in de vrije sector.

Parkeren

Binnen de kavelgrenzen worden 1700 parkeerplaatsen ten behoeve van niet-woonfuncties gerealiseerd. Voor de binnen het plangebied te realiseren woningen zal één parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerplaatsen wordt beneden maaiveld gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden ingebracht in het Parkeerschap Centrumgebied Zuidoost.

De parkeerplaatsen in GETZ worden gedeeltelijk ondergronds en voor een groot deel in bovengronds (gebouwd) parkeren voorzien. De parkeerplaatsen worden ruimtelijk verbonden met de reeds aanwezige 1-laagse ondergrondse garage onder de Music Hall en Pathé. De garage wordt daarmee zowel bereikbaar vanuit de Entree als de Corridor. Via de ondergrondse parkeergarage is een stijgpunt naar de eerste verdieping, waar vervolgens geparkeerd kan worden in bovengrondse parkeerlagen.

Voor de woningen wordt uitgegaan van compartimentering van de parkeerplaatsen; deze

plaatsen worden niet opgenomen in het parkeerschap.

Laden en lossen

Het laden en lossen van GETZ zal waar mogelijk inpandig geschieden. Hiertoe worden in het complex op enkele plekken inpandige opstel plaatsen voor bevoorradend verkeer opgenomen. In het complex worden enkele transportgangen naar de laad- en losplaatsen opgenomen. Voor de logistiek van entertainment en theater decorstukken en productie faciliteiten worden separate voorzieningen opgenomen.

5. Bereikbaarheid

5.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied is zowel over de weg (A2/A9) als per spoor (station Bijlmer en metro) goed bereikbaar en wordt direct ontsloten via de Holterbergweg, de Hoogoorddreef en de Burgemeester Stramanweg. Toenemend knelpunt is echter de grote verkeersdruk tijdens de spits. Dit wordt veroorzaakt door de sterke groei van de werkgelegenheid in het gebied Zuidoost, met name het gebied tussen 'De Omval' en het Amsterdams Medisch Centrum (AMC).

Uit de verkenning van de situatie in 2010 blijkt dat een grote groei van de werkgelegenheid in Amsterdam wordt verwacht. De mobiliteitsgroei in de agglomeratie Amsterdam bedraagt naar verwachting tussen 1998 en 2010 ongeveer 34% in de avondspits (ruim 160.000 extra verplaatsingen). Voor een etmaal kan dit oplopen tot meer dan 800.000 extra verplaatsingen. Uitgaande van de huidige 3 miljoen verplaatsingen die dagelijks worden gemaakt in en om Amsterdam betekent dit een forse groei. De forse groei van de werkgelegenheid kan niet worden ingevuld met eigen inwoners. Een deel van de werknemers zal dan ook uit de regio komen. Het gaat dan met name om groeigemeenten, zoals Almere, waar het inwoneraantal sterker groeit dan de werkgelegenheid. De werknemers voor de nieuwe arbeidsplaatsen zullen over grote afstand naar Amsterdam komen.

Om de bereikbaarheid van Zuidoost te handhaven zal dan ook flink geïnvesteerd moeten worden in het openbaar vervoer en autobeperkend beleid.

5.2 Parkeren en parkeerbalans

In het Centrumgebied Zuidoost wordt hoofdzakelijk geparkeerd in gebouwde parkeervoorzieningen. De gemeente Amsterdam voert de regie over de hoeveelheid en de verdeling van de parkeerplaatsen in het Centrumgebied Zuidoost. Er zijn hiervoor diverse studies uitgevoerd. Algemene conclusie is dat de parkeerdruk in het gebied toeneemt, maar dat voldoende plaatsen beschikbaar zijn. Er is een parkeerstudie beschikbaar voor het gebied. In het MER wordt hier nader op ingegaan.

5.3 Openbaar vervoer

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee treinstations: station Bijlmer en station Duivendrecht. Dit laatste ligt circa 2 km ten noorden van het plangebied en is opgenomen in het landelijk spoornet, waardoor hier ook intercitytreinen stoppen. Het plangebied is vanaf dit station bereikbaar via stoptrein, metro en bus. Station Bijlmer ligt in het hart van het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost, op slechts 200 m. afstand van het plangebied. In 2007 wordt het nieuwe station Bijlmer opgeleverd, met o.a. een directe verbinding naar Schiphol en Utrecht.

Ook per bus is het plangebied goed bereikbaar, daarnaast rijdt de Zuidtangent vanaf Haarlem via Schiphol naar het station Bijlmer.

5.4 Fietsverkeer

Amsterdam Zuidoost heeft een fijnmazig fietspadennet, door twee hoofdfietspaden aangesloten op het Centrumgebied. Het beleid van de gemeente is gericht op het stimuleren

van het fietsgebruik. In het onderhavig bestemmingsplan is een minimum aantal fietsparkeerplaatsen van 300 opgenomen.

6. Milieuaspecten

m.e.r.-procedure

Aanleg en gebruik van het GETZ Entertainmentcenter in een stedelijke omgeving hebben een beperkt aantal relevante milieueffecten. Deze milieueffecten zijn in het kader van de voor dit project opgestelde milieueffectrapportage onderzocht. De belangrijkste aspecten bij de aanleg en gebruik van GETZ betreffen grondwater en verkeer. Grondwater vanwege de huidige problematiek van hoge grondwaterstanden in het gebied (als gevolg van toename verhard oppervlak) en verkeer vanwege de bezoekersaantallen die verwacht worden (> 500.000 "" bezoekers/jaar). Hieronder worden de aandachtspunten beschreven waaraan in de milieueffectrapportage aandacht is gegeven.

6.1 Waterhuishouding

DWR is bij de totstandkoming van de MER betrokken geweest en heeft hier het volgende kenbaar gemaakt.

Uitgangspunt is dat aan de gemeentelijke grondwaternorm wordt voldaan. De mogelijke negatieve effecten van de parkeerkelders dienen nader te worden onderzocht middels een grondwaterberekening. Dit omdat duidelijk is geworden dat binnen het plangebied en omgeving reeds (te) hoge grondwaterstanden voorkomen. Eventuele negatieve effecten op de grondwaterstandenden, ontstaan door ondergrondse werken, dienen te worden gecompenseerd op duurzame wijze. Hiertoe wordt geen gebruik gemaakt van kunstmatige ontwateringsmiddelen (drains). De parkeerkelders worden waterdicht uitgevoerd.

Het Getz-kavel biedt geen geschikte mogelijkheden om de waterbergingscapaciteit (d.i. de hoeveelheid oppervlaktewater) in het plangebied te vergroten. Het plangebied wordt door de waterbeheerder in het Stedelijk Waterplan Bullewijk (DWR, 2003) niet aangemerkt als mogelijk gebied voor de realisatie van extra oppervlaktewater. Onderzocht wordt op welke wijze er in het gebied de benodigde retentiemaatregelen kunnen worden toegepast (gebruik van hemelwater, vegetatiedaken, bergingsvijvers e.d.)

Om verontreiniging van hemel- en oppervlaktewater te voorkomen wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen (koper, lood, zink) aan de buitenschil. Schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vuil hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

6.2 Verkeer

De milieueffecten hangen voor een deel samen met de autoverplaatsingen van en naar het GETZ Entertainmentcenter. In het MER is ingegaan op de bezoekersaantallen, de modal split, herkomst van de bezoekers (lokaal/ regionaal) en het bezoekprofiel (verdeling door de tijd). Aan de hand van deze gegevens (m.n. de piekmomenten) is het effect op de verkeersafwikkeling bekeken. De verkeersintensiteiten nemen beperkt toe (0-6%) met maximaal 6% tijdens de avonduren ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Voorzover dit al mocht leiden tot capaciteitsproblemen, zullen deze kunnen worden verminderd c.q. voorkomen door de instellingen van de verkeersregelinstallaties. De zeer geringe toename is nauwelijks van invloed op de verkeersveiligheid
Uit het rapport Actualisering parkeerbalans centrumgebied Amsterdam-Zuidoost (Goudappel

Coffeng, 2004) blijkt dat in het centrumgebied Zuidoost tijdens alle perioden voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor het deelgebied "Uitgaansdriehoek", waarvan Getz deel uitmaakt blijkt dat op werkdagen het parkeeraanbod toereikend is; tijdens de overige drie perioden (koopavond, zaterdagmiddag en -avond) is het parkeeraanbod in de "Uitgaansdriehoek" te klein en zal er geparkeerd worden in een aangrenzend deelgebied; daar is nog voldoende parkeeraanbod aanwezig.

6.3 Geluid

Aangezien de verkeersintensiteiten nauwelijks toenemen zijn er geen significante negatieve gevolgen voor de geluidbelasting op geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van het bestemmingsplan Centrumgebied Amsterdam Zuidoost is voor de beoogde geluidgevoelige woonbebouwing binnen de Getz-kavel een ontheffingsprocedure doorlopen en zijn hoge waarden vastgesteld. Een aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd (maart 2005) teneinde de mogelijke woningbouw binnen dit bestemmingsplan te toetsen aan de eerder vastgestelde hogere waarden. Conclusie van dit onderzoek is dat realisatie mogelijk is binnen deze waarden.

6.4 Lucht

Realisatie van het bestemmingsplan Getz is niet in strijd met Besluit luchtkwaliteit 2005.

Op basis van de berekende verkeersintensiteiten en de door meting bepaalde achtergrondconcentratie is in het kader van de milieueffectrapportage Getz een berekening uitgevoerd van de luchtkwaliteit. De achtergrondconcentratie is bepaald op basis van de jarenlange metingen van Amsterdam naar de achtergrondconcentraties, die afwijken van het landelijke meetnet van het RIVM. Deze bepaling is eerder door de Raad van State geaccordeerd (9 feb 2005, uitspraak over Stationseiland). Voor de berekening van de verkeersbijdrage is uitgegaan van de voor de luchtkwaliteit slechtst mogelijke situatie, namelijk dat de volledige realisatie van GETZ in 2010 al is gerealiseerd; dat wil zeggen dat in de berekening de verkeerssituatie die in 2020 verwacht wordt, al in 2010 is bereikt. Met andere woorden, de verkeersintensiteiten van 2020 (drukste prognose) zijn met de achtergrondsituatie en verkeersemisies van 2010 (meest verontreinigende emissies) 'doorgerekend'. Uit deze berekeningen volgt dat in de toekomstige situatie met Getz op alle wegvakken de jaargemiddelden voor stikstofdioxide en fijn stof beneden de norm liggen. De etmaalnorm voor fijn stof wordt ook niet overschreden.

6.5 Externe veiligheid

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stcrt. 4 augustus 2004) heeft uitwerking plaatsgevonden van het extern veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen zoals verwoord in de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze Circulaire geeft vorm aan de interpretatie van de risicobenadering. Met betrekking tot externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is voor woningen en andere kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Het groepsrisico is de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Het GETZ Entertainmentcenter is 160 – 300 m verwijderd van het spoorbaanvak Duivendrecht -Abcoude waarover diverse gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Realisatie van GETZ

zal leiden tot additionele groepsrisico's in het gebied. Ingevolge genoemde Circulaire dient bij de besluitvorming over het bestemmingsplan de gemeente verantwoording af te leggen over het groepsrisico. Voor deze verantwoording moeten ook de mogelijkheden tot zelfredding van omwonenden en de mogelijkheden voor hulpverlening worden meegewogen.

Het onderzoek van AVIV van april 2005 naar de externe veiligheid van GETZ toont samengevat aan dat:

- Het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden
- Het groepsrisico ten gevolge van het bouwen van GETZ licht toe neemt;
- Het valt niet uit te sluiten dat het LPG transport per spoor in de toekomst minder veilig wordt. Als dat gebeurt zal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden worden.

De gemeente Amsterdam meent dat op basis van de beschikbare informatie voor de beoogde ontwikkeling van Getz op een verantwoorde wijze ingestemd kan worden van deze lichte toename van het groepsrisico.

Ter nadere motivering van deze afwijking is voor de vaststelling van het bestemmingsplan onderzocht of er (en welke) veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen in GETZ nodig zijn om de lichte toename van het groepsrisico (onder de oriëntatiewaarde) te accepteren.

Voor het opstellen van het advies zal gebruik worden gemaakt van het Externe Veiligheid Toetsingskader dat in 2003 is ontwikkeld voor de spoorzone Dordrecht/Zwijndrecht. Het Toetsingskader wordt in brede kring, waaronder de ministeries van VROM, Verkeer en Waterstaat en Binnenlandse Zaken, erkend als een effectief hulpmiddel bij de verantwoording van additionele veiligheidsrisico's.

Uit het onderzoek volgen een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen vallen niet binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan. Besluitvorming over deze aanbevelingen dient wel in het kader van het project genomen te worden. De aanbevelingen zijn:

1. Gebruik van hitte- en drukbestendige materialen in gevels. Het betreft een verzoek aan de ontwikkelaar om bij de architectonische en bouwkundige uitwerking zoveel mogelijk rekening te houden met druk- en temperatuurbelasting van de hittestraling van een koude BLEVE;
2. Vluchtrichting weg van spoorzone. Het betreft een verzoek aan de ontwikkelaar om bij de bouwkundige uitwerking zoveel mogelijk te voorzien in vluchtroutes richting de Haaksbergweg en Passage;
3. Ontwerp van klimaatregelinstallaties met het oog op mogelijke incidenten ter plaatse van het spoor. Het gaat om het kunnen sluiten van ramen, deuren en ventilatieopeningen en het aanzuigen van buitenlucht vanaf de zuidwestelijke zijde van het complex;
4. Aanbevolen wordt om een centraal facility management uit te rusten met instructies en communicatiemiddelen om calamiteiten snel te signaleren en evacuatie te kunnen initiëren. GETZ zal bestaan uit een groot aantal uitgaansgelegenheden. De zelfredzaamheid en de beheersbaarheid zijn gebaat bij centrale aansturing door een beheersorganisatie, waardoor snelle signalering en centrale melding kan plaatsvinden.
5. Verbetering externe veiligheid langs spoorzone Amsterdam Zuidoost
De realisatie van GETZ en andere voorziene ontwikkelingen in de spoorzone Amsterdam Zuidoost leiden tot vragen betreffende de hulpverlening. De gemeente dient de volgende punten te onderzoeken en uit te werken:
 - bereikbaarheid van het spoor voor nood- en hulpdiensten;
 - aanwezigheid van bluswater langs het spoor;

- centrale melding en alarmering, e.e.a. mede naar aanleiding van de ontwikkeling van station Bijlmer;
- opstellen van een gebiedsgebonden rampenbestrijdingsplan.

6.6 Duurzaam bouwen

Bij de bouw van het Getz entertainment centrum zal de vigerende wet- en regelgeving worden gevolgd. De initiatiefnemer zal trachten materialen te gebruiken die milieu en gezondheid ontzien. Ook zal de nodige aandacht worden besteed aan mogelijkheden voor energiebesparing.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied valt onder de grondexploitatie van het gehele Centrumgebied en is economisch uitvoerbaar.

8. Maatschappelijk overleg

Van 10 maart 2005 tot en met 20 april 2005 heeft het concept-ontwerp-bestemmingsplan Getz ter inzage gelegen voor inspraak. Op 4 april is een inspraakavond georganiseerd. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Evenmin is er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk op het ter inzage liggende concept-ontwerp-bestemmingsplan in te spreken.

9. Overleg ex. artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro is het concept-ontwerp-bestemmingsplan Getz toegezonden aan de volgende instanties:

1. Dienst Waterbeheer en Riolerings
2. Commissie Winkelplanning
3. Regionaal orgaan Amsterdam;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
5. Dienst gebouwen, Werken terreinen;
6. Ministerie van Economische Zaken;
7. VROM-inspectie;
8. Provincie Noord-Holland, Dienst Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid;
9. Stadsdeel Zuidoost;
10. Gemeente Ouderamstel
11. Gemeente Amstelveen

Geadresseerden onder 5 en 6 hebben schriftelijk te kennen gegeven dat het concept-ontwerp-bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voorzover mogelijk zullen later binnenkomende reacties vòòr de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgenomen cq. verwerkt.

In het hiernavolgende zullen de reacties van de overige overlegpartners verkort worden weergegeven alsmede de wijze waarop verwerking daarvan in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

1. Dienst Waterbeheersing en Riolerings

Geadresseerde doet als uitvoerder van de operationele taken van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht een aantal tekstvoorstellen om de uitgangspunten m.b.t. de waterhuishouding in het bestemmingsplan op te nemen. Deze uitgangspunten zijn overigens ook in de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende MER ingebracht.

De resultaten uit de m.e.r zijn in de toelichting overgenomen.

2. Commissie Winkelplanning, gemeente Amsterdam

Geadresseerde meent dat de ontwikkeling van het Getz entertainment-center goed past in het grootstedelijk kerngebied, in synergie met de stationsontwikkeling en de vernieuwing van de Amsterdamse Poort.

Daarnaast pleit de Commissie voor aandacht voor regionale afstemming en handhaving van het concept. Er moet meer duidelijkheid komen omtrent de terugvalopties met betrekking tot de detailhandel. Bovendien acht de Commissie een marktverkenning op haalbaarheid van het concept heel belangrijk.

De commissie meent dat van het zg. combinatiebezoek niet kan worden uitgegaan, van een structurele zondagsopenstelling is vooralsnog geen sprake. Invulling moet zelfstandig voldoende trekkracht genereren.

De Commissie acht het van belang dat het Centrumgebied als eenheid wordt ervaren. In dat verband is de invulling van de plint en aandacht voor de afzonderlijke delen van het gebied van belang.

Tenslotte pleit geadresseerde voor meer aandacht voor promotie van het gebied, (o.a. door evenementenbeleid en tijdelijke functies).

Daarnaast wordt ook gewezen op de parkeersituatie en de autobereikbaarheid

De opmerkingen van deze commissie zijn grotendeels in lijn met de opmerkingen van ROA en de KvK. De CWP merkt op dat van een structurele zondagsopenstelling vooralsnog geen sprake is. De invulling moet zelfstandig voldoende trekkracht genereren. In het BP is niets opgenomen met betrekking tot een structurele zondagsopening, het bestemmingsplan is daartoe ook niet de plaats. In het kader van de bijzondere centrumfunctie (grootstedelijk) en de vele activiteiten die in het gebied verwacht worden is wel gesproken over de weekend- en zondagsituatie. Op termijn, wanneer de attractie van het gebied, vorm gekregen heeft lijkt, juist wanneer het concept van GETZ, de combinatie van cultuur, leisure, horeca en retail in bijzondere vorm, succesvol is of wordt, zal dit onderwerp aan de orde komen. Voorlopig zullen als groeimodel de huidige mogelijkheden worden toegepast. In het kader van de zelfstandige trekkracht kan worden opgemerkt dat in de berekeningen de structurele zondagsopening niet is meegenomen. Zoals gezegd zal regeling hiervan buiten dit bestemmingsplan vallen.

In alle reacties komt vooral de vraag naar voren hoe het concept en thema bewaakt kunnen worden.

In de beantwoording wordt naar voren gebracht dat dit door middel van het bestemmingsplan niet kan. Toch is een ieder zich er van bewust dat juist het thema en concept zeer belangrijk zijn voor het slagen van de bijzondere opzet. Overigens zijn alle betrokkenen (OMC, stadsdeel, centrale stad, ondernemersvereniging Amsterdamse Poort, en de onderzoeksbureaus ECORYS en Droog Trommelen en Broekhuis het eens over de stelling dat een Amsterdamse Poort II in Getz niet zal werken en derhalve geen terugvaloptie is. Voorgesteld wordt om een commissie in te stellen die beoordeelt of de toekomstige gebruikers passen in het GETZ concept. Voor de retail wordt dit vaak een branche advies of selectiecommissie genoemd. Voor de GDV ontwikkelingen in het gebied is in het verleden een dergelijke commissie benoemd. Deze commissie wordt opgeheven nadat de laatste GDV-inpassingen onder het spoor zijn ingevuld.

Het uitsluitend kijken naar de retailinvulling in GETZ doet tekort aan de bijzondere samenhang

die in GETZ moet worden bereikt. Vanwege deze samenhang zal de nieuw in te stellen commissie moeten bestaan uit deskundigen op het gebied van leisure, horeca en retail. Een voorstel hiervoor wordt uitgewerkt. Vooralsnog gaat de gedachte uit naar een door B&W gemandateerde commissie die een bindend advies aan de ontwikkelaar geeft inzake inpasbaarheid in het concept. De formule is hierbij van groter belang dan de branche

3. Regionaal orgaan Amsterdam

De reactie van geadresseerde moet als voorlopig worden beschouwd.

Allereerst merkt geadresseerde op dat de beoogde invulling en omvang van het Getz-project onmiskenbaar van regionaal belang is en bijdraagt aan een verdere verbreding van het voorzieningenniveau op regionale schaal. Hierbij zal de goede bereikbaarheid van het gebied vanuit de regio zal leiden tot een voorziening voor de agglomeratie Amsterdam.

Onder verwijzing naar de reactie van de regionale Commissie Winkelplanning en het schrijven van de gemeenten Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Ouder-Amstel en Diemen met betrekking tot de "ontwikkelingen Arena Boulevard" dringt geadresseerde erop aan toe te zien dat er voor wat betreft de invulling van de detailhandelsfunctie in dit bestemmingsplan sprake zal zijn van een thematische invulling. Gevraagd wordt om maatregelen die leiden tot een dergelijke thematische branchering. Mocht dit niet mogelijk blijken dan wordt een andere invulling bepleit van de beoogde vierkante meters detailhandel.

Daarnaast acht geadresseerde, met de regionale Commissie Winkelplanning, een nadere marktverkenning gewenst naar de mogelijkheden van voornoemde "thematisering", voorafgaand aan verdere besluitvorming.

Tenslotte merkt geadresseerde op dat in de regionale afweging die het ROA in de komende tijd zal maken het regionale belang van de realisatie van het Getz-entertainment-centre staat naast mogelijke negatieve omzeteffecten in aangrenzende winkelgebieden. In deze afweging kunnen eerder genoemde marktverkenning en de wijze waarop concreet invulling wordt gegeven aan de thematische aanpak een rol spelen.

Zoals bekend is het in het bestemmingsplan opnemen van specifieke branches niet toegestaan. Wel zal er door middel van een nadere marktverkenning voor het definitieve raadsbesluit inzicht gegeven worden aan welke invulling en met welke retailers "principe"afspraken zijn gemaakt. In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat de visie van LEO retail by Burnett sterk richtinggevend is bij de invulling van GETZ. ROA geeft aan dat meer retail geen terugvaloptie kan zijn. Het BP geeft een maximum van 20.000m² aan. Uitbreiding van dit metrage is dus niet toegestaan. Voor wat betreft de opmerking dat een terugvaloptie ook niet kan zijn dat er winkels zoals "in de Amsterdamse Poort" in Getz worden ondergebracht verwijzen we naar de voorgaande beantwoording van geadresseerde onder 2. met betrekking tot de wijze van invulling van de retail. De opmerking dat ROA de rol van regionale afstemming op zich wil nemen om hiermee invulling te geven aan de afstemming van de vele initiatieven op het retail/leisure gebied in de regio wordt op prijs gesteld.

4. Kamer van Koophandel Amsterdam

Allereerst concludeert geadresseerde dat de maatvoering en het programma van Getz uitstekend op zijn plaats is in het Centrumgebied Zuidoost, dat in het Structuurplan is aangewezen als grootstedelijk kerngebied voor met name grootschalige leisurevoorzieningen.

Daarnaast is volgens geadresseerde voor een werkelijk succesvolle doorontwikkeling van het Gcentrumgebied evenwel meer nodig. Genoemd worden de interne bereikbaarheid van de Arena Boulevard, de parkeerfaciliteiten, de inrichting van de openbare ruimte en het imago van het gebied, alsmede een revitaliseringsslag voor de Amsterdamse poort.

Met betrekking tot Getz acht geadresseerde een striktere branche-afbakening gewenst, geleateerd aan de leure-formule van Getz, teneinde ongewenste effecten van een "gewoon verzorgend winkelcentrum" op de bestaande koopstromen te vermijden.

Daarnaast dringt ook deze geadresseerde aan op meer flexibiliteit in het aantal m²'s detailhandel aan te brengen; indien de markttechnische haalbaarheid van de thematische detailhandel niet voldoende is is het ongewenst om deze ruimte op te vullen met reguliere formules.

Ook de Kamer van Koophandel geeft aan dat maatvoering en programma van GETZ uitstekend op zijn plaats zijn in het CZO. Net als ROA vraagt de KvK om een borging van thema en concept. Dit onderdeel komt dus overeen met de opmerkingen van het ROA en wordt verwezen naar de beantwoording van de ROA reactie. Met betrekking tot de mogelijkheid van een grotere flexibiliteit in het metrage detailhandel tussen 0 en 20.000 m² is de gemeente van mening dat de verhouding tussen de verschillende onderdelen in GETZ van groot belang is. Daarom is juist gekozen voor ook een minimum omvang van wat de "kern" van GETZ genoemd zou kunnen worden. Dit betreffen zelfstandige horeca, detailhandel, recreatieve en culturele voorzieningen. Door één van de "kernonderdelen" op 0 m² te zetten wordt de samenhang geweld aangedaan.

Tenslotte dringt geadresseerde er op aan om minimaal 400 woningen in de vrije sector op te nemen, teneinde draagvlak te creëren voor de gewenste voorzieningen.

Door in het BP een minimaal aantal woningen op te nemen wordt het belang van woningen nog eens onderstreept. De woningen in het gebied zijn vooral van belang om een gemengd milieu te verkrijgen. Voor het draagvlak van de voorzieningen is dit aantal van ondergeschikt belang. De bevoegdheid van B&W om op basis van onvoldoende afzetbaarheid/economische haalbaarheid het minimum te verlagen geeft aan dat alleen bijzondere omstandigheden tot aanpassing kunnen leiden.

Geadresseerden onder 5. (Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen) en 6. (Ministerie van Econimische Zaken) hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7. Vrom-inspectie, regio Noord-West

Geadresseerde mist in dit bestemmingsplan informatie over luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Inmiddels is de milieueffectrapportage gereed en aanvaard door het bevoegd gezag. De resultaten op het onderdeel luchtkwaliteit zijn daarin verwerkt. Wij verwezen geadresseerde naar hoofdstuk 6.4 van de toelichting en het Milieueffectrapport Getz dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Ook op het onderdeel externe veiligheid heeft aanvulling van de toelichting plaatsgevonden in hoofdstuk 6.5

8. Provincie Noord Holland, afd. Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Geadresseerde verwijst naar het eerder goedgekeurde bestemmingsplan Centrumgebied

Amsterdam Zuidoost, waarin de onderhavige locatie als uit te werken plandeel was opgenomen. Hij acht het gewenst dat in de toelichting aandacht wordt geschonken aan de wijzigingen t.o.v. dit eerdere plan en de daarin verwoorde doelstellingen.

Hierbij wordt met name verwezen naar het uitgangspunt destijds om in de Uitgaansdriehoek te komen tot een gemengde bestemming en een invulling met woningbouw. Zowel het streekplan als het structuurplan staan een dergelijke menging voor. De voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan garanderen een dergelijke menging niet.

In het concept BP wordt veel aandacht gegeven aan een zeer diverse invulling. Het opnemen van woningen of een andere vorm van verblijf, hotel, is zeer gewenst. Een garantie dat er ook daadwerkelijk woningen zullen worden gerealiseerd is er niet. In beginsel maakt een BP dingen mogelijk en verbiedt ongewenste ontwikkelingen. Woningen zijn volgens dit concept mogelijk en gewenst. Er is bewust voor gekozen om de inspanning te maximaliseren dat het college op grond van onvoldoende afzetbaarheid (economische) haalbaarheid het minimum kan verlagen.

Geadresseerde meent dat in dit stadium nog onvoldoende inzicht bestaat in de effecten voor het milieu van de voorgestane ontwikkeling. Verzocht wordt het MER in het bestemmingsplan mee te nemen, met name omdat het voorliggend plan deel uitmaakt van de visie voor het hele centrumgebied, nl. om te komen tot een beter functioneren daarvan. Geadresseerde mist in de toelichting inzicht in de samenhang van de verschillende deelgebieden.

In het onderzoek van ECORYS "Meer dan de som der delen" wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkelingen in het hele centrumgebied. Bij deze effecten is meegenomen wat naast de Getz-ontwikkeling wenselijk is om in het gebied aan retail te ontwikkelen om de positie van het grootstedelijk Centrumgebied waar te maken. De voorstellen in het onderzoek hebben naast omvang vooral betrekking op positionering en marketing. De revitalisering van de Amsterdamse Poort maakt hiervan een belangrijk onderdeel uit.

Tenslotte acht geadresseerde het gewenst het plan in een groter verband te beoordelen en de regionale ontwikkelingen op detailhandelgebied in de planvorming te betrekken alsmede de effecten op omliggende winkelcentra in Amsterdam.

Visie voor het hele centrumgebied en samenhang/regio/ omliggende winkelcentra.

De basis voor de invulling van GETZ ligt juist in de positie die deze lokatie in het gebied inneemt. Voor de retailinvulling binnen GETZ, de effecten en positionering zijn meerdere onderzoeken gedaan veelal in gezamenlijke opdracht van stad stadsdeel, ondernemers en ontwikkelcombinatie.

Waar alle genoemde onderzoeken zeer helder in zijn is dat de GETZ ontwikkeling in samenhang met het hele gebied en zeker in relatie met de Amsterdamse Poort moet worden gezien. Waar evenmin aan getwijfeld wordt is dat wanneer er in de regio ruimte is voor uitbreiding het centrumgebied Zuidoost de juiste lokatie is. De ambitie is ook in overeenstemming met het vastgestelde structuurplan van de gemeente Amsterdam. De effectberekening die gemaakt is door het onderzoeksbureau ECORYS geeft inzicht in waar modelmatig de effecten zijn te verwachten. Hierin is ook de regio betrokken. Het ROA geeft informeel in december 2004 mede op basis van het advies van de regionale commissie winkelplaning aan dat een thematische invulling van GETZ van groot belang is. Wanneer een meer "gewone" invulling volgt zijn de effecten op de overige regionale winkelcentra zorgwekkend. Voodat tot een definitief standpunt kan worden gekomen is inzicht in de marktbelangstelling nodig.

Dat de provincie de samenhang binnen het centrumgebied en regio mist in de toelichting is voorstelbaar wanneer men de onderzoeken die wel worden genoemd niet kent.

Tenslotte wijst geadresseerde op het binnenkort door Gedeputeerde Staten vast te stellen nieuwe locatiebeleid. Dit gaat uit van een regionale aanpak betreffende de ontwikkeling van vestigingsmilieus voor bedrijven, kantoren en voorzieningen. Hiermee dient in dit plan alvast rekening te worden gehouden

In het vastgestelde RVVP (december 2004) is het Centrumgebied Zuidoost aangegeven als een Randstad centrum, hiermee lijkt de ambitie van Amsterdam en de positionering vanuit het ROA gelijkluidend.

In de Provinciale Nota "Een goede plek voor ieder bedrijf" wordt het Centrumgebied gepositioneerd als A2 Binnenstedelijk subcentrum en als B1a Vrije tijdseconomie en volumineuze detailhandel (PDV en GDV) Het indelen in twee milieus van een gebied dat Amsterdam als één grootstedelijk Centrumgebied wil ontwikkelen is lijkt minder gewenst maar sluit goed aan bij de verschillende onderdelen zoals in het eerder genoemde Ecorys rapport naar voren komt.

9. Stadsdeel Zuidoost.

Geadresseerd acht het van belang dat de invulling van de retail zodanig is dat dit ten aanzien van winkelcentrum Amsterdamse Poort aanvullend en complementair is, zodat de belangen van dit winkelgebied niet worden geschaad.

Op dit onderdeel is in het voorgaande uitvoerig ingegaan

Ten aanzien van het parkeerbeleid en de normering wordt voorgesteld te verwijzen naar het vastgestelde beleid dienaangaande.

Verwezen wordt naar de beantwoording van geadresseerde onder 8. op dit punt

Tenslotte heeft geadresseerde een aantal juridisch-inhoudelijke opmerkingen t.a.v. plankaart en voorschriften

Voorzover nodig hebben deze opmerkingen tot aanpassing geleid.

10. Gemeente Ouder-Amstel

Geadresseerde merkt op dat het verband tussen leisure thema en retailformules in het bestemmingsplan wel als gewenst aangeduid wordt maar niet dwingend opgelegd. Gevreesd wordt dat ook andere dan de gewenste winkels zich hier vestigen. Nu het winkelgebied Zuidoost een regionale functie heeft, vreest geadresseerde dat hiermee koopkracht uit de omgeving verdwijnt. Om die reden dringt geadresseerde aan om toch branchering aan te brengen in het bestemmingsplan.

Op dit onderdeel is bij overige geadresseerden uitvoerig ingegaan; niet zozeer de branchering als de leisure-gerelateerdheid vraagt om regeling. In de eerdere beantwoordingen onzerzijds is aangegeven langs welke weg hieraan vorm wordt gegeven.

Geadresseerde meent onder verwijzing naar eerdere reacties elders in het gebied dat een bouwhoogte van 90 m. als het maximaal toelaatbare wordt beschouwd en dringt aan op een

verlaging van de nu toegestane bouwhoogte.

Aan deze opmerking van geadresseerde is tegemoet gekomen.

Tenslotte meent geadresseerde dat een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning te laag. Gezien de grote parkeervraag in het gebied acht geadresseerde een norm van 1,5 parkeerplaats per woning minimaal.

Wij menen gezien de stedelijkheid van het gebied en de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer hier met de voorgenomen parkeernorm kan worden volstaan.

11 Gemeente Amstelveen

Geadresseerde merkt op dat het bestemmingsplan Getz slechts een klein gedeelte van het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost beslaat. De ontwikkelingen zoals die gaande zijn langs de Arenaboulevard, het station en de Amsterdamse Poort dienen een grote samenhang te vertonen. Een bestemmingsplan voor het gehele gebied zou deze samenhang vergroten.

Voor het gehele Centrumgebied Amsterdam Zuidoost is sinds 1998 een bestemmingsplan van kracht waarin de ontwikkelingen zoals door geadresseerde genoemd zijn voorzien. Het winkelcentrum Amsterdamse Poort valt binnen de bevoegdheid van het stadsdeel Amsterdam Zuidoost. De ontwikkelingen binnen Getz zijn op een aantal ondergeschikte stedenbouwkundige en programmatische onderdelen enigszins gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. De leisure-voorzieningen waren destijds ook al in het bestemmingsplan voorzien.

Geadresseerde onderschrijft de stelling van de Kamer van Koophandel dat er een onlosmakelijke verbinding dient te zijn van de detailhandelsformule in Getz en het leisure-aanbod.

Verwezen wordt naar de beantwoording van de Kamer van Koophandel op dit punt.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

E. Gerritsen, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester

Toelichting (bestuurlijke context)

Voordracht tot vaststelling van het bestemmingsplan Getz

Hierbij bieden wij u het ontwerp-bestemmingsplan Getz ter vaststelling aan. In het Structuurplan 'kiezen voor stedelijkheid' (2003) is het Centrumgebied Zuidoost aangewezen als een van de drie stedelijke centrumgebieden van de stad Amsterdam. Om de potenties van het Centrumgebied Amsterdam Zuidoost volledig te benutten hebben OMC BV (een samenwerkingsverband tussen Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij, BAM Vastgoed en ING Real Estate) en de Gemeente Amsterdam in 1996 het Stedenbouwkundig Plan (SP) Centrumgebied Zuidoost opgesteld, welke in 1997 bestuurlijk is vastgesteld. Het SP heeft als ambitieniveau het realiseren van een multifunctioneel gebied waar men kan wonen, werken, winkelen en uitgaan. Naast de functies wonen en werken hebben zich in dit gebied ook diverse grootschalige leisure functies gevestigd. Leisure staat voor een diversiteit aan functies die zich richten op de vrije tijd, zoals winkelen, sport, ontspanning en recreatie. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan is het Bestemmingsplan Centrumgebied Zuidoost