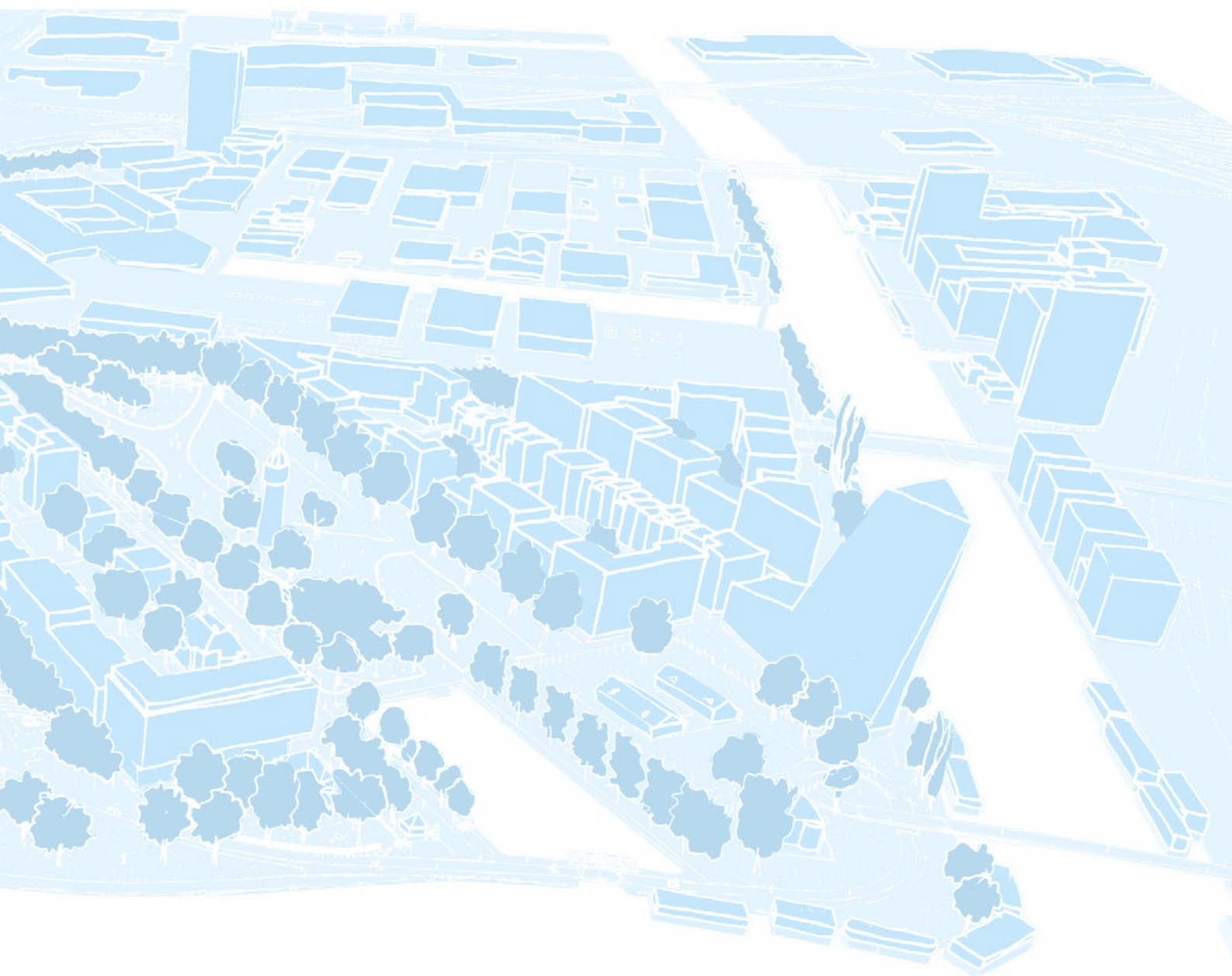


Overamstel Amstelkwartier Bijlagen

Stedenbouwkundig Plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook



Colofon

Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam
Auteur: Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie: februari 2017

Informatie

E-mail adres: amstelkwartier@amsterdam.nl
Website: <https://www.amsterdam.nl/projecten/>

Overamstel Amstelkwartier Bijlagen

Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase Weststrook

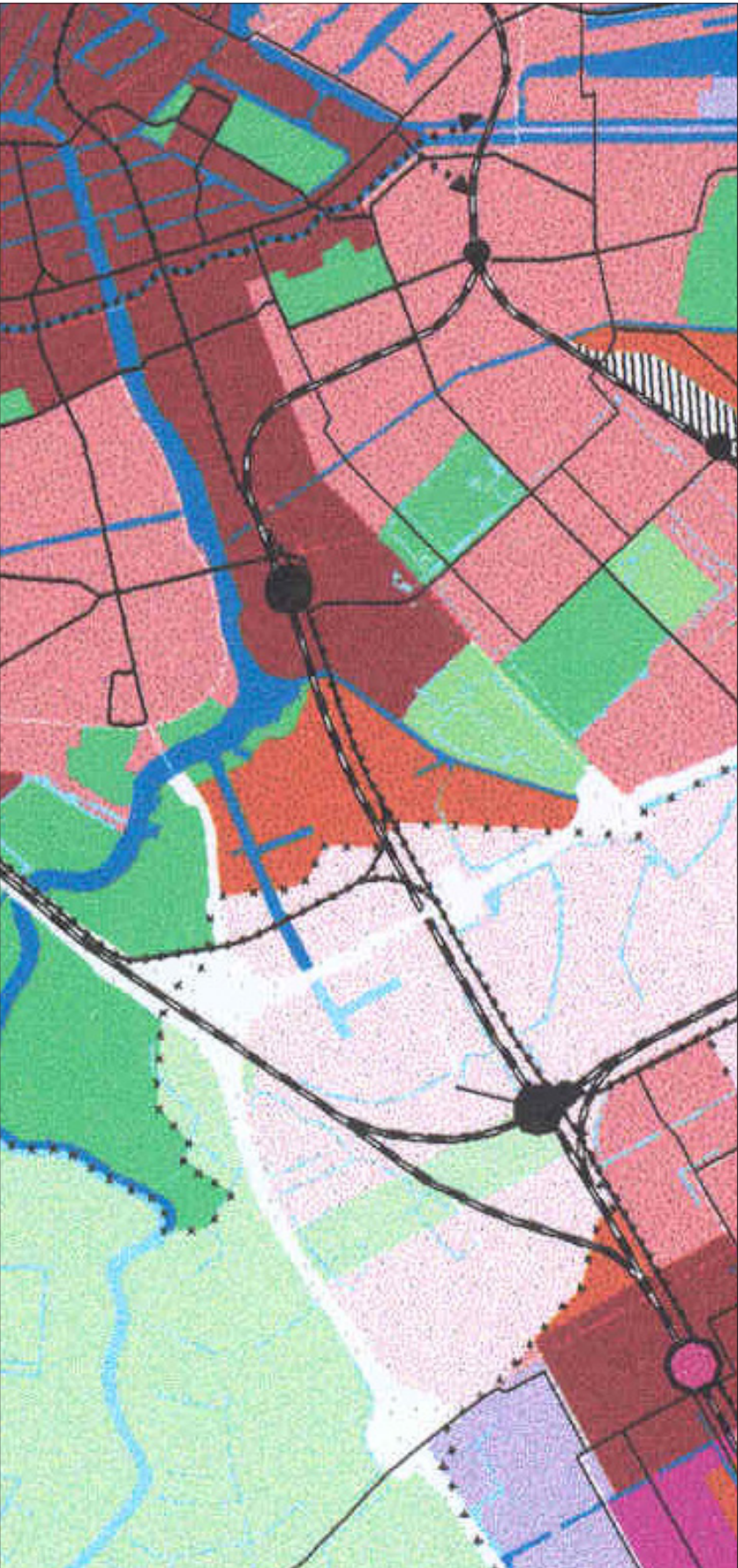
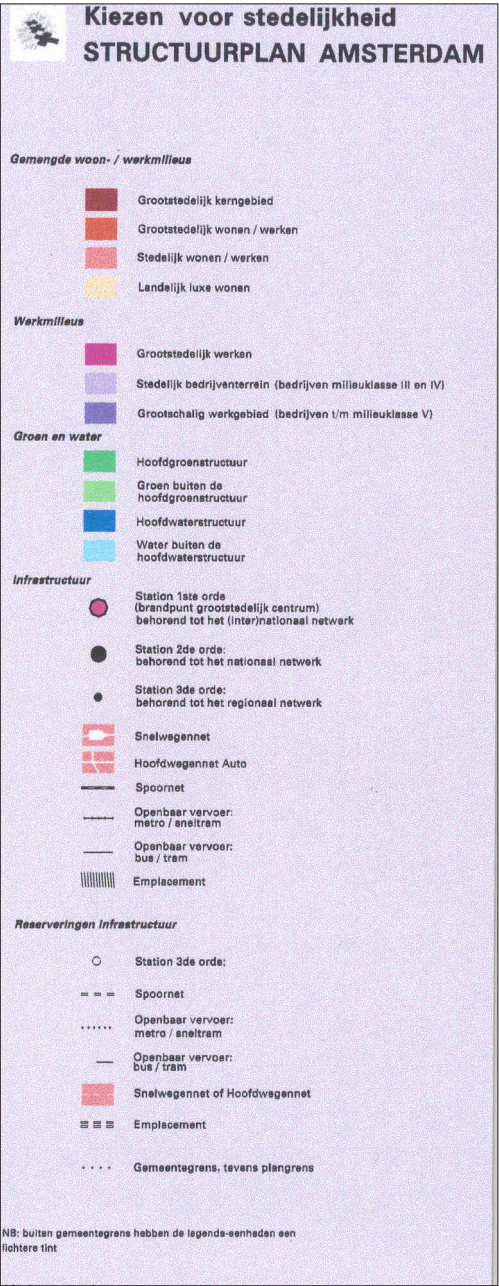
Bijlagen



Inhoudsopgave

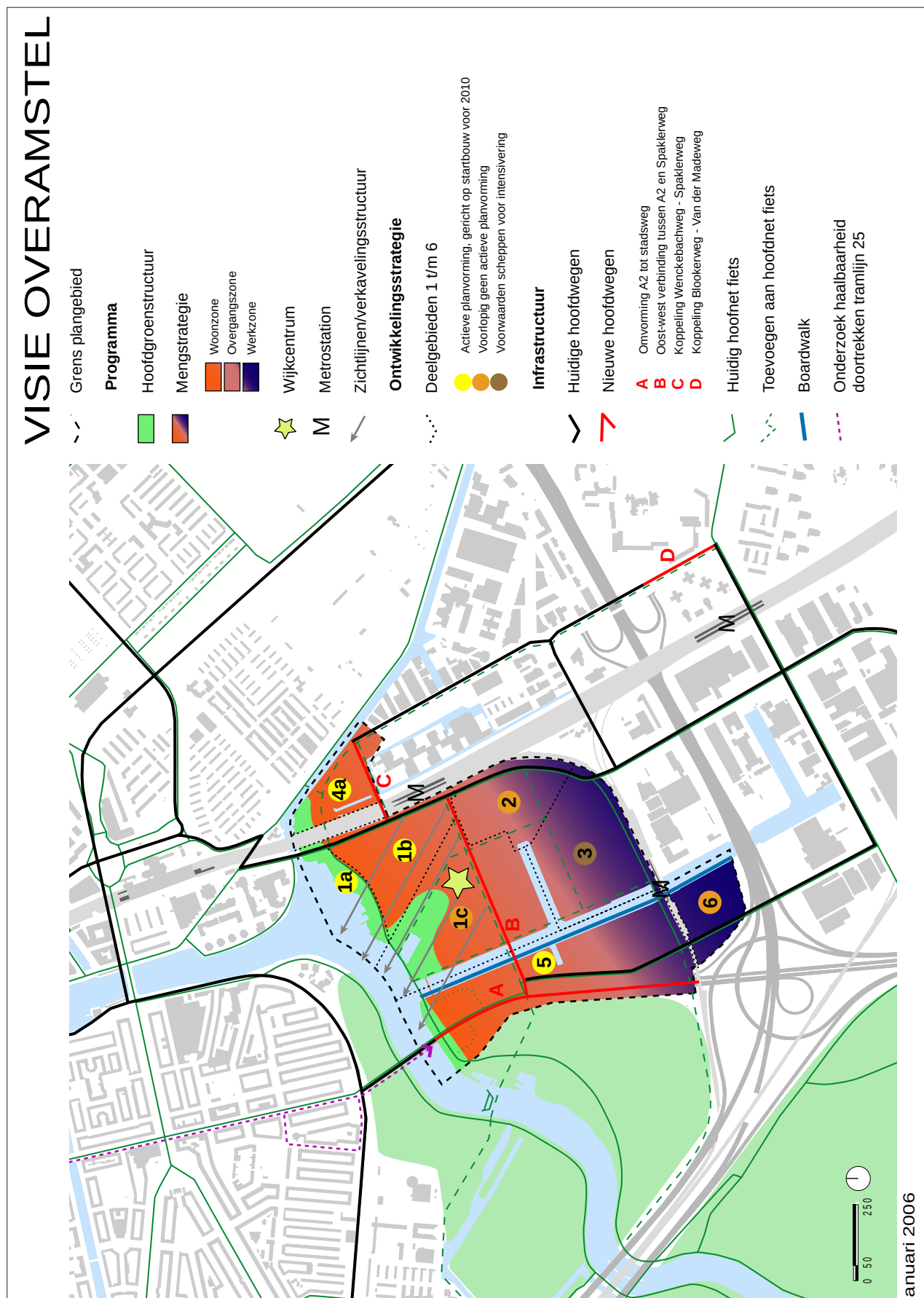
BIJLAGEN

1	STRUCTUURPLAN (kiezen voor stedelijkheid / 2003)	6
2	STRUCTUURVISIE (economisch sterk en duurzaam / 2011)	7
3	VISIE OVERAMSTEL 2005	8
4	HISTORIE	9
5	MONUMENTEN ZUIDERGASFABRIEK	10
6	VERKAVELINGSTYPOLOGIE	12
7	ADVIES W-TEAM	14
8	ADVIES COMMISSIE WINKELPLANNING AMSTERDAM	18
9	ADVIES STEDELIJKE REGIEGROEP MAATSCHAPPELIJKE ACCOMODATIES	20
10	ADVIES HUISVESTING ONDERWIJS EN SPORT	24
11	ADVIES AUTOPARKEREN	28
12	BOUWBRIEF GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENBERGING	30
13	OVERZICHT INTERN ADVIES (STAT, CVC)	32
14	SCHADUWSTUDIE	36
15	HOOGBOUWSTUDIE	38
16	BOOMONDERZOEK	40
17	MATERIALIZATIE OPENBARE RUIMTE	41
18	WATERPARAGRAAF	42
19	NATUURTOETS	62
20	BODEMPARAGRAAF	82
21	AANSLUITINGEN MAAIVELD	86
22	KABELS EN LEIDINGEN	87
23	NIEUWE SITUATIE OVER OUDE SITUATIE	92
	COLOFON	93

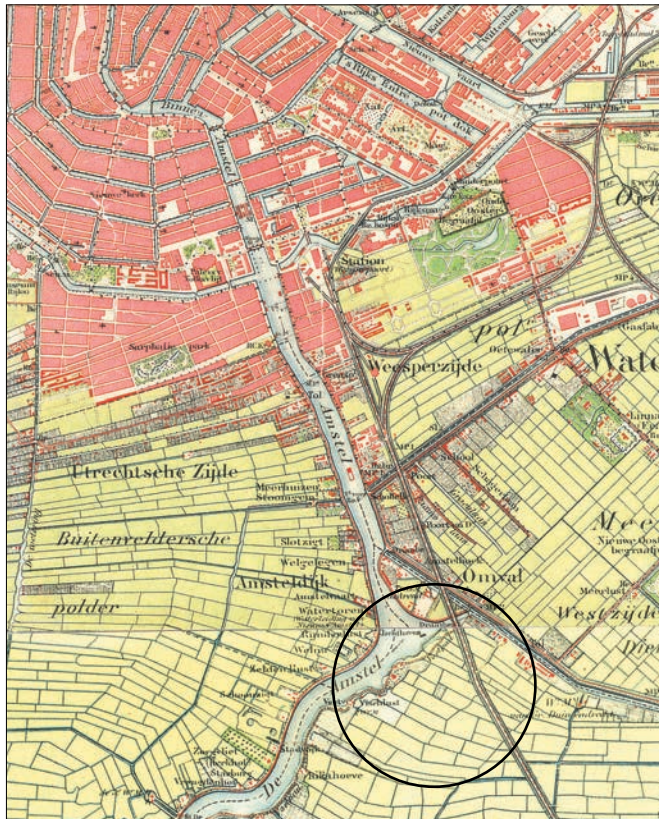




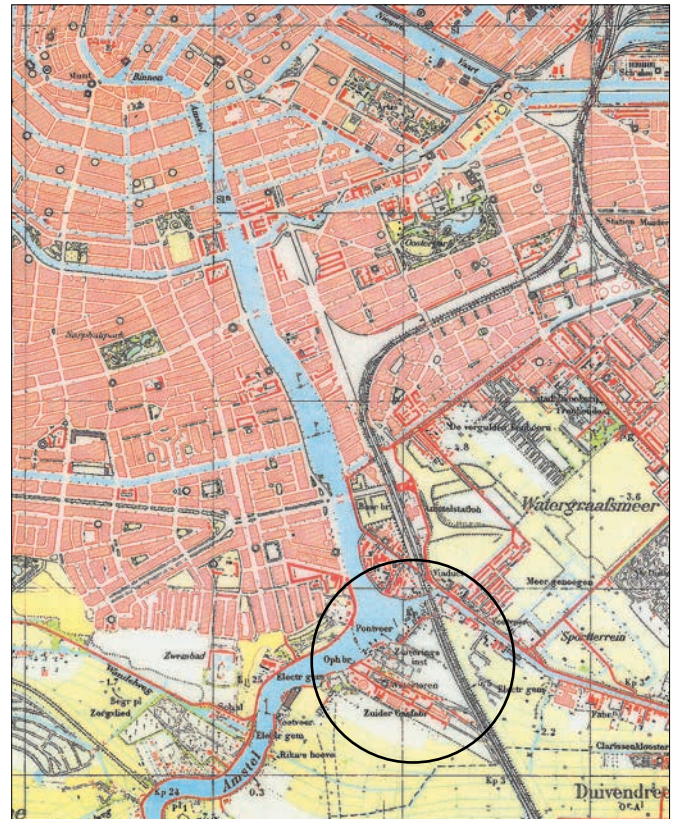
▲ Uitsnede structuurvisiekaart



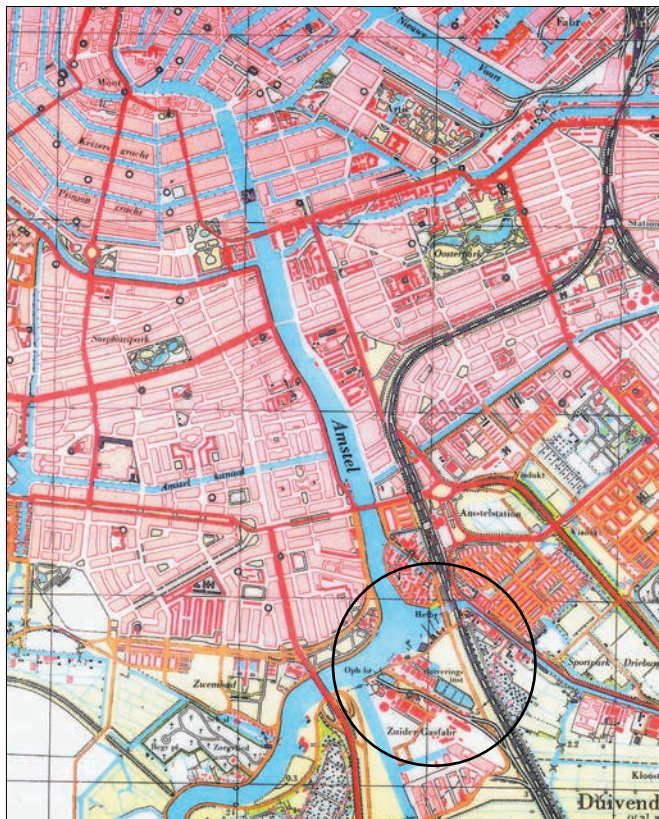
▲ vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 30 november 2005



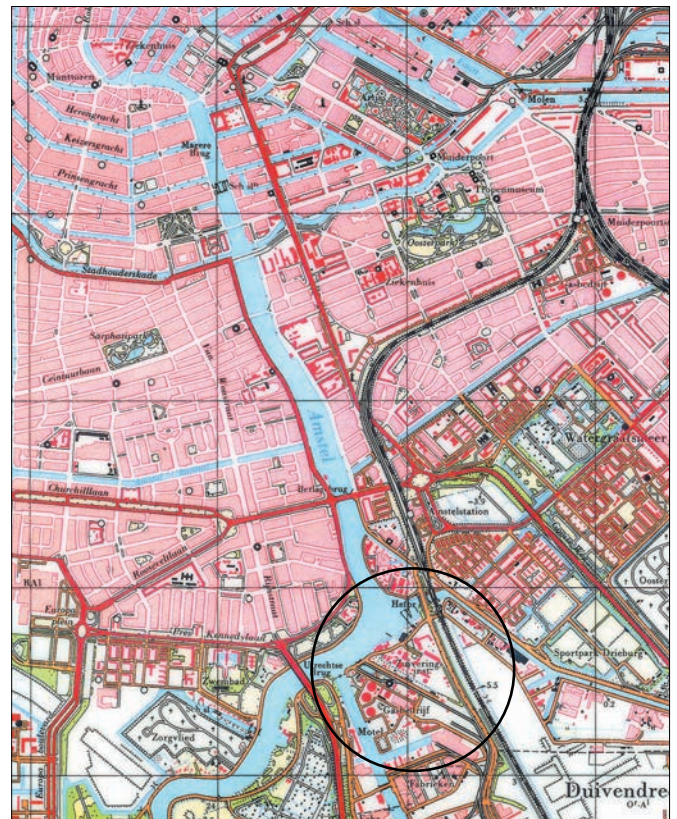
▲ 1899



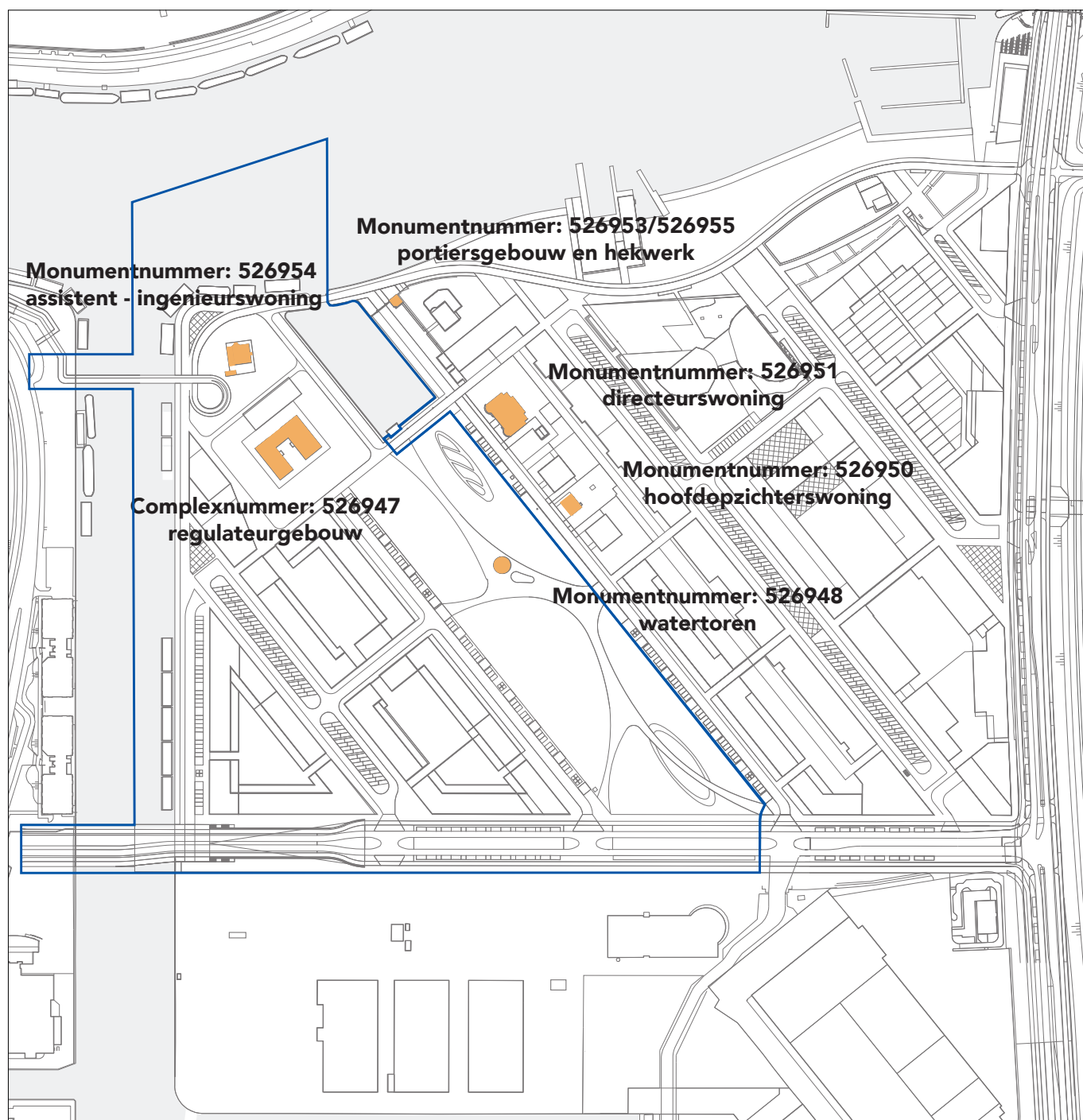
▲ 1938



▲ 1958



▲ 1967



▲ Overzicht monumenten Zuidergasfabriek

Bijlage Monumenten Zuidergasfabriek (overzichtskaartje)

Complex Zuidergasfabriek, 1907-1913,
(Complexnummer 526947), bestaande uit: watertoren
(Spaklerweg), (architect J.L. Seeuwen, 1911)
(monumentnummer 526948); reguleurgebouw
(Spaklerweg) (monumentnummer 526949);
opzichterswoning (Spaklerweg 24) (monumentnummer
526950); directiegebouw (Spaklerweg 26-28)

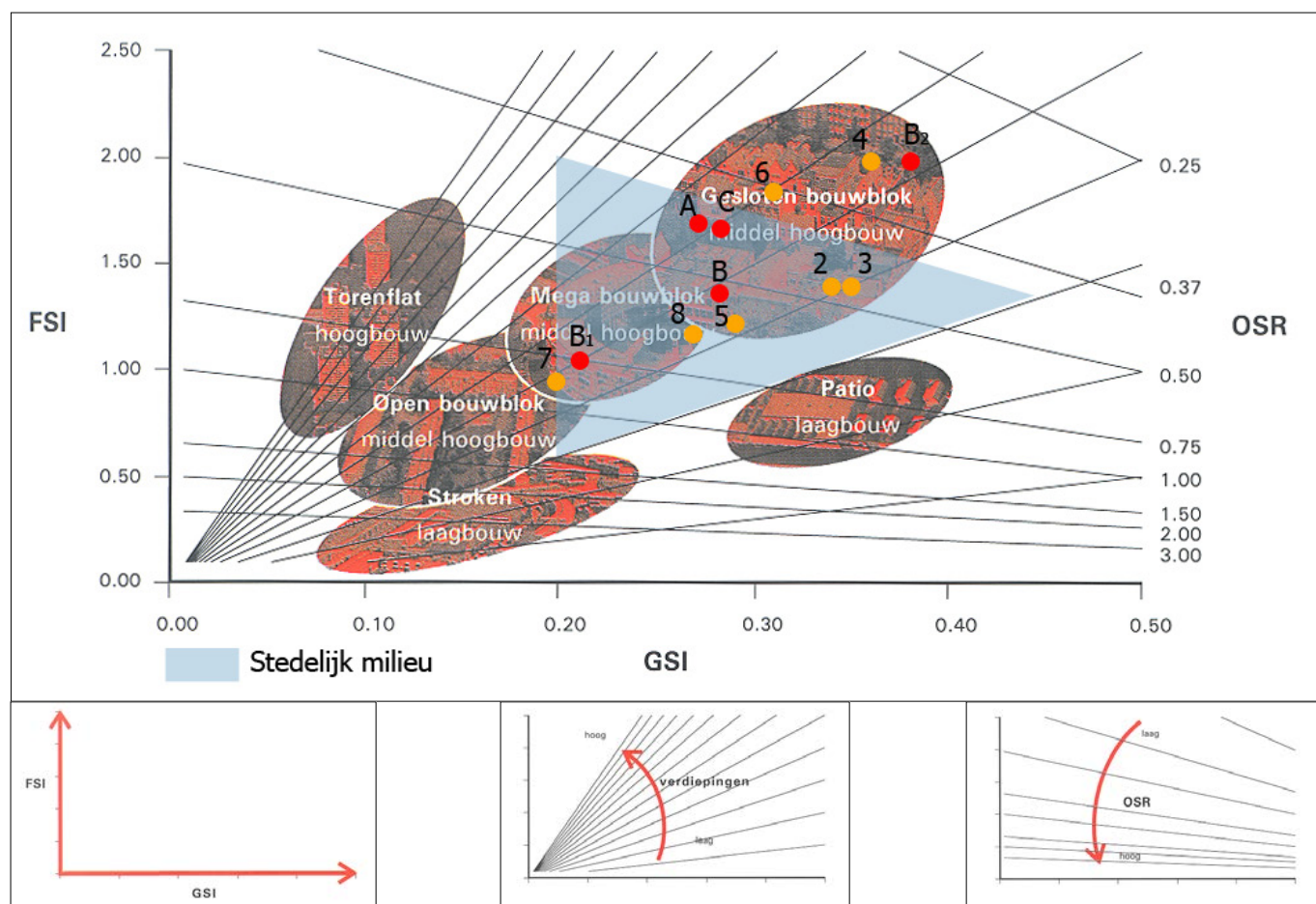
(monumentnummer 526951); ingenieurswoningen
(Spaklerweg 30-32) (monumentnummer 526952);
portiersgebouw en hekwerk (Korte Ouderkerkerdijk,
bij 45) (monumentnummer 526953 en 526955);
directeurswoning (Korte Ouderkerkerdijk 45)
(monumentnummer 526954),



Gebouwen Nuon bestaande situatie

geb. A	Hoofdbouw
geb. B t/m F	Kantoren (deels magazijn/werkplaats/kantoor)
geb. G	Technische ruimte
geb. H	Museumgebouw
geb. I	VTO gebouw (kantoor)
geb. J	Arbo gebouw (kantoor)
geb. K	Loge Ouderkerkerdijk

geb. L	Energia gebouw (kantoor)
geb. M	Huis Uzanovic (kantoor)
geb. N	Watertoren (kantoor)
geb. O en P	Kantoren
geb. Q	Loge Spaklerweg
geb. R	Gasverdeelstation
geb. S	Gasexpansieturbine
geb. T	Gasontvangststation
geb. U	Brandweer
Grijs = gesloopt	



FSI = n * GSI
(n = aantal verdiepingen)

hoge GSI = hoge dichtheid
hoge GSI = compacte bebouwing

hoog = groot aantal verdiepingen
elke lijn geeft een verdieping weer

hoog = veel open ruimte per vierkante meter
vloeroppervlak
lage druk op de ruimte

▼ referenties en parameters (uit SPACEMATE©)

	GSI	FSI	OSR	
1- Amstelkwartier	0.27	1.70	0.42	
2- Plan Berlage	0.34	1.40	0.47	Gesloten bouwblok
3- Grachtengordel	0.35	1.38	0.47	Gesloten bouwblok
4- Vara-strook	0.36	2.00	0.32	Gesloten bouwblok
5- Oud-Zuid	0.29	1.26	0.56	Gesloten bouwblok
6- KNSM-eiland	0.31	1.86	0.37	Gesloten bouwblok
7- Kolenkit	0.20	0.95	0.84	Mega bouwblok
8- Venserpolder	0.27	1.19	0.61	Mega bouwblok

Een doelstelling voor Overamstel is het creëren van een (groot)stedelijk gebied. Het is echter lastig om stedelijkheid te definiëren. Om toch een indicatie te krijgen hoe het Amstelkwartier zich verhoudt tot bestaande stedenbouwkundige verkavelingstypologieën is gebruik gemaakt van SPACEMATE©. Het model SPACEMATE© legt de relatie tussen stedenbouwkundige typologieën en kwantitatief meetbare gegevens. De kwantitatieve parameters waar meegewerkt wordt zijn:

FSI (Floor Space Index): FSI geeft de *verhouding* tussen het *gerealiseerde vloeroppervlak* en het *grondoppervlak* weer. Hoe hoger de FSI hoe hoger de fysieke dichtheid.

GSI (Ground Space Index): GSI is de *verhouding* tussen *bebouwde* en *onbebouwde* ruimte. Hiermee wordt het percentage bebouwd grondoppervlak uitgedrukt. Hoe hoger de GSI hoe compacter de bebouwing.

OSR (Open Space Ratio): OSR geeft de *verhouding* weer tussen de *hoeveelheid open ruimte* op maaiveld per vierkante meter *gerealiseerd vloeroppervlak*. Hoe meer vloeroppervlak gerealiseerd voor een gelijke open ruimte in een gebied, dan daalt de OSR en neemt het aantal mensen dat gebruik zal maken van de open ruimte in dat gebied toe.

In SPACEMATE© zijn aan de hand van deze parameters een groot aantal referentieverkavelingen gezet. Op basis hiervan zijn vervolgens verkavelingstypologieën onderscheiden. Door de parameters van Amstelkwartier in de SPACEMATE-grafiek te zetten, kan snel inzicht verkregen welke verkavelingstypologie het is en welke referentiemilieu verwant zijn aan Amstelkwartier. Om de referenties vergelijkbaar te maken met Amstelkwartier is op een gelijke wijze als SPACEMATE© de waarden voor de FSI, GSI en OSR berekend. De parameters zijn berekend met een plangebiedoppervlak zonder water (circa 11 hectare) en inclusief het aanwezige DWR-kantoor (27.500 m² bvo) aangezien het gebouw straks een onlosmakelijk deel vormt van de wijk. Het totale programma komt dan uit op circa 192.300 m² bvo. In de referentiemilieus van SPACEMATE© wordt veelal het vloeroppervlak van de parkeergarages en bergingen niet meegerekend. Het vloeroppervlak in het Amstelkwartier aan garages bedraagt circa 40.000 m² bvo, namelijk 24.500

m² bvo parkeren (gemiddeld 25 m² per pp) en 6.500 m² bergingen (gemiddeld 5 m² per berging, bovendien zijn deze niet verplicht).

Parameters **Amstelkwartier:**

FSI = 1.7
GSI = 0.27
OSR = 0.42
L = 6.2 (gemiddeld aantal bouwlagen)

Uit de toets blijkt dat Amstelkwartier, niet geheel onverwacht, gekarakteriseerd wordt als een stedelijk milieu van middelhoogbouw op de overgang van een mega bouwblok en de gesloten bouwblokverkaveling (zie figuur). De referentiemilieus die volgens het model het dichtst in de buurt komen van Amstelkwartier zijn KNSM-eiland en het gedeelte van de Berlagebuurt tussen de Churchillaan en Rooseveltlaan.

Opvallend aan Amstelkwartier is dat deze qua dichtheid (FSI) meer verwant is aan KNSM-eiland en de Vara-strook, maar gelijktijdig gekenmerkt wordt door meer open ruimte (OSR) en minder compacte bebouwing (GSI). Hierin lijkt Amstelkwartier meer op plan Berlage of de Grachtengordel.

Locatie Amstelkwartier 2e fase

Het projectteam Amstelkwartier 2e fase heeft het W-team gevraagd mee te denken over haalbaarheid en wenselijkheid van mogelijke wijzigingen in het geplande (woningbouw) programma van Amstelkwartier 2e fase. De

Amstelkwartier 2e fase ligt aan de Amstel en de Duivendrechtsevaart ten zuidoosten van Amstelkwartier 1e fase. De locatie is zeer geschikt voor ontwikkeling tot (hoogstedelijk) woongebied. Binnen de ring, aan het water, bij groen en prima bereikbaar met fiets, auto en OV.

Het plangebied maakt deel uit van een stuk stad dat steeds intensiever met zijn stedelijke omgeving verweven raakt, fysiek en functioneel (met de Rivierenbuurt /Rijnstraat, Amstelstation e.o. en de Watergraafsmeer. Het gaat om transformatie van bedrijventerrein naar woongebied. In aangrenzende gebieden is dat al een groot succes. In Amstelkwartier 1e fase zijn bijvoorbeeld woningen op een relatief mindere plek (in een zijstraat) midden 2015 zeer snel verkocht met een VON prijs van € 4.400 per m². Dicht bij Amstelkwartier 2e fase, aan de overkant van het spoor wordt de Kop Weespertrekvaart in ontwikkeling genomen. De grondprijsbiedingen daar tonen aan dat 'de markt' ook in die locatie erg veel vertrouwen heeft. Amstelkwartier 2e fase ligt nog net wat mooier dan Kop Weespertrekvaart.

Het oude programma

De gemeenteraad heeft in 2012 de business case en bijbehorend investeringsbesluit voor Amstelkwartier 2e fase vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor Amstelkwartier 2e fase wordt uitgegaan van ca. 730 woningen, waarvan ca. 145 sociale huurwoningen (ca. 20%). De Ooststrook biedt ruimte aan ca. 150 woningen, de Weststrook aan ca. 580 woningen.

In het bestemmingsplan Amstelkwartier tweede fase (vastgesteld in 2013) is voor de 2e fase een onderverdeling gemaakt tussen de Oost- en de Weststrook. Het maximum aantal woningen dat is toegestaan in de tweede fase is verhoogd naar ca. 850. In de Ooststrook (ca. 150 woningen) is de afgelopen periode gestart met de eerste tenders. De Weststrook zou volgens de oude planning pas vanaf 2020 ontwikkeld worden en heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen- nader uit te werken', waarbij het aantal woningen is gemaximaliseerd op 700. Voor de Weststrook is uitgegaan van relatief grote woningen (100 m² bvo voor sociale huurwoningen, 140 m² bvo voor vrije sectorwoningen).

Nadenken over een nieuw programma

In de afgelopen jaren is de druk op de Amsterdamse woningmarkt verder toegenomen en is een grote vraag naar een brede mix van woningen, waaronder naast grote (koop) woningen ook kleinere koop- en huurwoningen én sociale huurwoningen. Ook is Amstelkwartier aangewezen als versnellingslocatie. In dit licht is door het projectteam gekeken naar de mogelijkheden om het woonprogramma in de Weststrook Amstelkwartier 2e fase te vergroten en te diversifiëren.

Daartoe zijn door het projectteam twee scenario's uitgewerkt: Eén met een woningaantal van maximaal 700 (passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel met een uitwerkingsplicht) en één met meer dan 700 woningen. In deze scenario's wordt uitgegaan van een mix van woningtypen, variërend van ruime topsegment koopwoningen, grote en kleinere woningen in de koop en vrije sector huur en een deel sociale huur.

Een derde variant is tijdens het overleg met het W-team op tafel gekomen: alleen voor de sociale huur een absoluut aantal woningen benoemen (200-250) en het overige programma maximeren op het aantal m² bvo. Op basis van opeenvolgende tenders kan vervolgens ingespeeld worden op de vraag vanuit de markt en de wensen vanuit het stadsbestuur. Het totaal aantal woningen hangt af van de invulling vanuit de (zelfbouw)markt.

Afzetbaarheid nieuw programma

Het W-team ondersteunt bij alle hierboven genoemde varianten de mogelijkheid van meer programma en meer variatie in het woonaanbod. Over de afzetbaarheid van alle door het projectteam genoemde woningtypen kan het W-team kort zijn. Op deze geweldige plek en in de huidige gunstige markt zijn al die woningtypen zeer goed afzetbaar. De vierkante meterprijs is hier hoog, zowel bij koop als bij vrije sector huur. Een wijk met vooral ruime woningen wordt dus een wijk met (naast een sociaal programma) vooral woningen met een (zeer) hoge totaalprijzen in de koopsector en hoge markt-huurprijzen. Met een meer gevarieerd programma - ook een deel kleinere marktsectorwoningen - kunnen meer doelgroepen worden bediend.

De optimale locatie voor verschillende woningtypen

In de tekening hieronder schetst de projectgroep de mogelijke locatie van verschillende woningtypen in het plangebied. De duurste woningen zijn meestal op de meest gewilde kavels bedacht, wat vanuit de afzetbaarheid beredeneerd ook de meest verstandige keuze is. Omdat het gebied klein is, maakt een gemengd woonprogramma het sowieso tot een stukje 'ongedeelde stad' en hoeft er wat het W-team betreft ook niet op postzegelniveau nog verder gemixt te worden.

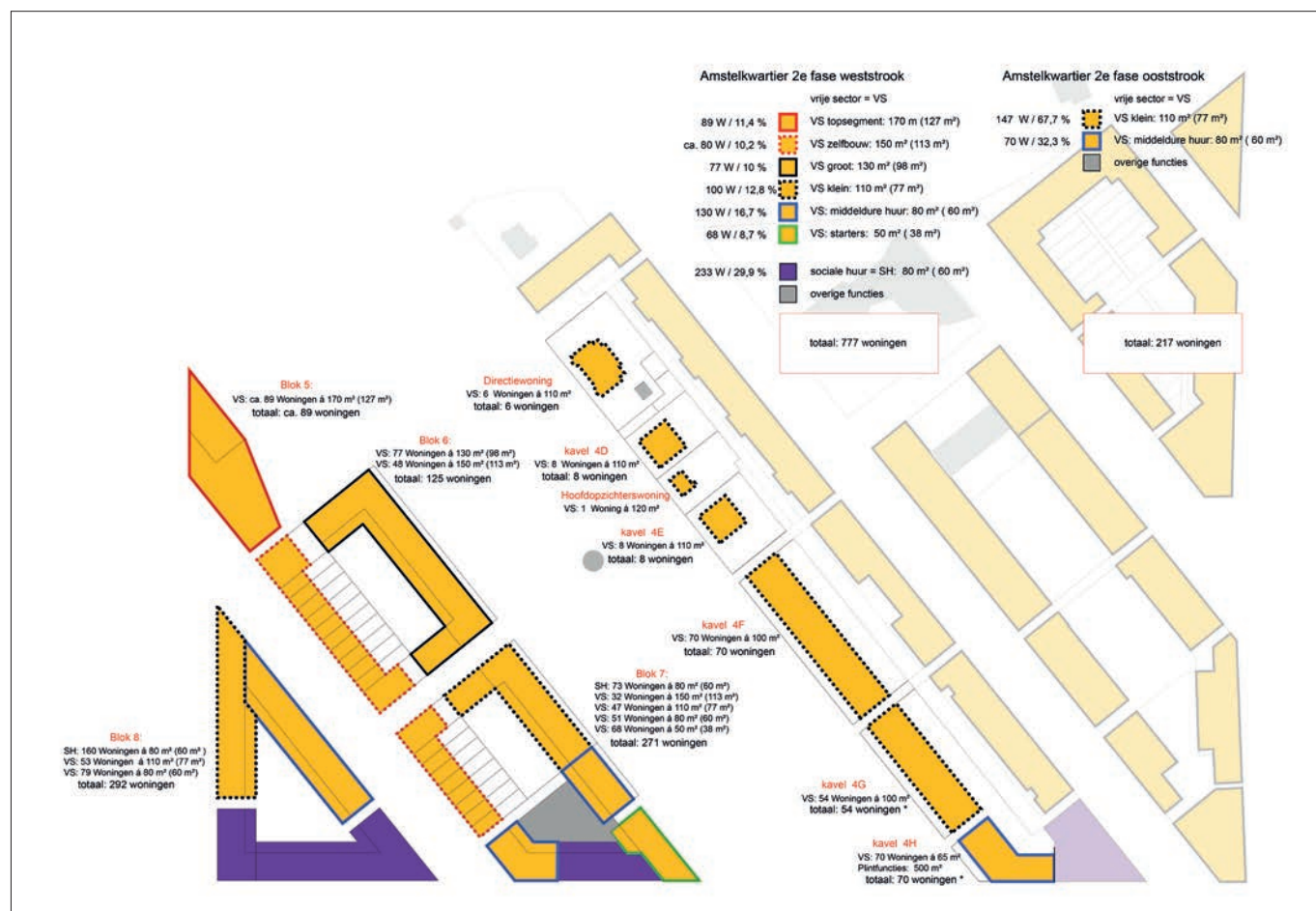
Bij blok 6 zijn de duurste woningen niet op de beste plek gepland. De zelfbouwwoningen aan de straatkant zijn groter (dus duurder) dan de ruime vrije sector woningen aan het groen en water. De afzetbaarheid van deze dure zelfbouwwoningen neemt toe als dat wordt omgedraaid. Wanneer de minimale bouwhoogte langs park en water individuele zelfbouw onlogisch maakt, dan kan daar ook gekozen worden voor Collectieve Particuliere Zelfbouw (CPO)..

Er moet goed bedacht worden dat de uitvraag bij de verschillende tenders een grote invloed kan hebben op het programma. Wanneer bijvoorbeeld alleen op geld en duurzaamheid wordt geselecteerd, dan zullen ontwikkelaars van koopwoningen die tenders winnen. Op later aangeboden kavels moeten dan nog de gestelde beleidsdoelen (huur, PO/CPO etc.) gehaald worden. De locatie van woningtypen wordt dan bepaald door de volgorde waarin de tenders op de markt worden gebracht. Dat levert niet per se de meest logische locatie op voor elk gewenst woningtype en daarmee ook niet de optimale grondprijsofbiedingen en afzetbaarheid.

Bij het nieuwe tenderbeleid (zie stukken ASM, Tabitha/Sjoerd) worden vier mogelijke selectiecriteria bij tenders genoemd: geld (meestal via optie), duurzaamheid, kwaliteit, programma. De weging van de vier criteria wordt per tender gekozen (waarbij duurzaamheid volgens beleid voor minimaal 30% dient mee te tellen). Er kan dus worden ingezet op sturing van programma per locatie en ook op (architectonische)kwaliteit door die criteria indien gewenst flink mee te laten wegen. Met name aan het water en aan het park kan bijvoorbeeld kwaliteit als criterium worden overwogen.

Fasering tenderaanbod

Het projectteam wil beginnen met tenderen vanaf 1e kwartaal 2017. Er wordt gedacht aan het tenderen van ca. 350 woningen per jaar. De totale doorlooptijd van het in de markt zetten van de kavels in de Weststrook is daarmee ca. 2 jaar (tenders, zelfbouw en sociale huur). Gezien de ontwikkelingen in de omgeving lijkt dat goed mogelijk. Op Kop Weespertrekvaart is één tender weggezet met 300 woningen ineens. Zeker als gekozen word voor een divers woningprogramma met veel verschillende doelgroepen is een hoog tendertempo geen probleem op deze goede locatie. De verschillende woningtypen concurreren immers niet of nauwelijks met elkaar en kunnen dus tegelijkertijd aan de markt worden aangeboden.



Beoogd woningprogramma kort besproken

- Vrije sector topsegment (127 m² gbo), Ruime zelfbouw en ruime vrije (koop of huur) sector woningen. Deze woningen hebben een (zeer) hoge totaalprijs. Ze zijn niettemin goed afzetbaar op deze mooie locatie. Woningen die nog groter en duurder zijn dan aangegeven zouden ook afzetbaar zijn. Keuzes daarin maken kan ook aan de ontwikkelaar of zelfbouwer zelf worden overgelaten.
- Kleinere vrije sector (koop of huur) woningen (77 m² gbo). Let op, deze woningen zijn ook niet goedkoop. Zo rond de VON € 350.000 / huur €1.250. Ze zijn nog wel betaalbaar voor veel huishoudens, vooral tweeverdiende stellen. De afzetbaarheid is goed.
- Middeldure huur (60m² gbo). Let op, het middeldure huursegment is een prijs segment (tussen € 711 en € 971) van vrije sectorwoningen. Controleer bij G&O Vastgoedadvisering hoe groot een huurwoningen in deze prijsklasse op deze locatie kunnen zijn. Bij woningen van 60m² gbo op deze locatie is de markthuur waarschijnlijk al zo'n € 990.
Er is zeer veel vraag naar huurwoningen in de prijsklasse tussen € 711 en € 971 en er zijn zeker marktpartijen die in dergelijke woningen willen investeren. De afzetbaarheid is daarmee zeer goed. Middensegment huurwoningen zijn ook bestuurlijk gewenst, er dienen jaarlijks 1.000 woningen in dit segment te worden gerealiseerd in Amsterdam.
- Starterswoningen (38 m²gbo). Woningen van minder dan 2 ton zijn zeer goed afzetbaar. Na afloop van campuscontracten moeten mensen ergens heen en genoeg mensen willen de stad niet uit. Ook zijn er ouders die voor hun (studerende) kind een woning willen kopen. 38 m² gbo is prima voor één persoon en als mensen elkaar leuk vinden dan kunnen ze er ook nog wel een periode samenwonen.
- Sociale huurwoningen. Op deze mooie locatie zal de benodigde wachttijd lang zijn.

Niet genoemde woningtypen, ook kansrijk

- 'Casco-appartement' waarbij de koper zelf de afbouw verzorgt, of daartoe opdracht geeft. Het is een soort 'zelfbouw light'. Dit concept is in Zuidoost bij de Kleiburgflat zeer succesvol gebleken. Vanzelfsprekend zal het casco in een heel andere prijs categorie worden aangeboden dan in Zuidoost.
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Door de blokken in kleinere delen aan te bieden (rond de 20-25 woningen), is het ook goed mogelijk deze clusters aan te bieden aan een of meerdere CPO's waarbij de toekomstige bewoners als groep gezamenlijk de opdrachtgever worden en zelf bepalen welke professionele partijen zij daar bij betrekken. De doelgroep die hiermee kan worden bediend is met name geïnteresseerd in koop van middelgrote tot grote woningen (60-120m²).

Parkeren

Het aantal parkeerplekken dat nodig of afzetbaar is per woning hangt af van het woningtype waarvoor gekozen wordt. Bewoners van (zeer) kleine woningen hebben (veel) minder vaak een auto dan bewoners van grotere woningen. Bij middensegment huur of kleine koopwoningen kan de parkeernorm dus lager zijn. De doelgroep kiest immers voor deze woningen omdat ze over een beperkt budget beschikt heeft daarom ook vaak geen auto. Het gaat vooral om huishoudens zonder kinderen. De locatie ligt bij twee metrohaltes en op fietsafstand van de stad. In het Amsterdam-binnen-de-ring bestaat sowieso de trend om parkeernormen te verlagen, of zelfs minimumnormen los te laten, waarbij de keuze voor parkeervoorzieningen aan de marktpartij wordt gelaten.

Het advies van de Commissie Winkelplaning uit 2007 blijft gehandhaafd. Het totale aanbod aan detailhandel blijft onder het aantal van 5.000 m². in overleg met de RVE Economie volgt geen aanvullend advies.

Bezoekadres
Weesperstraat 89
1018 VN Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Economische Zaken

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 020 552 3239
Fax 020 552 2860
www.ez.amsterdam.nl

Afdeling Research

Retouradres: EZA, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Projectmanagement Bureau
T.a.v. mevrouw I. Harder
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Datum 1 september 2007
Ons kenmerk
Behandeld door drs. A.J.M. van Haaster
Kamernummer 430
Doorkiesnummer 552 3239
Faxnummer 020 552 2860
E-mail vanhaaster@ez.amsterdam.nl

Onderwerp advies Overamstel

Geachte mevrouw Harder,
In de vergadering van de Commissie Winkelplanning Amsterdam van 28 augustus 2007 is de notitie Programma detailhandelveorzieningen NUON terrein (Overamstel) op uw verzoek in uw aanwezigheid en die van de heer Vlaanderen en mevrouw Van Baaren van dRO besproken. Het project Overamstel, waarvan u projectleider bent, heeft de Commissie gevraagd om een advies. De Commissie voldoet graag aan dit verzoek.

Met instemming constateert de Commissie dat voor het programma detailhandel uitsluitend wordt uitgegaan van de te verwachten 4.000 huishoudens zijnde circa 10.000 inwoners in het gebied. De 5.000 m² bvo aan winkelruimte, waarvan in de notitie sprake is, lijkt de Commissie een goed uitgangspunt. De Commissie Winkelplanning Amsterdam tekent daarbij aan, dat binnen het totale programma aan voorzieningen de detailhandel duidelijk onderscheiden moet blijven.

Het wijkwinkelcentrum moet naar de mening van de Commissie sterk worden geconcentreerd. Kern van het retailprogramma zou een supermarkt van ongeveer 2.000 m² kunnen zijn, met dicht daartegen de overige winkels gesitueerd, in plinten. De Commissie adviseert om de omvang van de supermarkt op deze omvang te maximeren, ten einde een wijkoverstijgende functie te voorkomen, hetgeen ondermeer ongewenst is vanwege het onnodig aantrekken van autoverkeer. Niet-winkelfuncties kunnen dan geleidelijk verder weg worden gevestigd. De locatie rond het NUON-park is een verstandige keuze. Stedenbouwkundig wordt gepoogd het Overamstelgebied te verbinden met de Rijnstraat, voor het gebruik van de (winkel)voorzieningen zal dit in de optiek van de Commissie geen effect hebben.

De Commissie adviseert voorts een branche adviescommissie in te stellen en de uitkomsten daarvan in een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar of ontwikkelaar van de winkelruimten mee te nemen. Daarbij kan aandacht worden gevraagd voor het realiseren van kleinere units.

Speciale aandacht zal uit moeten gaan naar een bundeling van de PDV en GDV vestigingen. Ten gevolge van de recentelijk door B&W vastgestelde nota Grootschalige Detailhandel in Balans, moet rekening worden gehouden met alternatieve locaties voor de huidige PDV-strip aan de Spaklerweg, die omgezet kan worden in GDV. De Commissie adviseert daarom nadrukkelijk extra studie te doen naar de meest geschikte locatie hiervoor en in de plannen de voorkeurslocatie(s) te benoemen. Daarbij dient vooral te worden gelet op de verkeerskundige afhandeling en op de mogelijkheden om die gebieden niet te monofunctioneel in te richten. Voor zover dit verkeerstechnisch en (winkel) distributietechnisch mogelijk is, kan gedacht worden aan menging met wonen.

In vertrouwen u met bovenstaande voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De heer J.M. van der Zwan
Voorzitter Commissie Winkelplanning

Economische Zaken is bereikbaar per metro of tram, halte Waterlooplein (tramlijnen 9 en 14) en Weesperplein (tramlijnen 6, 7 en 10).



**Gemeente
Amsterdam**

Advies Stedelijke Regiegroep Maatschappelijke Accommodaties

Onderwerp Advies Stedelijke Regiegroep Maatschappelijk Accommodaties

Datum 17 juni 2016

Goedgekeurd 14 juni 2016

schrijvers

Rutger Krabbendam, opdrachtgever vanuit cluster sociaal
Marjolein Gerards, projectmanager maatschappelijke accommodaties (PMB),
Carolien Vlaar, assistent projectmanager(PMB)
Ellie Miedema, afgevaardigde Jeugd (OJZ)
Sytske Tjeerdema, afgevaardigde Zorg (OJZ)
Ronald Wiggers, afgevaardigde Sport en bos
Nelleke Penninx, afgevaardigde Sport en bos
Henk Kerzaan, afgevaardigde Werk (WPI)
Kees Dignum, afgevaardigde Wonen
Bas van Spréw, afgevaardigde Kunst en Cultuur
Marjon de Groot, afgevaardigde stadsdelen
Marianne Heesen, afgevaardigde stadsdelen
Aiko v.d. Lem, afgevaardigde stadsdelen
Juliette van den Broek, gemeentelijk vastgoed
Rick Vermeulen, team nieuwe opgaven, ruimte en duurzaamheid
Margreet Leclercq, team nieuwe opgaven, ruimte en duurzaamheid
Björn Voorhorst, data-analyst, opsteller voorzieningenmodel
Marjon de Groot, afgevaardigde stadsdelen
Aiko v.d. Lem, afgevaardigde stadsdelen



**Gemeente
Amsterdam**

1 Overamstel

1.1 Overamstel

Het voorzieningenprogramma voor Overamstel (bestaande uit Stadsblok en Buitenplaats, Bijlmerbajes en Amstelskwartier) dient in zijn volledige samenhang te worden bekeken. Het gaat in totaal om ca 5700 woningen, waar afhankelijk van de te realiseren woningtypes ca 14.000 Amsterdammers gaan wonen (waarvan 3600 kinderen en jongeren). Daarbij hoort een volwaardig voorzieningenprogramma.

1.2 Scholen, kinderopvang, voorschool en naschoolse activiteiten

Als gevolg van de intensivering van de woningbouwplannen is er, naast de reeds gerealiseerde school in het Amstelskwartier, behoefte aan drie brede basisscholen: één in Weespertrekvaart Midden-Zuid, en twee in de 2^e en 3^e fase. Bij de situering en planning van de scholen dient rekening te worden gehouden met locaties die als eerste worden opgeleverd (belangrijk voor afzetbaarheid woningen). De schoolpleinen dienen openbaar toegankelijk te zijn, met speciale aandacht voor sociale veiligheid. Dubbelgebruik van sport en spelruimte en een apart ontsluitbare gymzaal maakt gebruik door de buurt mogelijk. Per school moet rekening worden gehouden van een bvo van 3500 m², te realiseren in maximaal twee lagen. Dit is inclusief gym, kinderopvang, voorschool, evt. ruimte voor spreekkamers en een buitenruimte van 1000 m² meter (zie Bewegende Stad). Er kan slim gecombineerd worden met een school en een aantal ruimtes voor het huisvesten van Ouder- Kind teams.

Voor voortgezet onderwijs liggen er twee ruimteclaims voor Overamstel, een op het terrein van de Bijlmerbajes en 1 in de derde fase van Amstelskwartier. Specifiek voor de school op het terrein van de Bijlmerbajes geldt dat het een school is voor 1200 leerlingen. De benodigde gymvoorzieningen worden verreikt tot een volwaardige sporthal. De school dient gesitueerd te worden nabij het openbaar vervoer en ontsloten door langzaam verkeer routes. Totale oppervlak van school + sporthal bedraagt ca. 14.000 m² bvo, in maximaal 3 lagen.

1.3 Zorg en basisvoorzieningen

De behoefte aan zorg- en basisvoorzieningen kan het beste worden voorzien nabij de plek waar de meeste inwoners dagelijks komen: centraal in het gebied bij het winkelcentrum in



**Gemeente
Amsterdam**

het Amstelkwartier. Door slimme combinatie van functies bedraagt de totale behoefte ca. 2000-2500 m². Van belang is een rustige en toegankelijke openbare ruimte voor kwetsbare groepen. Verder moet rekening gehouden met het ontwikkelen van woningen die vrij aanpasbaar zijn voor woonbehoefte met veel zorg. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met gespreide kleinschalige ruimte in de plint, waar bewonersinitiatieven, maar ook welzijnsvoorzieningen, zoals ruimte voor Samen Doen of zelfstandig opererende zorg- en dienstverleners zich kunnen vestigen. Het verdient aanbeveling een aantal van deze plintruimten te voorzien van buitenruimte, zodat daar ook eventueel zelfstandig opererende kleinschalige kinderopvang mogelijk is. (de hoeveelheid kinderopvang is moeilijk te prognosticeren in verband met steeds veranderende rijksregulering en subsidiering).

1.4 Bewegende stad, (water)sport en spelen, kunst en cultuur

De totale ontwikkeling van Overamstel dient te voldoen aan de vier principes van de Bewegende stad:

1. De Bewegende Stad geeft ruim baan aan de fietser en voetganger.
2. In de Bewegende Stad is sport om de hoek.
3. De Bewegende Stad is een speeltuin.
4. In de Bewegende Stad wordt niet stil gezeten. (in Overamstel geldt een verbod op stilzitten :-))

1.5 Kansen in het kader van de Bewegende Stad en concept Sportplan 2017-2020 'De Sportieve Stad'.

Ontwikkeling campusmodel VO onderwijs met sport en activiteitenruimte:

Gelijk het Zeeburgereiland ligt er een kans de VO school + sporthal te ontwikkelen in combinatie met kleinschalige multifunctionele sportvelden (twee velden= ca 1,6 ha). Wat op het Zeeburgereiland in verband met de oergeul niet mogelijk is kan op Overamstel wel: combinatie van velden, ondergronds parkeren en een half verzonken sporthal, waardoor functioneel gebruik kan worden gemaakt van het hoogteverschil: klimmuur of chilltribune. Het nabijgelegen sportpark Drieburg kan niet voorzien in de extra sportbehoefte die wordt gegenereerd door de woningbouw in het gebied (3 voetbalvelden, 1 hockey en 6 tennisvelden).

De voorgestelde multifunctionele sportvelden kunnen door de regels van sportbonden niet gebruikt worden voor competitiesport, maar kunnen wel als satelliet velden van omliggende sportverenigingen dienen voor jeugd, de scholen en zijn openbaar toegankelijk voor de buurt. Omdat de velden bij de VO school liggen, kan er nadruk worden gelegd op zogenaamde urban sports.



Gemeente Amsterdam

Spelen, sporten en bewegen aan en op het water

Overamstel wordt aan vele zijden begrenst door water en oevers. Hier liggen enorme kansen voor routes, speelplekken, trimtoestellen en ook meer stedelijke vormen van sportieve recreatie en ontmoeting (urban ramps, 3*3 basketbal, skaten etc.). Tevens zijn er ook veel kansen voor waterrecreatie, bijvoorbeeld door het steeds populairder worden van zwemmen in open water. Door beweegvriendelijke routes vanuit de wijken te geleiden naar de oevers en het water kan in de sport- en speelbehoefte worden voorzien.

Vestiging van kunst, cultuur en innovatieruimte ter versterking van (groene en natte) routes.

Al zijn de bomenlanen en zichtlijnen nog zo mooi, zelfs ruimtelijk aantrekkelijke routes blijven vaak ongebruikt als ze van nergens naar nergens gaan. Overamstel is geweldig aangehaakt op het OV van de stad. In het kader van Stad in Balans en met verwijzing van de geschiedenis van het gebied als stadsrand kan Overamstel ook voor de rest van de Amsterdammers en toeristen een aantrekkelijke bestemming worden. Kunst, cultuur en innovatieruimte kunnen dienen als iconen en landmarks, die de unieke kwaliteiten van Overamstel zichtbaar en bezoekwaardig maken.

2 Strategienota Weespertrekvaart Midden-Zuid

In Weespertrekvaart Midden-Zuid moet ruimte zijn voor 1 basisschool inclusief gymnastieklokaal en schoolplein. Dit leidt tot een ruimtebehoefte van circa 3.500 m² bvo en 1000 m² buitenruimte (die deels openbaar kan zijn). De behoefte aan speelplekken is mooi te combineren met de buitenruimte van onderwijs, waardoor het totale ruimtebeslag kan worden verminderd.

Bij de ontwikkeling van Weespertrekvaart Midden-Zuid gelden de principes van de bewegende stad, zoals hierboven beschreven.

Huisvesting onderwijs en sport in Overamstel

28 juni 2016

Opgesteld door: RVE Onderwijs, Jeugd en Zorg (Bianca Huijzers)

Ontwikkeling Overamstel

Op 24 mei hebben Nelleke Penninx en Bianca Huijzers overleg gevoerd met Peter Jan Kannegieter en Anja Boon over de ontwikkeling van Overamstel en de programmering van voorzieningen voor onderwijs en sport in het gebied. Aanleiding van het overleg was de versnelling (en verdichting) van de gebieden en de vraag op welke wijze er voldoende onderwijs- en sportvoorzieningen op een goede wijze (kwaliteit en planning) in het gebied kunnen worden ontwikkeld.

In het gesprek hebben Peter Jan en Anja aangegeven van welk woningprogramma wordt uitgegaan. In dit memo is aangegeven hoe op basis hiervan een adequaat voorzieningenprogramma voor onderwijs. Het memo is als volgt opgebouwd:

- 1) Behoeft primair onderwijs
- 2) Behoeft voortgezet onderwijs
- 3) Programma per deelgebied (zie onderstaand kaartje)
- 4) Ruimtelijke inpassing
- 5) Fasering



1 Behoeft primair onderwijs

Algemeen: vierkante meters versus aantallen woningen

Voor de behoefteteraming van maatschappelijke voorzieningen, maken we gebruik van het Amsterdams Voorzieningenmodel. Op basis van woningaantallen en type woonmilieu, wordt de behoefte berekend. Voor een aantal gebieden in Overamstel, ligt het woningprogramma (nog) niet vast, maar is wel de globale omvang van het te realiseren woonprogramma bekend. Op basis daarvan hebben we een aantal scenario's uitgewerkt.

Scenario A: uitgangspunt gemiddeld 100m² bvo per woning. Dat levert per 100.000 m² woonprogramma 1.000 woningen op. Op basis van een gemengd (50/50) stedelijk en substedelijk woonmilieu, verwachten we circa 300 basisschoolleerlingen.

Scenario B: uitgangspunt gemiddeld 80m² bvo per woning. Dat levert per 100.000 m² woonprogramma 1.250 woningen op. Op basis van een stedelijk woonmilieu, verwachten we circa 285 basisschoolleerlingen.

Scenario C: uitgangspunt 850 woningen per 100.000 m² woonprogramma, zoals opgenomen in de strategienota voor Weespertrekvaart Midden-Zuid (WT2). Op basis van een substedelijk woonmilieu, verwachten we circa 305 basisschoolleerlingen.

Conclusie is dat we in alle scenario's grofweg uitkomen op 300 basisschoolleerlingen per 100.000m² woonprogramma. Met deze conclusie zijn we naar de behoefte per deelgebied gaan kijken.

Gebieden ten oosten van de Spaklerweg: Bijlmerbajes (BB), Weespertrekvaart Midden-Zuid (WT2) en Stadsblok en Buitenplaats (WT1)

Voor het terrein van de Bijlmerbajes wordt uitgegaan van circa 100.000 m² aan woningbouwprogramma. Op basis van bovengenoemde conclusie, betekent dat een huisvestingsbehoefte voor 300 basisschoolleerlingen.

Hetzelfde geldt voor deelgebied WT2. Voor WT1 worden 420 woningen verwacht. Op basis van een gemengd woonmilieu (50/50), verwachten we daar circa 120 basisschoolleerlingen.

Voor de gehele oostkant, is het verwachte leerlingaantal 720. ***Dat betekent dat er 2 basisscholen nodig zijn, een in het Bijlmerbajesgebied en een in Weespertrekvaart Midden-Zuid. Voor elke school gaan we uit van een ruimtebehoefte van circa 3.500 m² voor school, voorschool, kinderopvang en gymzaal. De benodigde buitenruimte is minimaal 1.000 m².***

Gebieden ten westen van de Spaklerweg: Amstelkwartier

- Amstelkwartier, eerste fase (AK1)

Montessori Kindcentrum De Amstel is een bestaande nieuwe alles-in-1-school in de eerste fase van het Amstelkwartier (AK1), aan de Welnastraat 845. Het gebouw voorziet in de groei van het leerlingaantal in het gebied, als gevolg van de woningopgave, waardoor er de komende jaren volop mogelijkheden zijn om leerlingen te huisvesten. Naar verwachting is de school in 2022 vol en ontstaat daarna een ruimtetekort. Uitgaande van een woningprogramma voor AK1 van circa 1080 woningen, levert dit een verwachte leerlingpopulatie van 323 leerlingen op (uitgaande van een 50% stedelijk en 50%

substedelijk woonmilieu). Het huidige schoolgebouw biedt met een capaciteit van 370 leerlingen voldoende ruimte om de leerlingen uit dit gebied een plek te bieden.

- Amstelkwartier, tweede fase (AK2)

In dit deelgebied worden naar verwachting circa 700 woningen gebouwd. Op basis van een gemengd woonmilieu (50/50), is het verwachte aantal basisschoolleerlingen hier 220. Het zou logisch zijn om in dit gebied een basisschool te maken, om in deze behoefte te voorzien. Vanuit de ontwikkeling van het gebied is echter aangegeven dat de inpassing van een school in dit gebied lastig is. Dat betekent dat deze behoefte moet worden opgelost in de derde fase van Overamstel.

- Amstelkwartier, derde fase (AK3)

Voor deze fase wordt een woningbouwomvang van 150.000 m² voorzien. Dat houdt in dat we circa 450 basisschoolleerlingen verwachten. Samen met de 220 leerlingen uit AK2, zijn er in totaal dus circa 670 basisschoolleerlingen te huisvesten. ***Dit betekent dat er aan de westzijde van de Spaklerweg, in het Amstelkwartier, nog twee basisscholen nodig zijn. Voor elke school gaan we uit van een ruimtebehoefte van circa 3.500 m² voor school, voorschool, kinderopvang en gymzaal. De benodigde buitenruimte is minimaal 1.000 m².***

2 Behoeft voortgezet onderwijs

- Een middelbare school op de plek van de Bijlmerbajes

Op het terrein van de Bijlmerbajes ligt een ruimteclaim voor de ontwikkeling van een VO-school met bijbehorende gymfaciliteiten. Er is (Grond en Ontwikkeling) de Nota van Uitgangspunten opgesteld voor de Bijlmerbajes terrein en daarin zijn 2 mogelijke locaties voor de VO-school toegewezen, zie hieronder. Twee potentiële locaties: in de noordwesthoek nabij het metrostation Spaklerweg en op de plek van de huidige parkeergarage.

In de Nota staat dat de gemeente in het plangebied Bijlmerbajes een middelbare school voor +/- 1.200 leerlingen gaat realiseren. Gegevens verder: De omvang van de school is max 12.000 m² bvo; schoolplein/openbare buitenruimte van minimaal 600m² die binnen de 4600m² voetprint valt. Gymvoorziening op dak. Het ligt voor de hand om deze gymvoorziening op te waarden tot sporthal.

De gemeente zal daartoe een deel van PIOA rechtstreeks van het Rijksvastgoedbedrijf kopen. Marktpartijen kunnen -als onderdeel van de selectieprocedure- aangeven welke van deze twee locaties het beste in hun concept past.

- Een reservering voor een VO school in de 3e fase van Amstelkwartier (Gammaterrein)

Daarnaast is er een ruimteclaim voor een tweede VO-school inclusief gymfaciliteiten opgenomen voor de derde fase van het Amstelkwartier. Deze ruimteclaim is nog niet gekoppeld aan een specifieke school of schooltype. In overleg met de schoolbesturen zal dat verder uitgewerkt moeten worden conform de behoefte in de stad. Reservering betreft +/- 8.500 m² BVO.

6 Ruimtelijke inpassing

Er ligt een stevige bestuurlijke ambitie voor de ontwikkeling van zogenaamde alles-in-eenscholen, waarbij de basisschool gecombineerd wordt met functies als kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen zoeken we naar manieren om deze ambitie ook ruimtelijk vorm te geven. Meestal gebeurt dat door functies bij elkaar te realiseren, met een bouwkundige scheiding.

Uit de behoefteberekening komt voor het Bijlmerbajesterrein een behoefte aan een basisschool. Die zat tot op heden niet in de planontwikkeling. Het is de vraag of die nog kan worden meegenomen. Zo niet, dan zal deze basisschool in het naastgelegen WT1 Of WT2 gerealiseerd moeten worden. In dat geval zijn goede ruimtelijke verbindingen tussen de deelgebieden extra belangrijk om een veilige woon-schoolroute te waarborgen. Graag gaan we in gesprek over hoe deze opgave ruimtelijk vorm kan krijgen.

Voor de twee basisscholen in AK3 ligt het voor de hand deze bij elkaar te situeren. Dit heeft als voordeel dat flexibiliteit ontstaat bij groei en krimp van de twee scholen. Het biedt daarnaast een kans om de buitenruimte te bundelen tot een grote oppervlakte die ook door de buurtbewoners gebruikt kan worden.

Verder zijn goede verbindingen tussen AK2 en AK3 van belang. Aangezien circa een derde van de basisschoolleerlingen van AK3 in AK2 zal wonen, is een veilige langzaam verkeeroute tussen beide deelgebieden essentieel.

Voor VO en sport liggen er ook kansen: de ontwikkeling van een nieuwe VO-school is voor sport een uitgelezen mogelijkheid om de gymfaciliteiten op te waarderen tot een complete sporthal die goed uitgerust is op het buitenschools gebruik ervan.

7 Fasering

Voor alle buurtgerichte voorzieningen geldt dat ze nodig zijn zodra de bewoners er zijn. Voor de tweede basisschool in het Amstelkwartier geldt dat deze uiterlijk in 2022 gereed moet zijn om de toestroom van leerlingen op te kunnen vangen. Dat betekent start bouw in 2021 (en aan aanvraag voor het huisvestingsprogramma voor 1 februari van 2019).

Voor de ontwikkeling van de VO-school op het Bijlmerbajesterrein gaan we uit van een start bouw tweede helft van 2018.

Uitgangspunten en kaders

- Voor Amstelkwartier is voor de sanering het leeflaagprincipe als uitgangspunt gekozen. Dit betekent dat de grond tot een beperkte diepte wordt afgegraven met als gevolg dat er maar maximaal 1 laags verdiept parkeren kan worden toegestaan.
- De openbare ruimte biedt maar beperkte ruimte voor het realiseren van maaiveldparkeren voor bezoekers en de sociale huurwoningen. Het oplossen van deze parkeerbehoefte onder de woonblokken is niet mogelijk vanwege de beperkte ontgravingsdiepte (zie voornoemde punten).
- Er wordt geen verdere onderverdeling voorgeschreven voor de vrije sector woningen tussen bijvoorbeeld studio's, middensegment, duur segment of particuliere ontwikkelingen.

Programma

- 210 sociale huurwoningen. Ruimte woningen geschikt voor (kleine) gezinnen. Circa 80 m² gebruikersoppervlakte.
- Circa 590 woningen in de vrije sector.
- Maximaal 3.800 m² (bvo) beschikbaar in de werkplinten. Er wordt uitgegaan van 1 gebouwde parkeerplaats per 125 m² bvo werkplint. Bezoekers kunnen op maaiveld parkeren.
- kinderdagverblijf van max 400 m² bvo.
- Circa 150 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Vigerende parkeernorm

De vigerende parkeernormen voor wonen zijn vastgelegd in het raadsbesluit 'Vaststellen van de parkeernormen in de Stadsdelen' d.d. 11 maart 2016. Per stadsdeel gelden andere normen. Amstelkwartier tweede fase valt in gebied 2 van stadsdeel Oost. Daar gelden de volgende normen:

- Sociale huur, 0,7 – 1 parkeerplaats per woning.
- Middeldure huur of middeldure koop, 0,9 – 1,4 parkeerplaats per woning.
- Dure huur en koop, 1 - 2 parkeerplaats per woning.

- Daarnaast wordt gerekend met 0,1 parkeerplaats per woning.
- De vigerende parkeernormen voor kantoren en bedrijven zijn vastgelegd in de Nota Locatiebeleid 2008 (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/ruimte-duurzaamheid/ruimte-duurzaamheid/publicaties-ruimte/locatiebeleid/>).
- De parkeerbehoefte van overige niet-wonenfuncties wordt gebaseerd op kencijfers van het CROW. Daarbij worden, net als in de nota locatiebeleid, de minimale kencijfers vermenigvuldigd met 75%. Bij niet-wonenfuncties is het afhankelijk van de situatie of het mogelijk is de parkeerbehoefte af te wentelen op openbare parkeercapaciteit.

Afwijking van parkeernorm

Gezien de stedenbouwkundige beperkingen, ligging in de stad en doelgroep wordt geadviseerd gemotiveerd af te wijken van de vigerende parkeernorm.

- Voor sociale huur wordt geadviseerd 0,5 parkeerplaats per woning te realiseren als de parkeerbehoefte afgewenteld wordt op de openbare ruimte. Het vergunningplafond wordt hierop afgestemd.
- Voor sociale huur wordt geadviseerd 0,3 parkeerplaats per woning te realiseren als de parkeerbehoefte afgewenteld wordt op een in pandige parkeervoorziening. Ervaring is dat de behoefte naar parkeerplaatsen onder sociale huurders afneemt als er in pandig (en in de regel tegen hogere kosten ten opzichte van een parkeervergunning) geparkeerd kan worden.
- Voor vrije sector woning tot 30 m² bvo minimaal 0,1 en maximaal 1 parkeerplaats per woning.
- Voor vrije sector woning van 30 tot 60 m² bvo minimaal 0,3 en maximaal 1 parkeerplaats per woning.
- Voor vrije sector woningen vanaf 60 vierkante meter minimaal 0,6 en maximaal 1 parkeerplaats per woning.
- Voor alle woningen (met uitzondering van de woningen tot 30 m² bvo) 0,1 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte of openbaar toegankelijke parkeervoorziening.
- Voor kantoor/werkfuncties 1 gebouwde parkeerplaats per 125 m² bvo werkplint. Mogelijk

zijn hier mogelijkheden voor dubbelgebruik (overdag kantomedewerkers en in de avond en het weekend bewoners).

- De parkeerbehoefte van de kinderopvang kan op het openbaar parkeerareaal afgewenteld worden. Deze parkeerbehoefte openbaart zich overdag, als de parkeerdruk laag zal zijn.

Parkeren sociale huur

Een veelgebruikt principe in de gebiedsontwikkeling van Amsterdam tot op heden is dat sociale huurders een vergunning in de openbare ruimte krijgen. Dat was ook de insteek in het Amstelkwartier. Over het algemeen wordt voor sociale huur gerekend met 0,5 parkeerplaats in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte wordt gereguleerd door het aantal uit te geven parkeervergunningen te maximaliseren met een vergunningenplafond. Gezien de beperkte openbare ruimte in het gebied is het slechts mogelijk 0,3 parkeerplaats per sociale huurwoning te realiseren. Daardoor zal het vergunningenplafond lager zijn dan de daadwerkelijke behoefte aan parkeervergunningen; er zal dan ook een wachtlijst ontstaan. Dit is onwenselijk omdat verwacht wordt dat er een zeer lange wachttijd ontstaat. Deze lange wachttijd wordt veroorzaakt door het beperkt aantal woningen en verwachte lage mutatie- en verhuizingsgraad onder de sociale huurders (het zijn relatief grote woningen waar mensen lang kunnen blijven wonen). Gezien deze verwachting wordt geadviseerd een gedeelte van de parkeerbehoefte van de sociale huur op eigen terrein op te vangen.

Parkeren op eigen terrein kan grofweg op twee manieren opgelost worden. Optie 1: met een (half)verdiepte parkeergarage. Optie 2: op maaiveld, overbouwd of op het binnenterrein. De woningcorporaties zullen altijd opteren voor het tweede. De huurprijs voor een parkeerplaats is gebaseerd op de stichtingskosten van de parkeerplaats. Bij een verdiepte parkeergarage zijn de stichtingskosten veel hoger, hetgeen resulteert in een hogere huurprijs. Gelet op het feit dat de sociale huurders onvoldoende financiële draagkracht hebben om deze prijs (à € 150 – 200 per maand) te betalen, zullen deze plekken niet worden verhuurd. Optie 1 leidt daarmee tot een onrendabele investering.

De meest voor de hand liggende optie is dus om de woningcorporaties een kavel aan te bieden waarbij parkeren op het maaiveld is toegestaan. In die situatie

is er een inrit met toegang naar het binnenterrein. In het Amstelkwartier is dit niet mogelijk: de binnenterrein zijn relatief klein vanwege de hoge dichtheid. Daardoor is deze oplossing ruimtelijk niet overal mogelijk en/of wordt stedenbouwkundig niet wenselijk geacht.

Er blijft daarmee dus een risico bestaan dat Optie 1 wordt voorgeschreven: een onrendabele verdiepte parkeergarage. Daardoor zal discussie ontstaan tussen de gemeente en corporaties over wie deze investering moet betalen. Dit zet druk op de samenwerking met corporaties en de haalbaarheid van sociale huurwoningen in het Amstelkwartier. Overigens zijn er tussen de gemeente Amsterdam en de (federatie van) Amsterdam woningcorporaties geen afspraken gemaakt over dit onderwerp. Indien geen van de partijen de investering wil dragen, worden er in geheel geen parkeerplaatsen gerealiseerd voor sociale huurders. Amstelkwartier ligt zeer gunstig ten opzichte van OV-verbindingen.

Parkeerregime

Gezien het parkeerregime in de omliggende gebieden zal er betaald parkeren ingevoerd worden op de openbare parkeerplaatsen. In het verlengde van Amstelkwartier eerste fase zal ook hier een regime gelden van € 2,40 per uur van maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 21:00.

advies 23 september, 2016



Gemeente Amsterdam

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.

Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

Susanne Ritsma
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 020 5678808
susanne.ritsma@odnzk.nl

Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres

Margit Assenberg
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 023-5678019
margit.assenberg@odnzk.nl

Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar www.amsterdam.nl/bouwbrief

Disclaimer

www.amsterdam.nl/bouwbrief

Bouwbrief

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Beheer

Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.

Overzicht Intern advies (STAT en CVC)

Het concept stedenbouwkundig plan is ter advisering voorgelegd aan het Stedelijk Toets- en Adviesteam (STAT) en de Centrale Verkeerscommissie (CVC). De reacties zijn kort omschreven in onderstaande tabel. De reactie van het projectteam is opgenomen in deze tabel. Ook is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Overzicht Intern advies (STAT en CVC) op het Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2^e fase Weststrook (SP)

Nummer	Indiener	Inspiraakreactie (korte weergave inhoud)	Reactie	Wijzigingen in ontwerp SP
01	STAT	Onderwijs: advies om beleidsadviseur van accommodatie van basisscholen aan te haken. Haar betrokkenheid is van belang bij het onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid van een basisschool in de 2 ^e fase.	Beleidsadviseur is aangehaakt voor de accommodatie van basisscholen. Als gevolg van de hindercontour rond de aanwezige hoofdgasleiding in Amstelkwartier 2 ^e fase worden basisscholen gerealiseerd in Amstelkwartier 3 ^e fase.	Geen
02	STAT	Voorzieningen: Het STAT waarschuwt dat de ambitie om in dit gebied een hoogstedelijk leefmilieu te realiseren niet wordt gerealiseerd met het beperkte voorzieningenniveau binnen de huidige plannen. Het is advies is om commerciële voorzieningen te clusteren wanneer men deze voorziet. Tevens vraagt het STAT een plan te formuleren hoe men kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid een plek wil geven binnen het ontwerp.	Het stedenbouwkundige plan voor de 2 ^e fase kan niet los gezien worden van de andere fasen in de planvorming van Overamstel. De ambitie om een hoogstedelijk leefmilieu te realiseren wordt vormgegeven door de stevige bebouwingsdichtheid, de hoogwaardige inrichting van openbare ruimte en een hoog voorzieningenniveau. In de 2 ^e fase is een aantal voorzieningen opgenomen, deze zijn geconcentreerd langs de toekomstige Amstelstroomlaan. Voor het werken en voorzieningen wordt ruimte geboden in de	Geen

			<p>plinten van gebouwen en in woon-/werkwoningen. Voor Amstelkwartier 2e fase "Weststrook" is dit voornamelijk langs de nieuwe Amstelstroomlaan. Door de voorzieningen hier te concentreren worden de condities voor een stadsstraat gecreëerd. Deze plinten zijn ook de zoekruimte voor uiteenlopende voorzieningen of medische zorg. In totaal is er maximaal 3.800 m² (bvo) beschikbaar in de plinten. Extra verdiepingshoogte en voldoende bouwdiepte zijn voorwaarden voor een succesvolle werkplint en zullen worden opgenomen in de bouwveloppen.</p> <p>De bestaande monumentale gebouwen zoals de watertoren en de assistent ingenieurswoning liggen buiten deze concentratie en lenen zich uitstekend voor horeca al dan niet gecombineerd met culturele voorzieningen. In de Weststrook van Amstelkwartier 2e fase is ook ruimte gereserveerd voor een kinderdagverblijf met een bvo van max 400 m². Een klassiek stadspark met volgroeide bomen en een haventje dragen bij aan de hoogwaardige openbare ruimte die een hoogstedelijk woonmilieu vereist.</p> <p>Het advies van STAT om commerciële voorzieningen te clusteren wordt gevolgd. Momenteel wordt gewerkt aan de planvorming van fase 3. In fase 3 is een cluster van commerciële voorzieningen voorzien. Bureau Stedelijke Planning heeft een studie gedaan naar een realistisch voorzieningenniveau. Op dit moment heeft Amstelkwartier circa 1700 inwoners, het potentiële draagvlak van het gebied na afronding bedraagt circa 12.000-17.000 inwoners. Daardoor ontstaat draagvlak voor 4.900-6.500 m² bvo commerciële voorzieningen. Deze staan gepland voor fase 3, waardoor ze centraal gelegen zijn ten opzichte van de omringende gebieden. Ook worden in fase 3 onderwijsvoorzieningen voorzien; twee basisscholen van elk 3.500 m² en een reservering voor een internationale school.</p>	
--	--	--	---	--

Overzicht Intern advies (STAT en CVC)

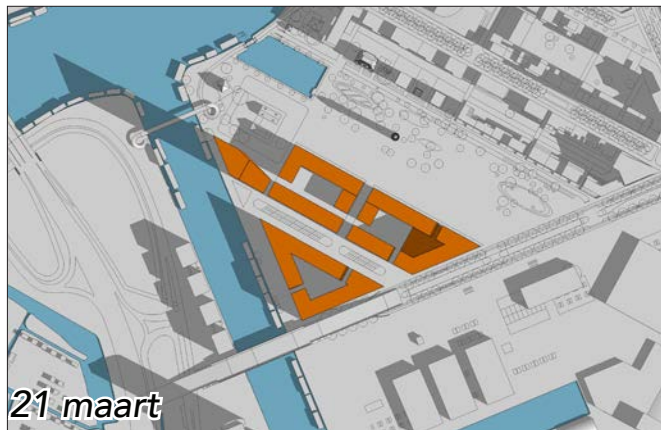
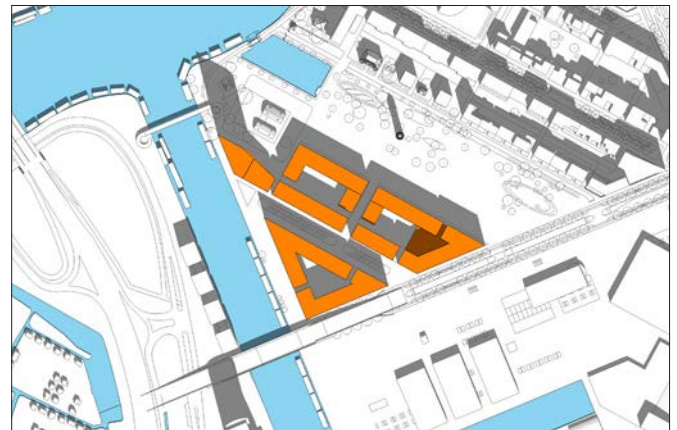
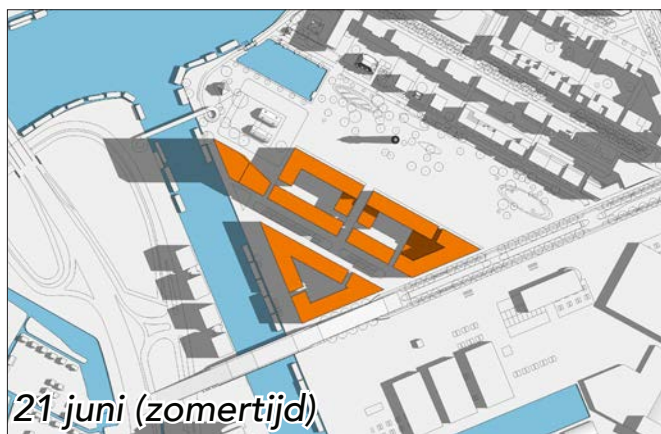
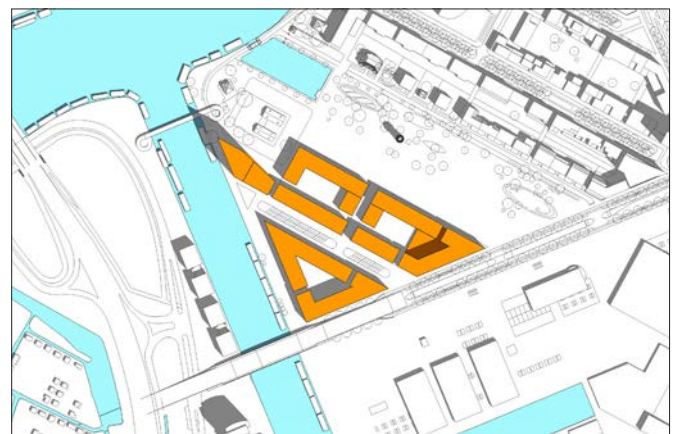
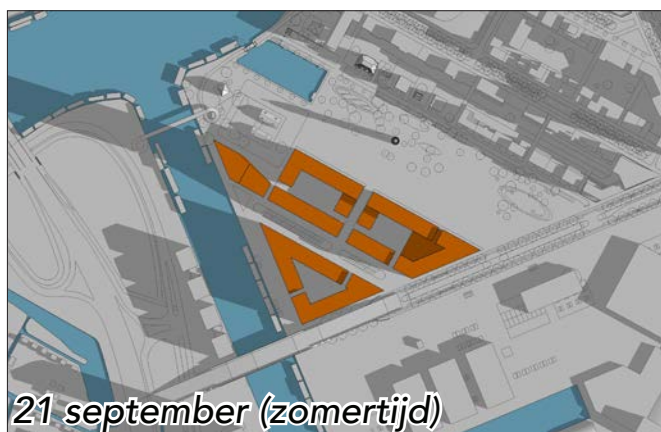
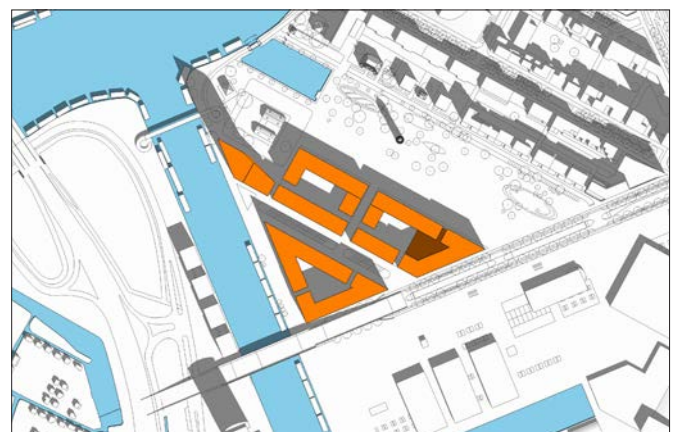
03	STAT	Werken: Het advies is om de 'woonwerkwooningen' te schrappen uit het ontwerpen.	Onder woonwerkwooningen wordt verstaan: werken aan huis conform de definitie die is opgenomen in het bestemmingsplan (praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis, waarbij geldt dat per woning maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m ²). De mogelijkheid om te werken aan huis wordt geboden, het is geen verplichting. De hoogstedelijke uitstraling wordt geconcentreerd op een aantal plekken, met name langs de Amstelstroomlaan en de Spaklerweg. Het is een bewuste keuze om niet in de binnenstraten in te zetten op verplichte werkplinten.	Geen
04	STAT	Buitenruimte: Het advies is om de Visie Openbare Ruimte, met name de definitie van stadsstraten op te nemen in de documenten en te verwijzen naar het Puccini-beleid als verplicht te volgen beleid.	Het profiel voor het eerste deel van de stadsstraat Amstelstroomlaan is reeds vastgesteld. Dit profiel wordt ook in de 2 ^e fase voortgezet. Op 1 oktober 2015 is de voor Amstelskwartier gehanteerde materialisatie voorgelegd aan de puccinicommissie. De commissie heeft ingestemd met de afwijkingen. De 2e fase is onderdeel van dezelfde buurt en zal een gelijke materialisatie krijgen. Indien er in het nog nader uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte andere afwijkingen ontstaan, zullen deze wederom ter beoordeling worden voorgelegd.	Geen
05	STAT	Er wordt geadviseerd de relatie tussen de kracht van groen en water in het gebied in combinatie met horeca en/of kleinschalige bedrijvigheid expliciet in het document te verwerken.	De kracht van groen en water in het gebied wordt in het stedenbouwkundig plan belicht en gezien als een wezenlijke kwaliteit. In het hoofdstuk 'programma' onder 'vrije tijd' wordt de aanwezigheid van het park in verband gebracht met de aantrekkelijkheid van voorzieningen. In het hoofdstuk 'openbare ruimte' wordt onder 'het buurtpark' beschreven hoe de loop en fietsroutes door het park belangrijke voorzieningen met elkaar verbinden.	Aanpassing par. 4.6.2 par. 5.3
06	STAT	Parkeernormen: Het verzoek is om minimum	Deze punten worden verwerkt in het document.	Aanpassing par.
		parkeernormen voor vrije sector woningen op te nemen in de documenten. Hetzelfde geldt voor fietsparkeren.		7.5
07	STAT	Wonen: Expliciet opnemen in het document hoe wordt gewaarborgd dat er tenminste 30% sociale huur komt in het gebied en beschrijven hoe de mix in de marktsector meegenomen kan worden in de tenders.	De laatste blokken die ontwikkeld worden, zijn de blokken langs de Amstelstroomlaan. Hierin is het programma sociale huur voorzien. Omdat deze blokken als laatste op de markt worden gebracht, is helder hoeveel woningen er tot dan toe zijn ontwikkeld en hoeveel woningen er in het sociale segment moeten komen om tot 30% te komen. In de selectiebrochures behorende bij de tenderprocedures is aangegeven welk segment woningen er gerealiseerd moet worden op het betreffende kavel. Hierin worden eisen ten aanzien van woninggrootte en -aantallen en segmenten (koop, huur, middensegment huur, sociale huur) meegegeven. Op deze manier wordt actief gestuurd op een wenselijke woningmix.	Geen
08	STAT	Veiligheid: Het advies is om de tweezijdige bereikbaarheid opnemen in het document. Daarnaast is het advies een regionaal risicoprofiel op te stellen in het kader van de Omgevingswet.	Er wordt een veiligheidsparagraaf opgenomen in het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 11, par. 11.6). Op hoofdlijnen wordt in deze paragraaf toegelicht op welke wijze rekening is gehouden met de volgende veiligheidsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> • 2 zijdig bereikbaarheid van Amstelskwartier 2, • 2 zijdig bereikbaarheid van individuele bouwwerken • Positie kinderdagverblijf in relatie tot bereikbaarheid • Bereikbaarheid voor hulp- en nooddiensten en bluswatervoorziening Een meer gedetailleerde uitwerking zal volgen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Er wordt een afstemmingsoverleg ingepland met afdeling BBA van Brandweer Amsterdam-Amsteland. In het kader van het Uitwerkingsplan/Bestemmingsplan wordt	Aanpassing par. 11.6

Overzicht Intern advies (STAT en CVC)

			<i>een regionaal risicoprofiel opgesteld. Dit wordt bijgevoegd bij het Uitwerkingsplan/Bestemmingsplan. Het wordt niet toegevoegd bij het stedenbouwkundig plan omdat het niet tijdig beschikbaar is.</i>	
Nummer	Indiener	Inspiraakreactie (korte weergave inhoud)	Reactie	Wijzigingen in ontwerp SP
09	CVC	<i>Wat betreft de breedte van de brug dient het project rekening te houden met de toekomstige intensiteiten.</i>	<i>Deze opmerking wordt in het ontwerpproces van de brug meegenomen.</i>	<i>Geen</i>
10	CVC	<i>Het achteruitrijden van de vuilniswagens dient zo veel mogelijk voorkomen te worden, door op logische plekken de containers te plaatsen dan wel een keervoorziening voor de vuilniswagen te maken.</i>	<i>In het maaiveldontwerp worden locaties voor de afvalcontainers zodanig geoptimaliseerd dat achteruitrijden en/of keren zoveel mogelijk voorkomen wordt.</i>	<i>Geen</i>
11	CVC	<i>De oversteekplekken voor fietser en voetganger op logische plekken maken.</i>	<i>In het maaiveldontwerp worden deze oversteekplekken opgenomen.</i>	<i>Geen</i>
12	CVC	<i>De CVC gaat akkoord met het hellingspercentage van de brug en verzoekt het project te kijken naar eventuele optimalisatie.</i>	<i>Dit punt wordt nader uitgewerkt in het ontwerpproces van de brug.</i>	<i>Geen</i>
13	CVC	<i>De CVC blijft negatief adviseren wat betreft langsparkeren langs een gebiedsontsluitingsweg.</i>	<i>Voor de levendigheid van de stadsstraat is laden, lossen en parkeren wenselijk. De functies langs de stadsstraat zijn daardoor beter bereikbaar voor verschillende groepen. Om eventuele hinder van het gebruik van de parkeervakken op de doorstroming van de Amstelstroomlaan te voorkomen, worden de parkeervakken groter gedimensioneerd dan gebruikelijk.</i>	<i>Geen</i>

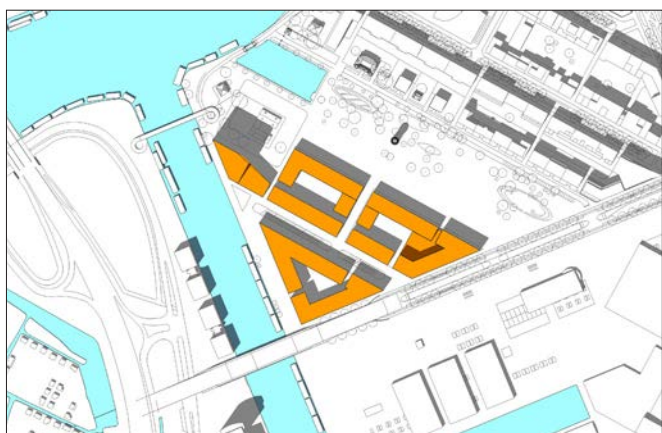
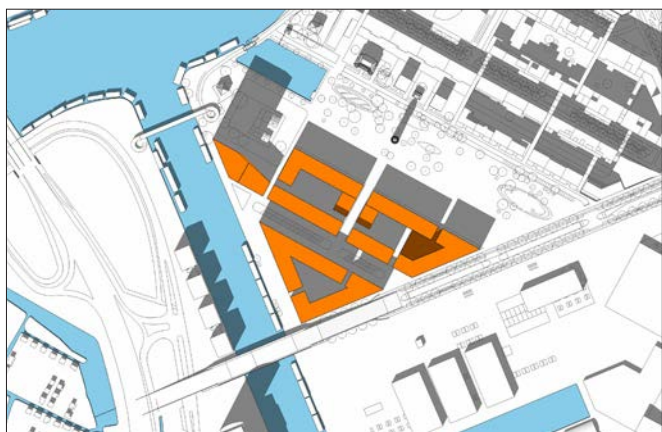
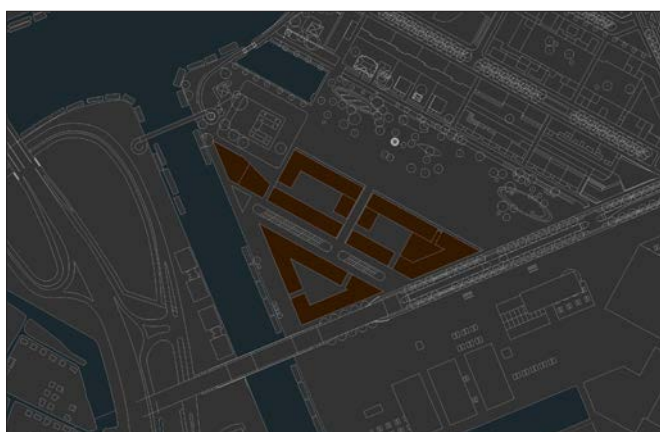
09:00

12:00



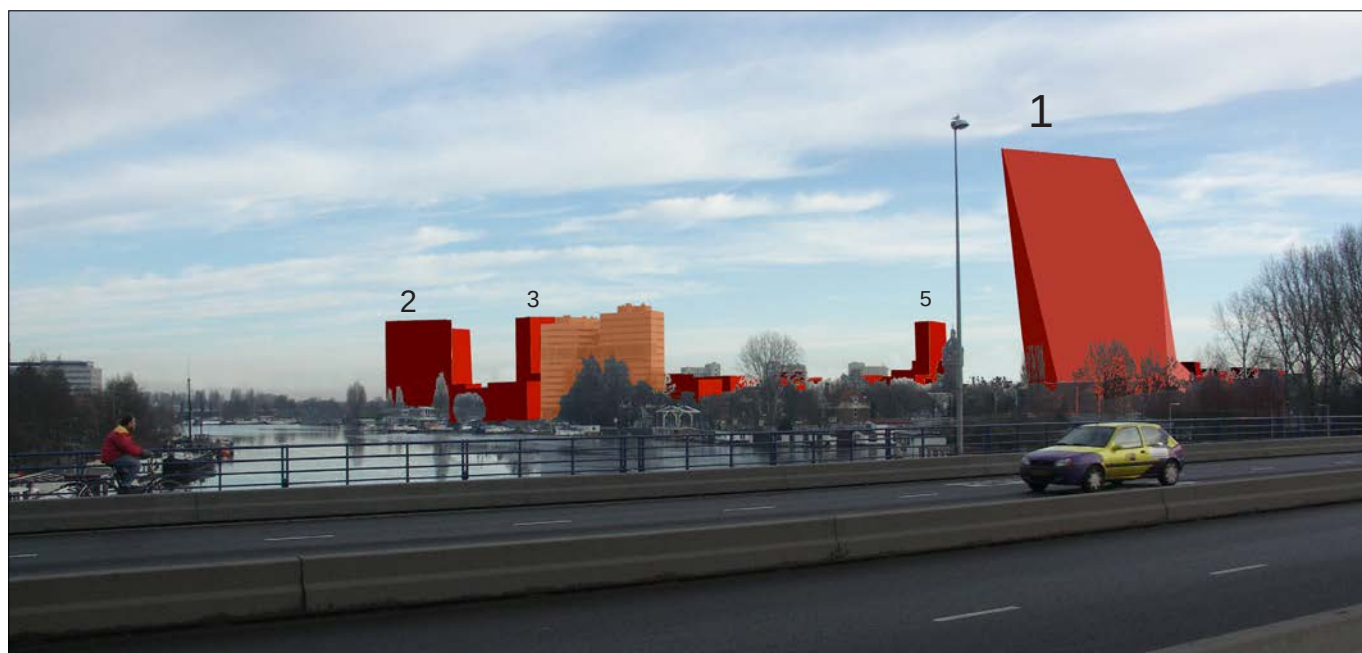
15:00

18:00

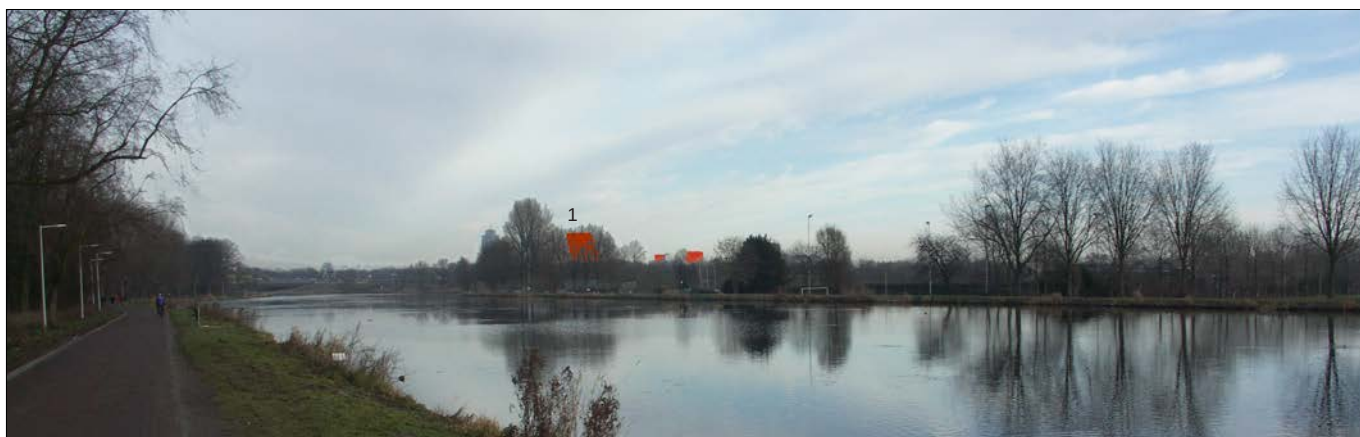




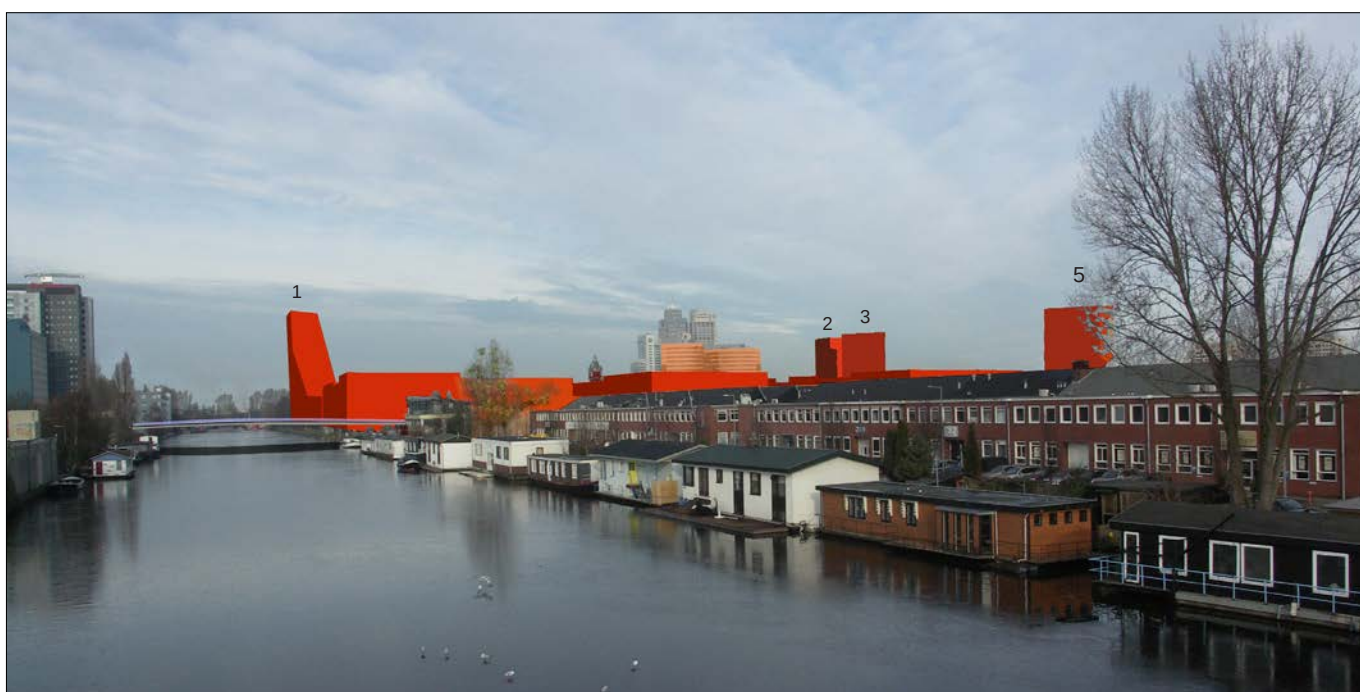
▲ zicht vanaf de Berlagebrug



▲ zicht vanaf de Utrechtsebrug



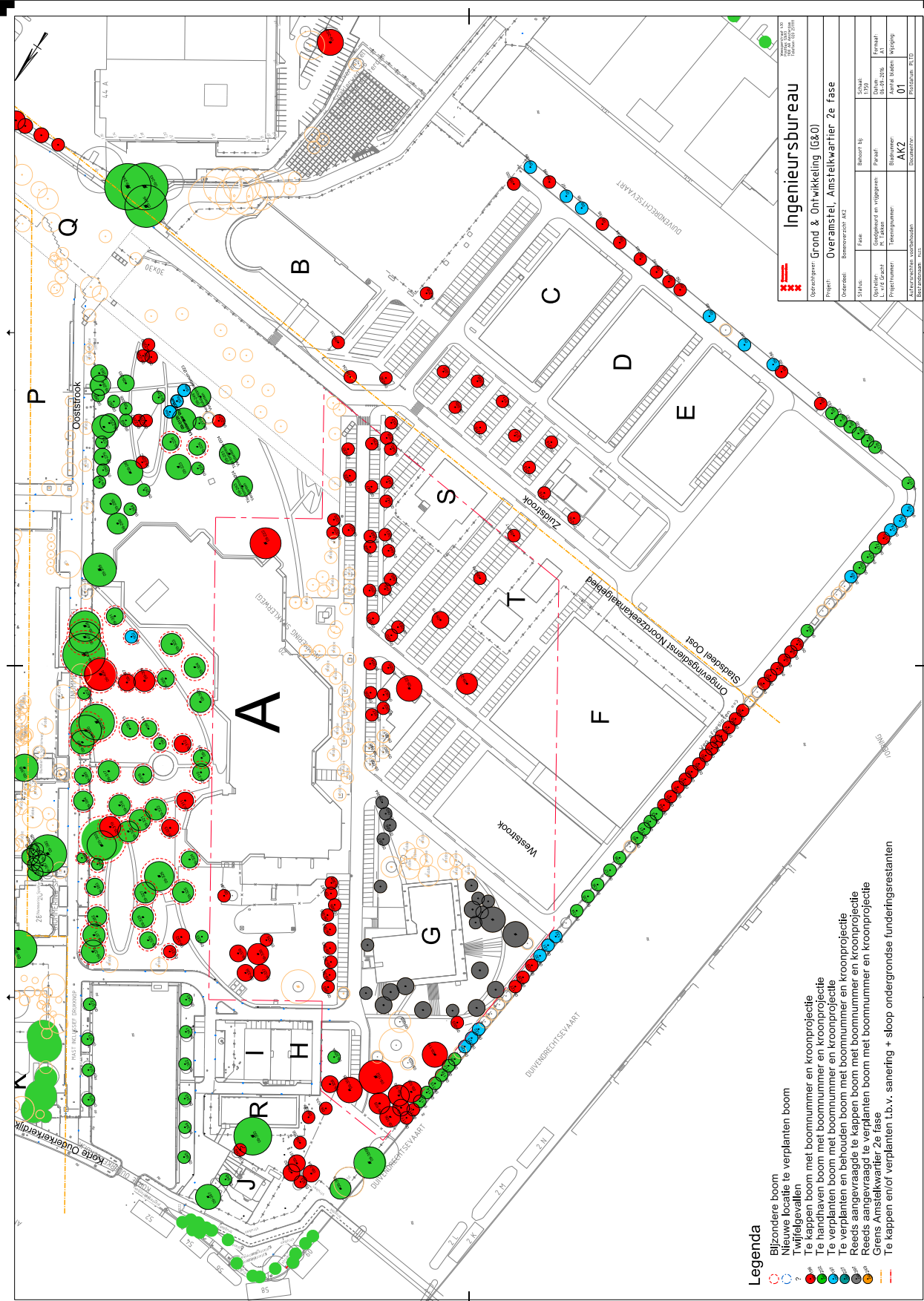
▲ zicht vanaf de Amsteldijk (nauwelijks zichtbaar)



▲ zicht vanaf metrostation Overamstel

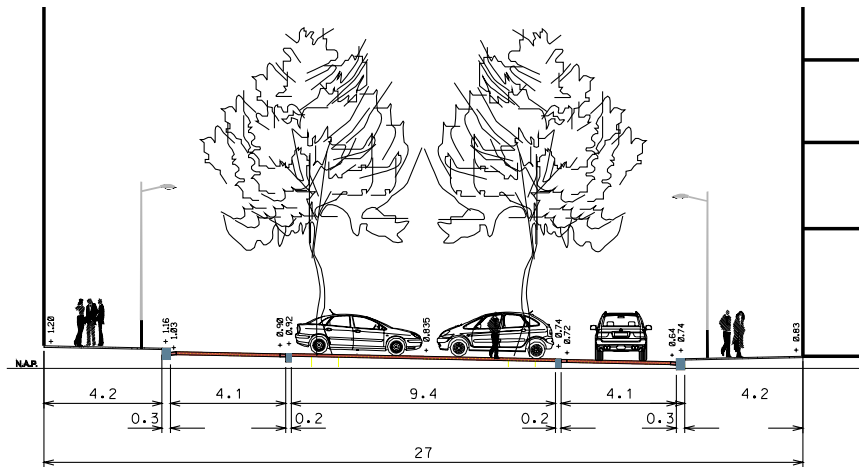
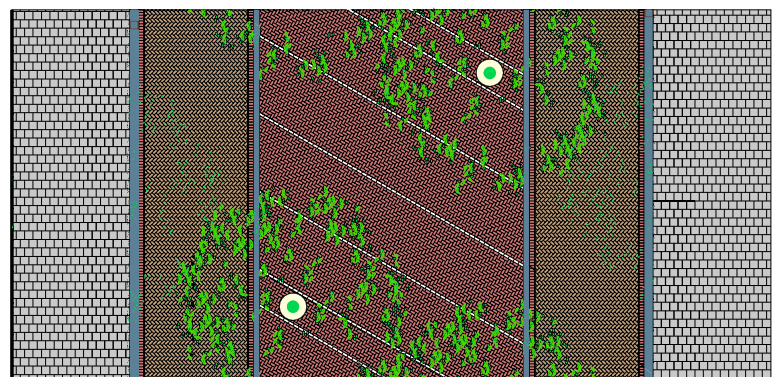


▲ zicht vanaf fietspad Weespertrekvaart

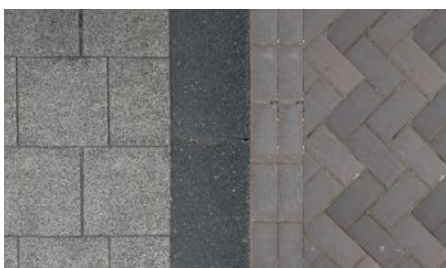


Op 1 oktober 2015 is de voor Amstelkwartier gehanteerde materialisatie voorgelegd aan de puccinicommissie. De commissie heeft ingestemd met de afwijkingen. De tweede fase is onderdeel van dezelfde buurt en zal een gelijke materialisatie krijgen. Indien er in het nog nader uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte andere afwijkingen ontstaan zullen deze wederom ter beoordeling worden voorgelegd.

De keuze voor hergebruik van gebakken materiaal past binnen Puccini en vormt daarmee geen bezwaar. Bovendien is het merendeel hiervan al aangelegd. Ook de afwijkende banden van 20cm zijn al grotendeels toegepast en het nu op deze wijze afmaken is het verstandigste (hoewel het slecht past binnen de Puccini-systematiek). Het toegepaste profiel met gestoken parkeren in de middenberm voldoet niet aan Puccini, omdat Puccini niet voorziet in een dergelijke oplossing. Op deze locatie wordt dit profiel als passend gezien. Daarom ontvangt het project toestemming om de voorgenomen afwijkingen van Puccini te realiseren.



TROTTOIR
TROTTOIRBAND 30 CM
RIJWEG
TROTTOIRBAND 20 CM
PARKEERSTROOK
TROTTOIRBAND 20 CM
RIJWEG
TROTTOIRBAND 30 CM
TROTTOIR



▲ Overgang trottoir rijbaan



▲ Ondergrondse afvalcontainers



▲ Boomrooster



▲ Geveltuinen



▲ Fietsnietje



▲ Afvalbak



**Gemeente
Amsterdam**

Concept
Versie 2
8 september 2016

Waterparagraaf Amstelkwartier 2^e fase

bij Stedenbouwkundig Plan 2016

Auteur(s)

R. van Diepen

Opdrachtgever

G&O

Contactpersoon

D. Cools

Kenmerk

-

Opsteller	Goedgekeurd en vrijgegeven	Paraaf	Datum
R. van Diepen	J. de Jong		

Voorwoord

De voorliggende rapportage vormt de waterparagraaf bij het Stedenbouwkundig Plan Amstelskwartier 2^e fase. Het doel van de waterparagraaf is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder het systeem van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en waterkeringen, de waterkwaliteit en de riolering. De waterparagraaf geeft inzicht in de wijze waarop het geldende waterbeleid is vertaald naar de plankaart en de toelichting in het Stedenbouwkundig Plan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen voor de waterhuishouding. De waterparagraaf is bedoeld om de gevolgen van ruimtelijke plannen voor het functioneren van het watersysteem in beeld te brengen. De samenvatting kan worden overgenomen in het hoofdstuk water van het Stedenbouwkundig Plan.

Samenvatting

Waterkering

Langs de oevers van de Amstel, de insteeikhaven bij het park en de Duivendrechtsevaart ligt een verholten directe secundaire waterkering (Dijkvak A129-001). Voor alle werkzaamheden binnen de kern- of beschermingszones van de waterkering moet een watervergunning voor het werken nabij een waterkering aangevraagd worden bij het waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet.

De realisatie van keringsvremde constructies als kelders en wanden in de kernzone of in het leggerprofiel van de waterkering is niet toegestaan, wat met name beperkingen tot gevolg heeft voor afmetingen en diepte van ondergrondse parkeergarages. Funderingspalen zijn onder bepaalde voorwaarden wel in het leggerprofiel toegestaan. De huidige bomen, kabels en leidingen langs het water vallen gedeeltelijk binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. Deze situatie wordt voor reeds bestaande bomen en constructies gedoogd. Bij alle nieuwe bomen en kabels en leidingen moet gezorgd en aangetoond worden dat zij, inclusief de ontgrondingskuil van de boom of erosiekrater van een drukleiding, buiten het leggerprofiel van de waterkering vallen.

Oppervlaktewater

In plangebied Amstelkwartier 2e fase of de directe omgeving zijn alle poldersloten gedempt en is geen oppervlaktewater op het polderpeil van de Venserpolder (NAP -2,5 m) meer aanwezig. Wel wordt het plangebied begrenst door oppervlaktewater van de Amstelboezem.

Aan de Duivendrechtsevaart (NAP -0,4 m) is doorvaartprofiel A2 toegekend. De doorvaartprofielbreedte moet open blijven voor het scheepvaartverkeer. Over de Duivendrechtsevaart wordt een beweegbare brug gerealiseerd met een doorvaarbare breedte van 10 m ter plaatse van het beweegbare deel. De onderkant van het brugdek ligt op NAP +3,8 m en de doorrijhoogte onder de brug is minimaal 2,5 m. De kade blijft zo bereikbaar voor beheer en onderhoud. Woonbooteigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor onderhoud van het water onder de woonboot.

De brug krijgt twee pijlers in de Duivendrechtsevaart, met een totaal oppervlak op de waterlijn van 210 m². Met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet is in het verleden afgesproken de waterbergingsopgave voor het gehele plangebied Overamstel integraal te beschouwen. De pijlers van de brug zijn niet in deze waterboekhouding opgenomen en voor zover bekend ook niet op andere wijze gecompenseerd. De afname van wateroppervlak door aanleg van de brugpijlers leidt tot een negatief saldo van 193 m². Dit wateroppervlak moet gecompenseerd worden door voorafgaand aan constructie van de brug minimaal 193 m² nieuw oppervlaktewater in de Amstelboezem te creëren. Mogelijkheden voor realisatie van nieuw oppervlaktewater liggen met name in de A2-zone. Verder zijn binnen de plangrens geen ingrepen met gevolgen voor de waterbalans voorzien.

Grondwater

In plangebied Amstelskwartier 2e fase zijn ernstige mobiele grondwaterverontreinigingen aangetroffen. Verspreiding van de verontreiniging wordt voorkomen door een beheersdrainage bestaande uit 3 drainagestrengen in grindkoffers. De beheersdrainage heeft als neveneffect dat de grondwaterstand wordt verlaagd. Uit berekeningen volgt dat bij een maaiveldhoogte van NAP +0,9 m (eindhoogte na zetting) het plangebied zowel in een situatie met als zonder beheersdrainage voldoet aan de gemeentelijke grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen. In de situatie met beheersdrainage is eveneens overal voldoende ontwatering voor boomwortels beschikbaar (>0,8 m).

Het park heeft in een situatie zonder beheersdrainage minder dan 0,5 m ontwatering. Deze zone wordt echter niet bebouwd en hoeft dus niet aan de grondwaternorm te voldoen. Bovendien is in de situatie met beheersdrainage, waar de komende jaren sprake van is, de ontwatering aanzienlijk, met circa 1,5 m ontwatering aan de zuidzijde en ruim 1 m ontwatering aan de noordzijde van het park.

Het vloerpeil van de bebouwing dient hoger te liggen dan het maaiveldniveau in de straat in verband met het benodigde verhang voor de afvoer van regenwater en de aanwezigheid van stoepranden. Ontwikkelaars dienen bij het ontwerp van de ondergrondse parkeergarages insluiting van grondwater op de kavel te voorkomen. De ondergrondse parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd (geen polderconstructies). In verband met de mobiele verontreinigingen in het freatische grondwater dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat bouwen met kruipruimte niet is toegestaan.

Hemelwaterafvoer

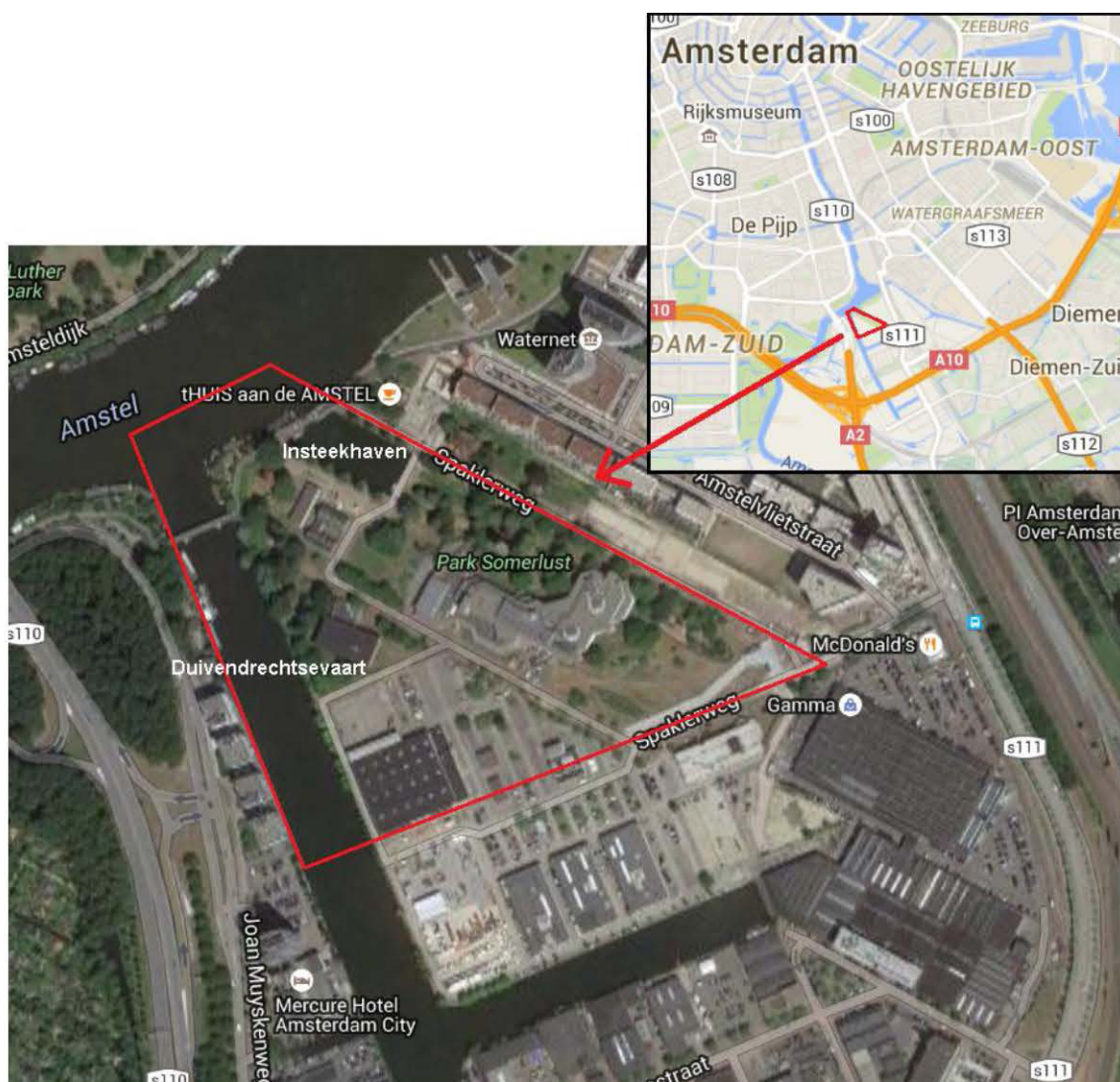
In het gebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel gerealiseerd, bestaande uit DWA (droogweerafvoer) en HWA (hemelwaterafvoer). Naar verwachting loost de HWA op de Amstel ter plaatse van een reeds aanwezig lozingspunt. Getracht wordt het aantal van dit soort doorvoeren door de waterkering te verminderen.

Vanwege het toenemende risico op extreme neerslag dient het maaiveld zodanig te zijn ingericht dat het overtollige water geen schade, grote overlast, gevaarlijke situaties of blokkade van hoofdwegen veroorzaakt, conform de doelstellingen van Amsterdam Rainproof. Het streven is om een bui van 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder schade in bebouwing en blokkade van grote gemeentelijke verkeersknooppunten. Hierbij wordt circa 20 mm per uur verwerkt door de riolering, de andere 40 mm per uur wordt in de openbare en particuliere ruimte verwerkt. Zo mogelijk wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en/of (her)gebruikt. Vertraagde afvoer ontlast afvoerbuizen en het oppervlaktewaterstelsel tijdens piekbuien.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan, dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen te worden. Daarnaast dient bij het beheer zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.

1 Inleiding

De Gemeente Amsterdam werkt aan de transformatie van het plangebied OverAmstel. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld in deelgebieden met woon- en werkbestemming. Voor het deelgebied Amstelkwartier fase 2 is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld [1]. Dit plan vormt de basis voor onder andere het nog op te stellen nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 1-1: Locatie plangebied

Deelgebied Amstelkwartier 2e fase wordt aan de oostzijde en zuidzijde begrensd door respectievelijk deelgebied Amstelkwartier 1e fase en deelgebied Amstelkwartier 3e fase. Aan de noordzijde en westzijde wordt het plangebied begrensd door het oppervlaktewater van respectievelijk de Amstel en de Duivendrechtsevaart.

1.1 Huidige situatie

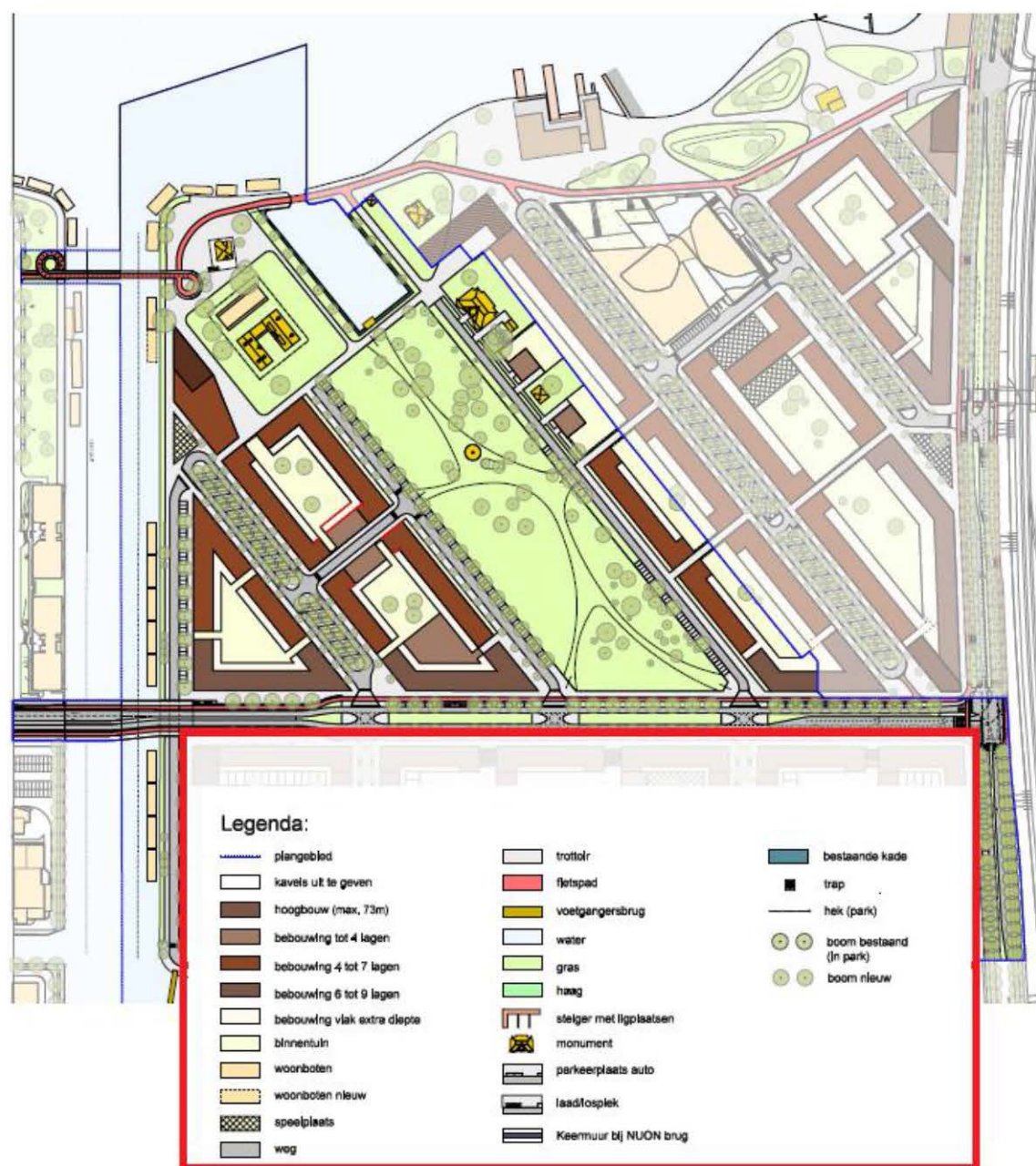
Aan het begin van de 20^{ste} eeuw was het plangebied een veenweidegebied aan de rand van de stad. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur (noordwest-zuidoost) vormt nog altijd de basis voor de huidige wegen- en bebouwingsstructuur in het gebied. Vervolgens werden stadsrandfuncties in het plangebied gerealiseerd; eerst de gemeentelijke Zuidergasfabriek (circa 1913) en later de Rioolwaterzuiveringsinrichting-Zuid (circa 1930). Door de industriële activiteiten, met name die van de Zuidergasfabriek, zijn ernstige bodemverontreinigingen en mobiele grondwaterverontreinigingen in het plangebied ontstaan. Om verspreiding van grondwaterverontreiniging te voorkomen, is in Overamstel een beheersdrainage actief. De oude poldersloten in het plangebied zijn gedempt.

De Amstelstroomlaan, waarmee in de toekomst een oost-west georiënteerde verkeersverbinding tussen de Spaklerweg en Joan Muyskenweg gerealiseerd wordt, ligt aan de zuidzijde binnen de plangrens, inclusief de toekomstige brug over de Duivendrechtsevaart. De Amstel (inclusief insteekhaven) en de Duivendrechtsevaart maken beide deel uit van de Amstellandse Boezem (boezempeil NAP -0,4 m). Het plangebied zelf maakt onderdeel uit van de Venserpolder (polderpeil NAP -2,5 m). Binnen het plangebied ligt langs de oever van de Amstel en de Duivendrechtsevaart een secundaire waterkering die de scheiding vormt tussen beide peilgebieden en de Venserpolder beschermt voor overstroming vanuit de Boezem.

Het maaiveld in het gebied ligt momenteel over het algemeen rond NAP +0,7 m. Veel van de gebouwen en constructies binnen het plangebied (met name van NUON/Liander) zijn reeds gesloopt. De monumentale gebouwen in het plangebied, waaronder de villapanden van de Zuidergasfabriek, de watertoren in het park, het reguleurgebouw en het metergebouw van de Zuidergasfabriek blijven bewaard.

1.2 Planontwikkeling

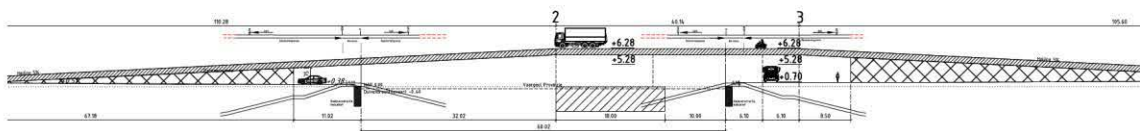
De conceptuele plankaart is weergegeven in Figuur 1-2. Hierbij moet worden opgemerkt dat Amstelkwartier fase 3, het deelgebied tussen de Amstelstroomlaan en de insteekhaven van de Duivendrechtsevaart, buiten het plangebied valt [2] en dat de plangrens in Figuur 1-2 dus niet actueel is.



Figuur 1-2: Conceptuele plankaart SP

Het plangebied wordt ingericht met gesloten bouwblokken waarbinnen binnentuinen worden gerealiseerd [1]. De definitieve verkaveling wordt overgelaten aan marktpartijen. In de straten worden in verhoogde plantvakken bomen aangeplant en wordt een margezone aangelegd, waar aan de toekomstige bewoner de gelegenheid wordt geboden om samen met het stadsdeel een geveltuin aan te leggen. Aan de ontwikkelaars wordt de mogelijkheid geboden om geheel verdiepte meerlaags parkeergarages op de bouwkvavels te realiseren. Parkeergarages mogen (deels) onder de binnentuin liggen; in dat geval dienen deze afgedekt te worden als grasdak, tuin of terras. Ook worden langs de Duivendrechtsevaart ligplaatsen gecreëerd voor woonboten. Daarnaast is in het SP de ambitie geuit om gelegenheid voor kortstondig aanleggen in de insteechaven bij het park en de oostzijde van de Duivendrechtsevaart te realiseren.

De buurt wordt via kruisingen met de nieuwe oost-west georiënteerde Amstelstroomlaan ontsloten. De Amstelstroomlaan wordt aan de westzijde met een vaste brug over de Duivendrechtsevaart verbonden met de Joan Muyskenweg (zie Figuur 1-3). Op dit moment worden 2 varianten onderzocht; met respectievelijk 36 m (1) en 18 m (2) vaarstrookbreedte. De huidige fietsvoetbrug bij de aansluiting van de Duivendrechtsevaart op de Amstel blijft gehandhaafd, maar wordt zo mogelijk wel aangepast om de benodigde ruimte voor de opgang te reduceren. Om het water te kunnen ervaren is een doorgaande openbare route langs het water gepland.



Figuur 1-3: Concept vaste brug variant 2 over de Duivendrechtsevaart [5]

Het plangebied wordt doorsneden door een park met monumentale bomen dat gehandhaafd blijft en verder wordt ontwikkeld tot volwaardig openbaar stadspark. Een aantal bomen moet worden verplaatst. De huidige iepen langs de Duivendrechtsevaart zijn voor een groot deel niet gezond, staan in de kernzone van de waterkering en blokkeren het zicht op het water. In het SP wordt voorgesteld om enkele gezonde mooie exemplaren te handhaven en de rest te kappen.

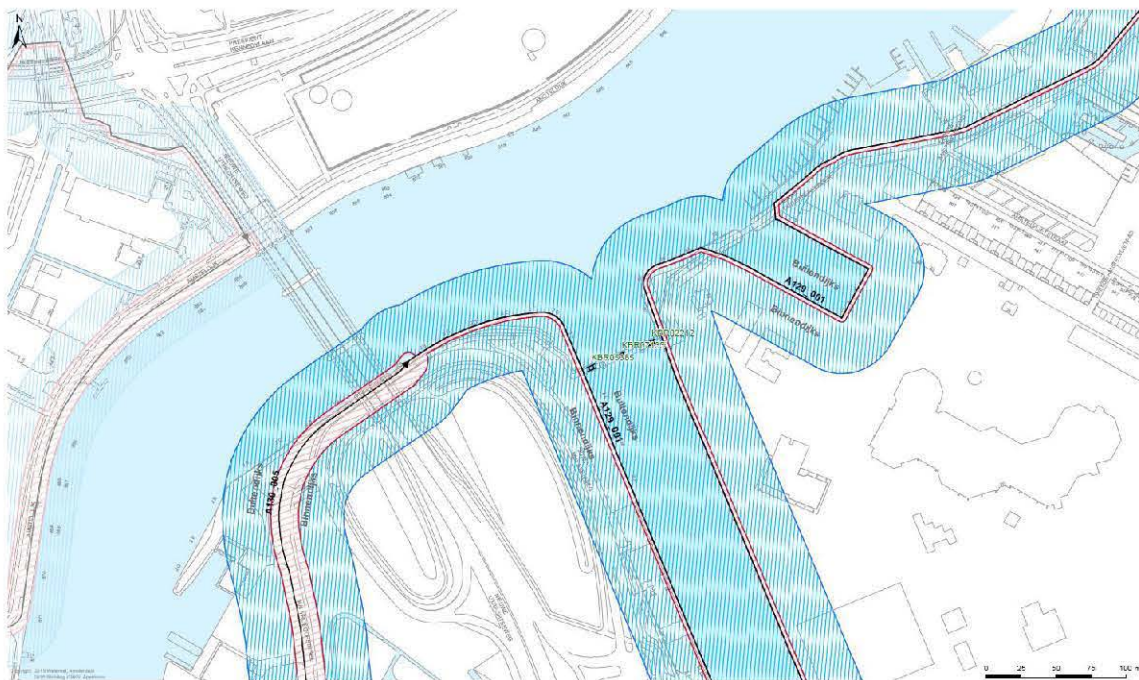
In het volgende hoofdstuk worden de relevante wateraspecten voor ontwikkelingen in het gebied in beeld gebracht. De uitwerking van deze aspecten heeft plaatsgevonden op basis van het conceptuele SP. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan dient de voorliggende waterparagraaf te worden aangevuld en dient de plankaart volledig uitgewerkt te zijn zodat deze kan worden getoetst aan de vigerende waterwetgeving en beleid.

2 Waterparagraaf

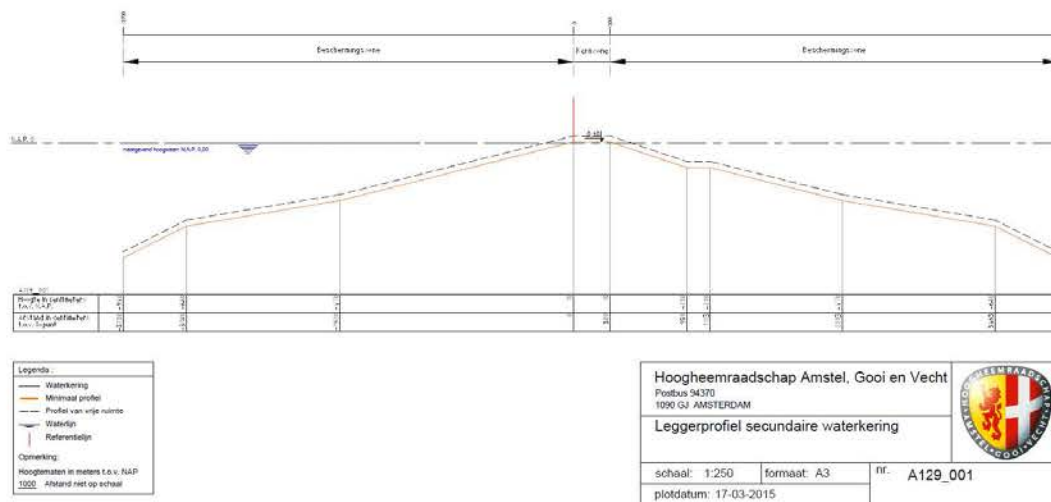
2.1 Waterkering

Langs de oevers van de Amstel, de insteekhaven bij het park en de Duivendrechtsevaart ligt een verholen directe secundaire waterkering [3]. De dijktafelhoogte van de waterkering (kruinhoogte) is NAP +0,1 m met een aanvullend profiel van vrije ruimte van 0,5 m en een kruinbreedte van 3 m. De binnenbeschermingszone is vanaf de kernzone (binnenzijde) gezien 36,83 m breed.

In de Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht [4] zijn verschillende geboden en verboden opgenomen met betrekking tot het werken nabij een waterkering. Zo dienen de kernzone en het keurprofiel van de waterkering vrij te blijven van keringsvreemde objecten. Kelders en wanden worden niet toegestaan en voor funderingen en kabels en leidingen gelden beperkingen. Voor alle werkzaamheden binnen de kern- of beschermingszones van de waterkering moet een watervergunning voor het werken nabij een waterkering aangevraagd worden bij het waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet. Het profiel van de waterkering (dijkvak A129-001) is vastgelegd in de legger [3] van de directe boezemwaterkering langs Amstel met de daartoe behorende kunstwerken (zie Figuur 2-1 en Figuur 2-2).



Figuur 2-1: Tracé secundaire waterkering Overamstel, met kernzone (rood) en beschermingszone (blauw)



Figuur 2-2: Leggerprofiel secundaire waterkering dijkvak A129_001

De toekomstige gebouwen in het plangebied zijn buiten de kernzone geprojecteerd maar staan wel gedeeltelijk in de beschermingszone. Bij bouw binnen de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd en moet aangetoond worden dat constructies buiten het ondergrondse leggerprofiel van de waterkering vallen. De realisatie van constructies als kelders en wanden in de kernzone of in het leggerprofiel van de waterkering is niet toegestaan, wat met name beperkingen met betrekking tot afmetingen en diepte van ondergrondse parkeergarages tot gevolg heeft. Funderingspalen zijn onder bepaalde voorwaarden wel toegestaan.

De huidige bomen, kabels en leidingen langs het water vallen gedeeltelijk binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. Deze situatie wordt voor reeds bestaande bomen en constructies gedoogd. Bij alle nieuwe bomen en kabels en leidingen moet gezorgd en aangetoond worden dat zij, inclusief de ontgrondingskuil van de boom of erosiekrater van een drukleiding, buiten het leggerprofiel van de waterkering vallen.

De kade langs de Duivendrechtsevaart maakt onderdeel uit van de waterkering. In 2010 is een visuele inspectie uitgevoerd waaruit bleek dat op een aantal plaatsen reparaties nodig zijn [5]. Ook is geconstateerd dat er diverse uitlaten in de kadeconstructie aanwezig zijn. Deze uitlaten lopen vermoedelijk door de waterkering. Bij eventuele herstelwerkzaamheden is van belang dat de werkzaamheden vergunningsplichtig zijn bij waterschap AGV en dat het aanbrengen of wijzigen van leidingen door het keurprofiel van de waterkering alleen onder strenge voorwaarden is toegestaan; onder meer omdat deze een risico vormen voor de waterkerende functie van de kering.

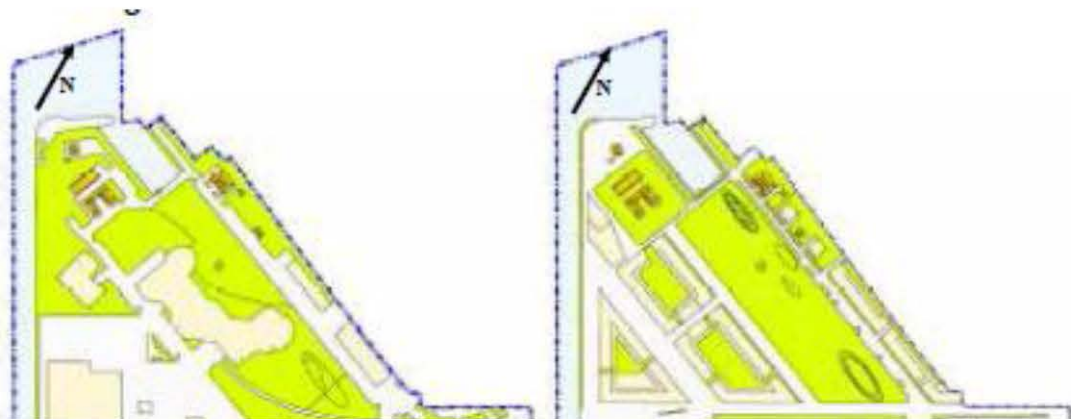
In het verlengde van de Amstelstroomlaan zal in de toekomst een brug over de Duivendrechtsevaart worden gerealiseerd voor autoverkeer, fietsverkeer en voetgangers. Deze brug wordt volgens de huidige plannen over de waterkering heen gebouwd. De doorrijhoogte onder de brug bedraagt ~4,6 m [6]. De kade en de waterkering blijven op deze manier bereikbaar voor inspectie en onderhoud. Bij de eventuele verplaatsing van woonboten of de aanleg van nieuwe ligplaatsen wordt een aansluiting op de riolering meegenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de waterkering. Woonbooteigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor onderhoud van het water onder de woonboot.

2.2 Oppervlaktewater

In plangebied Amstelkwartier 2e fase of de directe omgeving zijn alle poldersloten gedempt en is geen oppervlaktewater op het polderpeil van de Venserpolder (NAP -2,5 m) meer aanwezig. Wel wordt het plangebied begrensd door oppervlaktewater van de Amstelboezem (NAP -0,4 m).

Wanneer het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m² toeneemt, moet er oppervlaktewater worden aangelegd in hetzelfde watersysteem [4]. In het plangebied dient 10% van de verhardingstoename gecompenseerd te worden in de vorm van wateroppervlak. Te dempen wateroppervlak moet bovendien volledig gecompenseerd worden in de vorm van nieuw wateroppervlak. De compensatie moet in beginsel worden gerealiseerd vóórdat de verharding plaatsvindt.

Het deelgebied Amstelkwartier 2e fase was voor sloop van het bedrijventerrein van NUON sterk verhard (60%). In het toekomstbeeld kent het plangebied een minder hoge verhardingsgraad, onder andere door sloop van het NUON hoofdkantoor (hier wordt park gecreëerd) en de toekomstige groene binnentuinen (zie Figuur 2-3).



Figuur 2-3: Oppervlak verharding, water en groen in de oude (links) en nieuwe (rechts) situatie

De vaste brug over de Duivendrechtsevaart zal volgens de huidige plannen een doorvaarbare breedte van minimaal 18 m krijgen en een onderkant brugdek op NAP +5,28 m [6]. De brug krijgt twee pijlers in de Duivendrechtsevaart, met een totaal oppervlak op de waterlijn van 210 m².

Met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht / Waternet is in het verleden afgesproken de waterbergingsopgave voor het gehele plangebied Overamstel integraal te beschouwen. In de rapportage Waterbalans Overamstel [7] is het meest actuele overzicht van de waterboekhouding Overamstel weergegeven. De pijlers van de brug zijn niet in deze waterboekhouding opgenomen en voor zover bekend ook niet op andere wijze gecompenseerd. De afname van wateroppervlak door aanleg van de brugpijlers leidt tot een negatief saldo van 193 m². Dit wateroppervlak moet gecompenseerd worden door voorafgaand aan constructie van de brug minimaal 193 m² nieuw oppervlaktewater in de Amstelboezem te creëren. In de rapportage Onderzoek waterberging Overamstel [8] is een overzicht gemaakt van de mogelijkheden om deze opgave in te vullen. De grootste kansen voor realisatie van oppervlaktewater liggen in de A2 zone. Verder zijn binnen de plangrens geen ingrepen met gevolgen voor de waterbalans voorzien. De afname van het verhardingspercentage in het plangebied is in de waterboekhouding verdisconteerd.

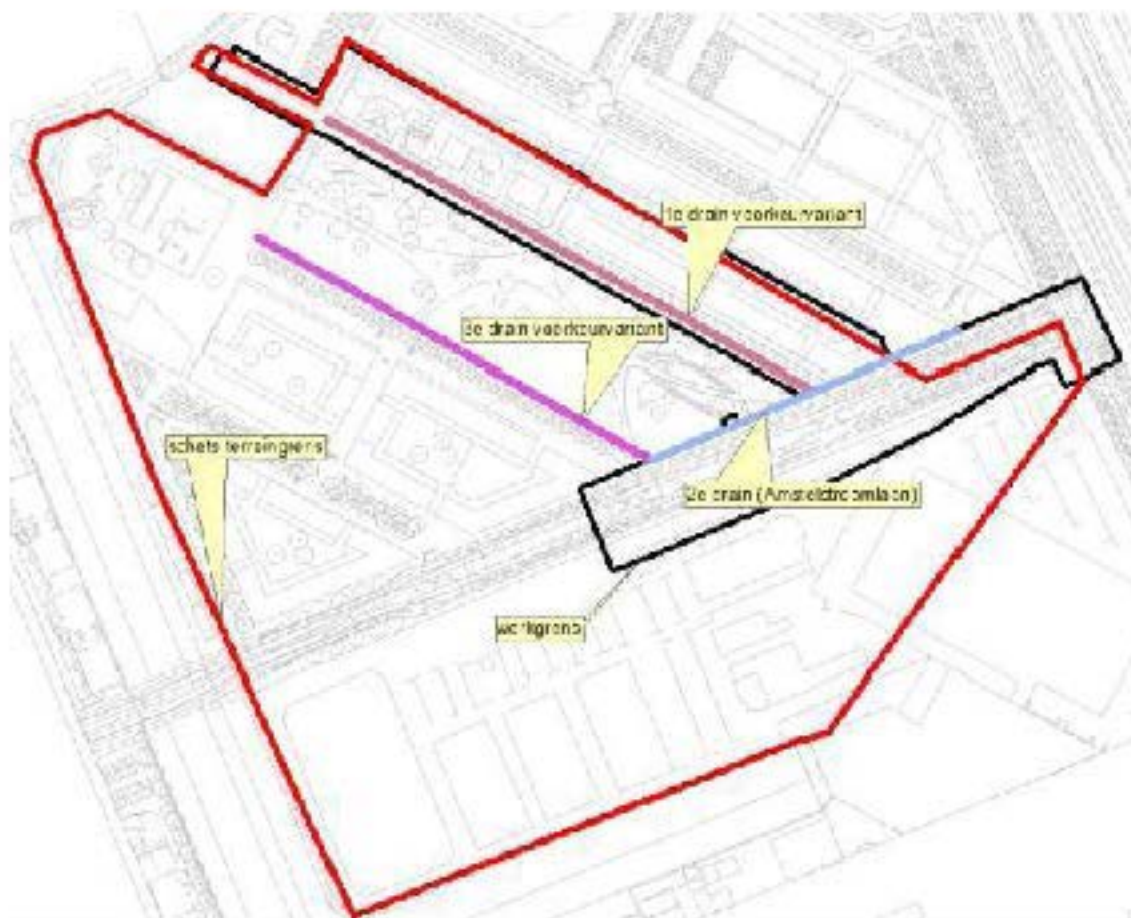
Aan de Duivendrechtsevaart is doorvaartprofiel A2 toegekend [9], voor vaartuigen met een maximale afmeting van 67 m lengte en 7,2 m breedte. De bodem van het doorvaartprofiel in de Duivendrechtsevaart mag niet hoger komen te liggen dan de doorvaartprofiel diepte van NAP -2,75 m. De bodem van de Duivendrechtsevaart ligt ter plaatse van de vaargeul momenteel op NAP -3,0 m. De doorvaartprofielbreedte is 24 m; deze ruimte moet vrij blijven voor de scheepvaart. Ter plaatse van de brug volstaat een smaller doorvaartprofiel van minimaal 10 m.

2.3 Grondwater

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Vanuit de grondwaterzorgplicht volgt dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zoals ondergrondse parkeergarages geen structurele nadelige grondwatereffecten mogen veroorzaken op bestaande constructies, objecten, gebouwen en groen in de omgeving. Daarnaast stelt het gemeentelijk beleid dat er bij nieuw in te richten gebieden in Amsterdam voldaan wordt aan de gemeentelijke grondwaternorm [10]: Bij kruipruimteloos bouwen geldt dat ten hoogste eens in de twee jaar gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen een grondwaterstand hoger dan 50 cm onder het maaiveldniveau mag voorkomen. Voor bouwen met kruipruimtes (maximaal 0,5 m inwendige hoogte) is deze norm 90 cm. Toepassing van drainagesystemen is onwenselijk en dient voorkomen te worden. Realisatie van nieuw oppervlaktewater is in het plangebied momenteel niet mogelijk. De benodigde ontwateringsdieptes moeten daarom gerealiseerd worden door voldoende hoogte in het maaiveld aan te brengen.

De toekomstige maaiveldhoogte wordt ter plaatse van de bouwblokken op minimaal NAP +0,9 m aangelegd [11]. Het park behoudt de huidige hoogte van circa NAP +0,7 m en de Amstelstroomlaan wordt gerealiseerd op een maaiveldhoogte van minimaal NAP +1,2 m [12]. Bij het landhoofd van de brug over de Duivendrechtsevaart neemt de maaiveldhoogte toe. Het betreft hier eindhoogten na restzetting.

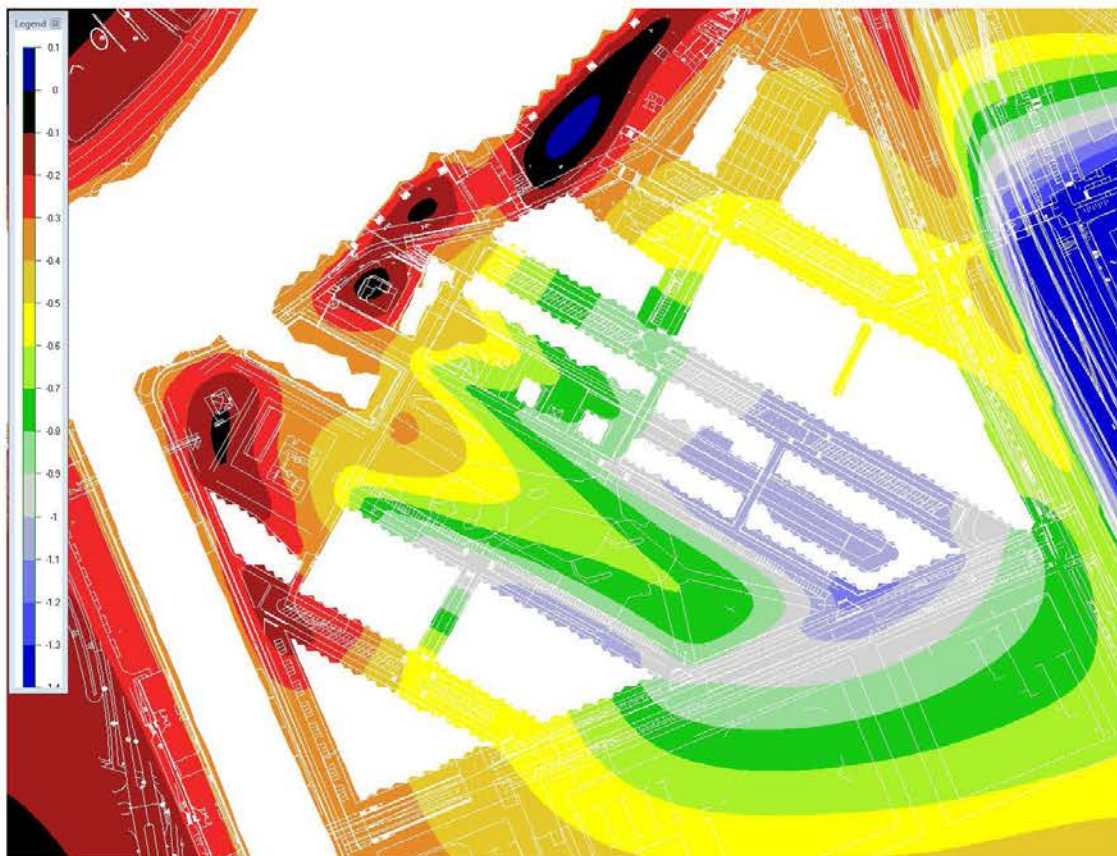
In het deelgebied Amstelkwartier 2e fase is een ernstig geval van bodemverontreiniging vastgesteld. De verontreiniging omvat mobiele componenten (o.a. aromaten) die zich in het grondwater verplaatsen. Laterale verspreiding van de verontreiniging wordt voorkomen door de in Overamstel aanwezige beheersdrainage met een instelbaar drainage niveau dat momenteel op NAP -1,5 m is afgesteld. De beheersdrainage bestaat momenteel uit een grindkoffer met drain tussen de deelgebieden Amstelkwartier 1e en 2e fase en een grindkoffer met drain aan de noordzijde van de Amstelstroomlaan. Op termijn wordt de grindkoffer met drain tussen deelgebieden Amstelkwartier 1^e en 2^e fase verplaatst naar de oostzijde van het park en komt aan de westzijde van het park eveneens een grindkoffer met drain te liggen (zie Figuur 2-4, bron 13). De grindkoffer met drain langs de Amstelstroomlaan verbindt dan beide systemen langs de lengte van het park. Dit systeem van grindkoffers voert af naar een lokale waterzuivering.



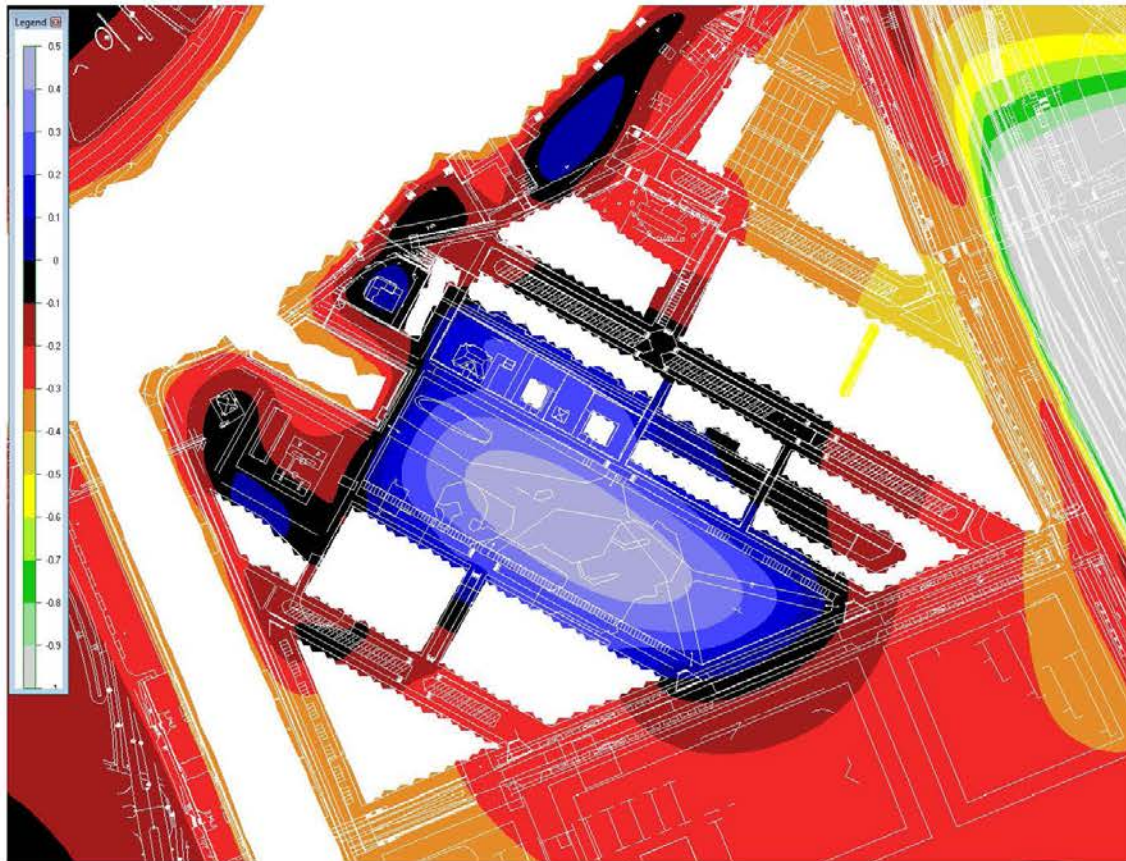
Figuur 2-4: Ontwerp beheersdrainage Overamstel [13]

De huidige freatische grondwaterstanden liggen langs de Amstel rond het boezempeil (NAP -0,4 m) en lagen voor de activering van de drain langs de Amstelstroomlaan maximaal op NAP 0,0 m in het zuidelijk deel van het park. De beheersdrainage heeft als neveneffect dat de grondwaterstand wordt verlaagd, waardoor momenteel de grondwaterstand in het park aanzienlijk lager is. Beleidsmatig is het echter niet wenselijk om met behulp van drains aan de grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen te voldoen. Als de beheersdrainage faalt of moet worden vervangen zou immers (tijdelijk) grondwateroverlast kunnen ontstaan. Daarnaast is het mogelijk dat in de toekomst de beheersdrainage niet meer nodig is voor beheersing van grondwaterverontreiniging. Op dat moment is het wenselijk om de bemaling van de drains uit te kunnen schakelen. Polderconstructies zijn conform het beleid van de gemeente in principe niet toegestaan. Daarom is besloten dat de maaiveldhoogte van het gebied een zodanige hoogte dient te krijgen dat ook zonder drainage wordt voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm [14].

Met een freatisch grondwatermodel zijn de toekomstige maatgevende grondwaterstanden in het plangebied bepaald voor de eindsituatie met- (Figuur 2-5) en zonder de beheersdrainage (Figuur 2-6). De witte vlakken geven de mogelijke locaties van kelders weer. Aangezien kelders volledig verdiept mogen worden aangelegd en tot in de binnentuinen kunnen doorlopen, is gekozen voor een maximale kelderconfiguratie binnen de mogelijkheden die het SP biedt, waarbij de effecten op het grondwatersysteem het grootst zijn [11].



Figuur 2-5: Maatgevende freatische grondwaterstand (m NAP) in eindsituatie inclusief beheersdrainage



Figuur 2-6: Maatgevende freatische grondwaterstand (m NAP) in eindsituatie exclusief beheersdrainage

Uit de berekeningen volgt dat bij een maaiveldhoogte van NAP +0,9 m (eindhogte na zetting) het plangebied zowel in een situatie met als zonder beheersdrainage voldoet aan de gemeentelijke grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen. In de situatie met beheersdrainage is eveneens overal voldoende ontwatering beschikbaar voor boomwortels ($>0,8$ m). Het betreft hier een eindhogte na zetting onder het uitgangspunt dat met goed doorlatend zand wordt opgehoogd ($k > 5$ m/d).

Het park heeft in een situatie zonder beheersdrainage minder dan 0,5 m ontwatering. Deze zone wordt echter niet bebouwd en hoeft dus niet aan de grondwaternorm te voldoen. Bovendien is in de situatie met beheersdrainage, waar waarschijnlijk de komende tientallen jaren sprake van is, de ontwatering aanzienlijk, met circa 1,5 m ontwatering aan de zuidzijde en ruim 1 m ontwatering aan de noordzijde van het park. Te zijner tijd kan worden nagedacht over een (gedeeltelijke) herinrichting van het park waarbij wordt opgehoogd of nieuw oppervlaktewater wordt gerealiseerd om de ontwatering in het park na uitschakelen van de beheersdrainage te vergroten.

Vanwege de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen en de modelonzekerheden, die onder andere ontstaan vanwege het ontbreken van voldoende metingen van het freatische grondwaterniveau, dienen bij wijziging van de plannen met betrekking tot ondergronds bouwen of bij beschikbaarheid van aanvullende gegevens over het grondwaterniveau nieuwe grondwaterberekeningen uitgevoerd te worden. Hierbij moet aangetoond worden dat voldaan

wordt aan de gemeentelijke grondwaternorm, waarbij rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde en de geplande ondergrondse constructies en de afwezigheid van drainagesystemen.

Het vloerpeil van de bebouwing dient hoger te liggen dan het maaiveldniveau in de straat in verband met het benodigde verhang voor de afvoer van regenwater en de aanwezigheid van stoepranden en dergelijke. Ontwikkelaars dienen bij het ontwerp van de ondergrondse parkeergarages insluiting van grondwater op de kavel te voorkomen. Insluiting van grondwater treedt op als er grondwateraanvulling door neerslag en kwel optreedt maar het grondwater niet weg kan stromen omdat de grondwaterstroming geblokkeerd wordt door ondergrondse parkeergarages. De ondergrondse parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd (geen polderconstructies). In verband met de mobiele verontreinigingen in het freatische grondwater dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen dat bouwen met kruipruimte niet is toegestaan.

Voor het plangebied is de ambitie geuit dat het energiegebruik (half)klimaatneutraal moet zijn. Daarom is te verwachten dat gebruik zal worden gemaakt van warmte-koude opslag (WKO). WKO-systemen zijn doorgaans werkzaam in diepere watervoerende lagen en hebben in dat geval geen invloed op het freatische grondwatersysteem.

2.4 Hemelwater

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en hemelwater. In het gebied wordt een gescheiden rioleringsysteem gerealiseerd, bestaande uit DWA (droogweerafvoer) en HWA (hemelwaterafvoer). Naar verwachting loost de HWA op de Amstel ter plaatse van een reeds aanwezig lozingspunt. Getracht wordt het aantal van dit soort doorvoeren door de waterkering te verminderen. Afkoppelen van oppervlakken van de HWA-riolering kan mogelijk nog plaatsvinden, maar is nog niet onderzocht. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsambities aangezien hiermee de afmetingen van de HWA-riolering en de belasting van het oppervlaktewater beperkt kunnen worden. Voor de verwerking van hemelwater geldt aanvullend het volgende beleid [15]:

- Het streven is om een bui van 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder schade in bebouwing of aan vitale infrastructuur en blokkade van grote gemeentelijke verkeersknooppunten. Hierbij wordt circa 20 mm per uur verwerkt door de riolering, de andere 40 mm per uur wordt in de openbare en particuliere ruimte geborgen en/of via de openbare ruimte afgevoerd.
- Zo mogelijk wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd en/of (her)gebruikt. Vertraagde afvoer ontlast afvoerbuizen en het oppervlaktewatersysteem tijdens piekbuien. Hemelwater kan tijdelijk geborgen worden op daken, in tuinen en parken, oeverzones, enzovoort. Op deze manier wordt bijgedragen in het verder terug dringen van de kans op wateroverlast op- en direct rondom het plangebied bij hevige neerslag. Voor het vergroten van de mogelijkheden om water vast te houden in de bodem en het oppervlaktewater is het gewenst om zoveel mogelijk oppervlak onverhard te laten, waterdoorlatende of waterbergende verharding toe te passen en overtollige verharding te verwijderen.
- Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan, dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen te worden. Daarnaast dient bij het beheer zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.

Vanwege het toenemende risico op extreme neerslag dient het maaiveld zodanig te zijn ingericht dat het overtollige water geen schade, grote overlast, gevaarlijke situaties of blokkade van hoofdwegen veroorzaakt, conform de doelstellingen van Amsterdam Rainproof. Op basis van de huidige plankaart valt nog niet te toetsen of het plangebied in de toekomst een bui van 60 mm per uur goed kan verwerken. Wel zijn er voldoende mogelijkheden beschikbaar voor een klimaatbestendig ontwerp; zo is verspreid over het plangebied veel openbaar groen voorzien (het park, de groene kade) dat tijdens extreme neerslag kan worden gebruikt als overloopgebied voor het tijdelijk bergen en infiltreren van hemelwater. Ook wordt een groene inrichting van de private ruimte gestimuleerd; zo wordt de mogelijkheid gecreëerd om geveltuinten te realiseren en wordt aanleg van groene binnentuinen en groene daken gestimuleerd. Groene daken hebben een verkoelend effect en kunnen eveneens de efficiëntie van zonnepanelen, die bijdragen aan de duurzaamheidsambities voor deze wijk, vergroten; het is dus goed mogelijk om meerdere duurzaamheidsfuncties op daken van gebouwen te combineren.

Voor de straten (met uitzondering van de Amstelstroomlaan) wordt gekozen voor klinkerverharding die waterdoorlatend kan worden aangelegd en wordt gewerkt met trottoirbanden waardoor tijdelijk waterberging in het straatprofiel kan plaatsvinden. De Amstelstroomlaan krijgt een brede groene middenberm waar tijdens extreme neerslag water tijdelijk kan worden vastgehouden en geïnfiltreerd. Een aandachtspunt zijn de verhoogde boomvakken die in het SP zijn voorzien; deze bieden minder mogelijkheden voor tijdelijke waterberging dan verlaagde boomvakken.

Bij de verdere uitwerking van het maaiveldontwerp zal door middel van toetsing rekening worden gehouden met extreme neerslag, waarbij het hemelwaterdebiet de capaciteit van het HWA-stelsel overschrijdt, en zal gestreefd worden naar toepassing van maatregelen die hemelwaterafvoer vertragen en waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Bronvermelding

1. Stedenbouwkundig Plan Overamstel Amstelskwartier 2^e Fase Weststrook. Gemeente Amsterdam, concept dummy mei 2016.
2. Overleg waterparagraaf AK2. Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam, 16-06-2016.
3. Legger van secundaire keringen in Amsterdam Zuidoost met de daartoe behorende kunstwerken. Waternet/AGV, 2015.
4. Keur, Keurbesluit en Vrijstellingen. Waternet/AGV, 2013.
5. Notitie Staat van kade Amstelskwartier. Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam, pr.nr.40276057, doc.nr.58372, 22-11-2010.
6. Technische tekening AK2 Brug Duivendrechtsevaart. Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam, concept, 05-09-2016.
7. Rapportage Waterbalans Overamstel. Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam, doc.nr.182911, 29-06-2013.
8. Rapportage Onderzoek Waterberging OverAmstel, versie 2, project-nummer 40195, documentnummer 40049, IBA, 6 mei 2009;
9. Vlot en veilig varen in Amsterdam. Dienst Binnenwaterbeheer, september 2008.
10. Integraal Technisch Beleidsrapport behorend bij GRPA 2016-2021. Waternet/AGV, 30-12-2015.
11. Email "RE: Berekeningsresultaten grondwatermodel Overamstel". Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam, 06-04-2016.
12. Technische tekening NUON-terrein, planvormingsoverleg d.d. 20-08-2009, nieuwe- en bestaande situatie, projectnummer 40197, tekeningnummer 5946-02, IBA, 6 augustus 2009;
13. Notitie Amstelskwartier – beheersdrainage – aanvullende geohydrologische berekeningen. RHDHV, kenmerk WATBC3882N002D03, 28-04-2016.
14. Email "Profiel Weststrook ter vaststelling in projectgroep 22-3". Gemeente Amsterdam, 07-03-2016.
15. Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GRPA) 2016-2021. Waternet/AGV, 30-12-2015.



NATUURTOETS AMSTELKWARTIER TWEEDE EN DERDE FASE

Definitief rapport

ADRES: POSTBUS 38, 2810 AA NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL TEL: 06216770933 MAIL: ALBEMEN@ECO-LOGISCH.COM WEB: WWW.ECO-LOGISCH.COM KVK: 24366562 BTW NL6169 72 155.601 BANK: 123921120

Adviesbureau E.C.O. Logisch
Nieuwerkerk a/d IJssel, 22-6-2016

VERANTWOORDING

Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
Contactpersoon: Marieke Takken
Adres: Postbus 12693, 1100 AR
Amsterdam
Tel: 06 1137 7569
E-mail: m.takken@amsterdam.nl

Uitvoering: Adviesbureau E.C.O. Logisch
Adres: Postbus 38, 2910 AA
Nieuwerkerk a/d IJssel
Bezoekadres: 's-Gravenweg 318-D, 2911 BK
Nieuwerkerk a/d IJssel
Tel: 0180 322840
Email: algemeen@eco-logisch.com

Auteur: M.G. Bertholet
Kwaliteitscontrole: ing. S. van Lieshout

Projectcode: IBNA1606
Status: Definitief
Datum: 22-6-2016



Adviesbureau E.C.O. Logisch werkt volgens de kwaliteitsnormen van het Netwerk Groene Bureaus. Dit netwerk werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte. De deskundigen werkende bij Adviesbureau E.C.O. Logisch voldoen hierdoor aan de volgens het Ministerie van Economische Zaken gestelde eisen.



Adviesbureau E.C.O. Logisch is aangesloten op de Nationale Databank Flora en Fauna en heeft daarmee toegang tot de meest volledige natuurgegevens in Nederland.

SAMENVATTING

De gemeente Amsterdam is voornemens een ruimtelijke ingreep uit te voeren in het projectgebied "Amstelskwartier tweede en derde fase" te Amsterdam. Het projectgebied bestaat uit een bedrijventerrein, parklandschap en enkele monumentale panden. In het projectgebied staan meerdere gebouwen met daartussen bestrating, parkeerplaatsen, perken, bomen en struweel. De gehele indeling van het projectgebied zal worden veranderd. Hierbij zullen meerdere bomen moeten worden verwijderd. Daarnaast wordt de (atoom)schuilkamer verwijderd. Op de vrijgekomen ruimte zullen onder andere appartementen worden gebouwd.

Onderzocht is of deze ontwikkeling in het projectgebied niet strijdig is met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De nadruk van dit onderzoek ligt op de aanwezigheid van potentiële functies voor beschermde flora en fauna.

In meerdere bomen zijn potentieel jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aanwezig. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar broedvogels uit te laten voeren. Het is wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart – 15 juli), om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd. Binnen het projectgebied zijn op enkele plekken geschikt habitat voor beschermde vaatplanten aanwezig. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar beschermde vaatplanten uit te laten voeren. In het projectgebied zijn potentiële vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Er zijn ook enkele boomholtes in het projectgebied aanwezig welke geschikt bevonden zijn als mogelijke verblijfplaats van vleermuizen. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen uit te laten voeren.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de NNN en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. De NNN en Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

In het projectgebied zijn meerdere potentieel jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aanwezig. Er zijn enkele plekken binnen het projectgebied die beschikken over geschikt habitat voor beschermde vaatplanten. In het projectgebied zijn mogelijke verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Overtreding van de Flora- en faunawet is daarom op voorhand niet uit te sluiten. Het is aan te bevelen aanvullend onderzoek naar broedvogels, beschermde vaatplanten en verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen uit te laten voeren alvorens men met de werkzaamheden wil beginnen.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Natuurbeschermingswetgeving.....	5
1.3	Onderzoeksmethode	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Projectgebied en ontwikkelingen.....	7
2.1	Projectgebied	7
2.1.1	Groenstructuren	7
2.1.2	Bebouwing	7
2.1.3	Overige terreinen	8
2.2	Ontwikkelingen	8
3	Toetsing Flora- en faunawet	9
3.1	Bronnenonderzoek	9
3.1.1	Zoogdieren	9
3.1.2	Vogels	9
3.1.3	Reptielen	9
3.1.4	Amfibieën	9
3.1.5	Ongewervelden	9
3.1.6	Vissen	10
3.1.7	Vaatplanten	10
3.2	Habitatscan	10
3.2.1	Groenstructuren	10
3.2.2	Bebouwing	11
3.2.3	Overige terreinen	11
3.3	Effecten	11
3.3.1	Mogelijk aanwezige beschermde soorten en functies	11
3.3.2	Effecten ontwikkelingen	12
3.4	Aanbevelingen ten aanzien van de Flora- en faunawet	12
3.4.1	Aanvullende inventarisaties projectgebied	12
3.4.2	Mitigerende maatregelen	12
3.4.3	Ontheffing Flora- en faunawet	12
4	Beschermde natuurgebieden.....	13
4.1	Effecten	13
5	Conclusies en aanbevelingen	15
5.1	Conclusies	15
5.2	Aanbevelingen	15
6	Literatuur	16
Bijlage 1	Tabellen mogelijk aanwezige soorten	17

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Amsterdam is voornemens een ruimtelijke ingreep uit te voeren in het projectgebied "Amstelkwartier tweede en derde fase" te Amsterdam. Het projectgebied bestaat uit een bedrijventerrein, parklandschap en enkele monumentale panden. In het projectgebied staan meerdere gebouwen met daartussen bestrating, parkeerplaatsen, perken, bomen en struweel. De gehele indeling van het projectgebied zal worden veranderd. Hierbij zullen meerdere bomen moeten worden verwijderd. Daarnaast wordt de (atoom)schuilkamer verwijderd. Op de vrijgekomen ruimte zullen onder andere appartementen worden gebouwd.

In 2013-2014 is er reeds een natuurtoets uitgevoerd door Adviesbureau E.C.O. Logisch in het projectgebied, onderhavige natuurtoets betreft een actualisatie van dit onderzoek. Naar aanleiding van het onderzoek in 2013-2014 is een ontheffing aangevraagd inzake artikel 75C met betrekking tot het verwijderen van een paarverblijf van de gewone dwergveermuis. Hiertoe zijn mitigerende maatregelen getroffen en is de ontheffing verleend onder nummer FF/75C/2014/0378.toek.eh.

De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling dient er voor zorg te dragen dat de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 niet worden overtreden. Om deze reden is een toetsing van de geplande ontwikkeling aan de natuurwetgeving noodzakelijk.

Hiervoor dient te worden onderbouwd of er door de beoogde ontwikkeling geen beschermde soorten of natuurgebieden negatief worden beïnvloedt. Indien overtreding niet zonder meer kan worden uitgesloten is mogelijk aanvullend onderzoek en/of een ontheffing noodzakelijk. In deze quickscan wordt geadviseerd over de vervolgstappen en of de ontwikkeling redelijkerwijs uitvoerbaar is.

1.2 NATUURBESCHERMINGSWETGEVING

In Nederland is de bescherming van natuur opgedeeld in soortbescherming middels de Flora- en faunawet en in gebiedsbescherming middels de Natuurbeschermingswet 1998 en middels het beleid uit de Nota Ruimte (NNN).

De Flora- en faunawet beschermt alle inheemse zoogdieren (met uitzondering van huismuis, bruine rat en zwarte rat), vogels, reptielen en amfibieën. Bij de vissen, ongewervelde dieren en planten zijn alleen die soorten beschermd die als zodanig zijn aangewezen. Alle voor deze soorten nadelige handelingen zijn in principe verboden. Voor de meer algemene soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ordening, voor de meer zeldzame en kritische soorten geldt een ontheffingsplicht of dienen afdoende mitigerende maatregelen te worden genomen bij overtreding van deze wet. Voor werken in het kader van bestendig beheer en onderhoud geldt een vrijstellingsregeling voor soorten van tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, mits wordt gewerkt conform een door het ministerie, dat belast is met de ruimtelijke ordening, goedgekeurde gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt alleen voor soorten uit tabel 2 van deze wet een vrijstelling, mits middels een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

Tabel 1: Gevolgen aanwezigheid beschermde soorten bij ruimtelijke ontwikkeling

Alle soorten	Voor alle soorten is de zorgplicht van toepassing.
Tabel 1	Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Wel is de zorgplicht van toepassing.
Tabel 2	Bij aanwezigheid van deze soorten kan bij ruimtelijke ontwikkelingen met een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode worden gewerkt. Mits de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen behouden blijft. Indien dit niet mogelijk is, dient er een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.
Tabel 3 / Habitatrichtlijn bijlage IV	Bij de aanwezigheid van één of meerdere soorten uit tabel 3 dient men bij verstoring een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.
Vogels Flora- en faunawet / Vogelrichtlijn	Voor het verstoren van bezette nesten van algemene broedvogels is altijd een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Nesten van jaarrond beschermde vogels zijn het gehele jaar beschermd, ook al zijn deze op het moment van verstoren niet bezet.

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt Natura 2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden zijn aangewezen aan de hand van de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn voor bepaalde daar voorkomende habitattypen, diersoorten en plantensoorten. Alle plannen, binnen of buiten deze gebieden, welke mogelijk

direct of indirect effect hebben op deze gebieden dienen te worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 staat de implementatie van de Wet Natuurbescherming gepland. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Onder de nieuwe wet zijn andere soorten beschermd. De verschillende beschermingsregimes voor soorten uit de tabellen 1, 2, en 3 van de Flora- en faunawet zijn niet aanwezig in de nieuwe wet. Onder de Wet Natuurbescherming zijn een aantal algemene soorten streng beschermd die middels tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld. De verwachting is dat deze soorten onder de nieuwe wet wederom worden vrijgesteld middels een vrijstellingsregeling van de provincie. Hier is op dit moment echter nog geen duidelijkheid over.

1.3 ONDERZOEKSMETHODE

Deze studie bestaat uit een bronnenonderzoek en een habitatscan. Tijdens het bronnenonderzoek worden er verschillende bronnen geraadpleegd om te onderzoeken welke beschermde soorten er in het projectgebied verwacht kunnen worden.

Hierbij zijn diverse bronnen met verspreidingsgegevens geraadpleegd. De geraadpleegde bronnen zijn onder andere: verspreidingsatlassen van de verschillende soortgroepen, eerder in de regio uitgevoerde onderzoeken, in de regio actieve werkgroepen en PGO's, databanken met verspreidingsgegevens (waaronder de NDFF) en het aanwijzingsbesluit Natura 2000 gebieden. Daarnaast zijn alle beschermde natuurgebieden in de omgeving van het projectgebied in kaart gebracht. Uit het bronnenonderzoek volgt een lijst met beschermde soorten welke mogelijk in het projectgebied voor kunnen komen. De geraadpleegde bronnen zijn doorgaans op uurhok-niveau, waardoor ook soorten welke bekend zijn uit de bredere omgeving van het projectgebied zijn inbegrepen. Deze soorten hoeven niet direct in het projectgebied te worden verwacht.

Tijdens de habitatscan is het projectgebied bezocht om te kijken of de uit de omgeving bekende soorten ook daadwerkelijk in het gebied voor kunnen komen, rekening houdend met het aanwezige habitat, de habitateisen en de verspreidingsgegevens van de betreffende soorten. Daarnaast kunnen er tijdens het veldbezoek nog soorten aan de lijst worden toegevoegd als het habitat geschikt lijkt voor de betreffende soort.

Indien beschermde soorten in het projectgebied of binnen de invloedssfeer hiervan voorkomen, wordt onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op deze soorten. Indien er effecten op deze soorten worden verwacht, zal worden gezocht naar compenserende of mitigerende maatregelen welke genomen kunnen worden tijdens de ontwikkeling om zo te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mochten deze maatregelen niet afdoende zijn, of praktisch niet in te passen in de plannen, zal mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het projectgebied gegeven, met huidige ecologische waarden.

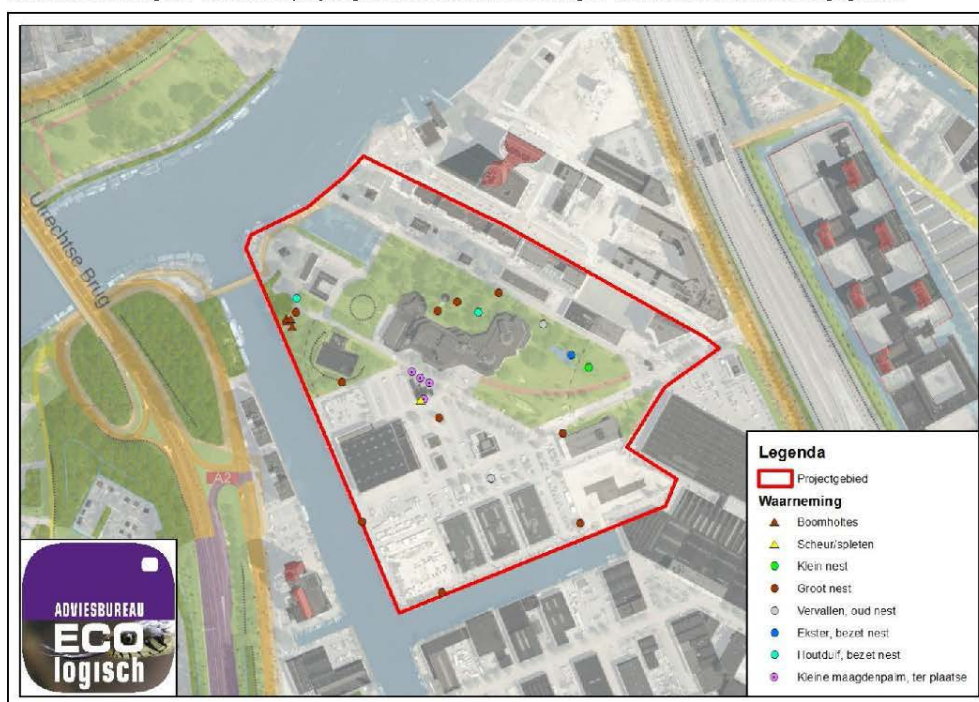
In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het bronnenonderzoek en de habitatscan weergegeven, waarbij de effectanalyse ten aanzien van de Flora- en faunawet is opgenomen.

Hoofdstuk 4 geeft weer welke middels de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden in de omgeving van de projectgebieden voorkomen. Tevens zal hier worden aangegeven in welke mate de geplande ontwikkeling van invloed zal zijn op deze gebieden.

2 PROJECTGEBIED EN ONTWIKKELINGEN

2.1 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen aan Spaklerweg in de gemeente Amsterdam, in de kilometerhokken 122-483 en 123-483. Het projectgebied bestaat uit een bedrijventerrein, parklandschap en enkele monumentale panden. In het projectgebied zijn meerdere gebouwen aanwezig met daartussen bestrating, parkeerplaatsen, perken, bomen en struweel. In figuur 1 staat het projectgebied met de waarnemingen van de habitatscan weergegeven.



Figuur 1: Projectgebied

2.1.1 GROENSTRUCTUREN

Er zijn meerdere bomen en struweel binnen het projectgebied aanwezig. De centrale zone bestaat uit een parklandschap met vrijstaande bomen en gazon. In de oostzijde van de parkzone is een ovale beplanting aanwezig rondom de vijver. Langs de westzijde van het projectgebied zijn enkele houtopstanden aanwezig. Op diverse locaties zijn heggen aanwezig.

2.1.2 BEBOUWING

In het projectgebied zijn diverse gebouwen aanwezig, onder andere gebouwen van Liander een woning en een watertoren. Daarnaast is er een oude (atoom)schuilkamer aanwezig in het gebied. Van de aanwezige bebouwing zal enkel de atoomkamer worden verwijderd.

2.1.3 WATERELEMENTEN

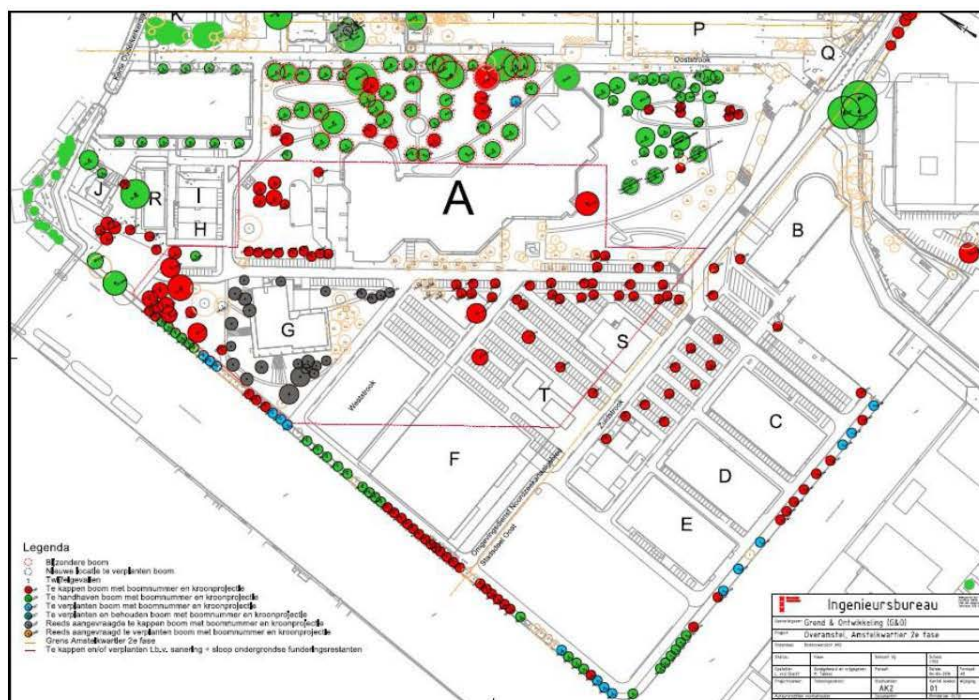
Het projectgebied wordt omsloten door watergangen, waaronder de Amstel aan de noordzijde. Langs alle oever is een steile kademuur aanwezig. In het centrale deel van het projectgebied bevindt zich een vijver. Sinds het onderzoek uit 2013 is de vijver dichtgegroeid met riet en staat bijna droog door het verlandingsproces en dalende grondwaterstand. Open water is niet meer zichtbaar en staat ruim een meter lager dan tijdens het onderzoek in 2013 er is nu sprake van licht drasland in de diepste zones, de drassige oeverzones zijn opgedroogd en verruigd.

2.1.4 OVERIGE TERREINEN

Er zijn autowegen, fiets- en wandelpaden aanwezig binnen het projectgebied aanwezig. Er zijn ook meerdere parkeerplaatsen, enkele banken, rokershokjes en vuilnisbakken aanwezig. In de noordwestzijde van het projectgebied is een oude insteekhaven aanwezig met een kademuur van gestapeld stortsteen. In de ooststrook is momenteel een sanering gaande, hier liggen grondhopen waar geen bijzondere natuurwaarden op verwacht worden.

2.2 ONTWIKKELINGEN

De indeling van het projectgebied zal worden veranderd. Hierbij zullen meerdere bomen moeten worden verwijderd en wordt de atoomkelder verwijderd. In figuur 2 is het projectgebied met de te verwijderen bomen weergegeven.



Figuur 2: Te kappen en te behouden bomen in het projectgebied

3 TOETSING FLORA- EN FAUNAWET

3.1 BRONNENONDERZOEK

Om een goede inschatting te kunnen maken van welke beschermde soorten mogelijk gebruik maken van het projectgebied heeft een literatuurstudie plaatsgevonden. Hieronder zijn per soortgroep de uit de omgeving bekende soorten weergegeven.

3.1.1 ZOOGDIEREN

Soorten uit tabel 3 van de Flora- en faunawet welke bekend zijn uit de omgeving van het projectgebied, zijn de boomarter, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en de waterveermuis. De vleermuissoorten staan tevens vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Uit tabel 2 van de Flora- en faunawet is enkel de eekhoorn bekend uit de omgeving van het projectgebied.

Op basis van literatuur kunnen in de omgeving van het projectgebied de middels tabel 1 van de Flora- en faunawet beschermde soorten worden verwacht: de aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, egel, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, mol, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en de woelrat.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis in het projectgebied waargenomen. Er is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in 2014. Het gebouw waarin deze verblijfplaats zich bevond is reeds gesloopt, ter mitigatie zijn er vleermuiskasten opgehangen en zal in de nieuwbouw gelegenheid voor verblijfplaatsen van vleermuizen worden gecreëerd.

3.1.2 VOGELS

Vogels waarvan de nestplaatsen beschermd en welke op basis van literatuur in de omgeving van het projectgebied voorkomen, zijn de boomvalk, buizerd, huismus, ransuil en sperwer.

Vogelsoorten waarvan een inventarisatie gewenst is volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, zijn: de boerenwaluw, boomkruiper, ekster, gekraagde roodstaart, grote bonte specht, huiswaluw, ijsvogel, koolmees, pimpelmees, spreeuw, torenvalk en de zwarte kraai.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn er geen jaarrond beschermde nestlocaties aangetroffen. De ekster, koolmees, pimpelmees en zwarte kraai uit categorie 5 zijn echter wel waargenomen destijds.

3.1.3 REPTIELEN

De ringslang uit tabel 3 van de Flora- en faunawet is bekend voor te komen in de omgeving van het projectgebied.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 is de ringslang niet aangetroffen.

3.1.4 AMFIBIEËN

Soorten uit tabel 3 van de Flora- en faunawet welke bekend zijn uit de omgeving van het projectgebied, zijn de rugstreeppad en vinpootsalamander. De rugstreeppad staat tevens vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Uit tabel 2 van de Flora- en faunawet is enkel de alpenwatersalamander bekend uit de omgeving van het projectgebied.

De middels tabel 1 van de Flora- en faunawet beschermde soorten amfibieën die in de omgeving van het projectgebied voor komen zijn: de bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de meerkikker.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn er geen beschermde amfibieënsoorten aangetroffen.

3.1.5 ONGEWERVELDEN

De onderzochte groep ongewervelden bestaat uit dagvlinders, libellen en overige ongewervelden. Uit de soortgroep dagvlinders zijn de keizersmantel en rouwmantel, beschermd onder tabel 3 van de Flora- en faunawet, bekend voor te komen in de directe omgeving. In 1995 en 2006 heeft een grote invasie van de rouwmantel plaatsgevonden. De soort heeft vervolgens echter geen stabiele populatie gevormd, waardoor deze waarneming als incidenteel aangemerkt kan worden. De keizersmantel wordt incidenteel zwervend

waargenomen, de waardplant van de keizersmantel betreffen diverse soorten viooltjes. Deze komen in het projectgebied niet voor. Daarnaast zijn enkel gevestigde populaties bekend uit de Achterhoek, Zuid-Limburg en de duinen. Uit het literatuuronderzoek blijken er geen beschermde soorten bekend voor te komen van de libellen en de overige ongewervelden.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn er geen beschermde ongewervelden aangetroffen.

3.1.6 VISSEN

Uit de omgeving van het projectgebied is de middels tabel 3 van de Flora- en faunawet beschermde soort bittervoorn bekend. Deze soort staat tevens vermeld in Bijlage II van de Habitatrictlijn en Bijlage 1 van de AMvB.

Uit tabel 2 van de Flora- en faunawet zijn de kleine modderkruiper en rivierdonderpad bekend uit de omgeving van het projectgebied.

De middels tabel 1 van de Flora- en faunawet beschermde soorten vissen die in de omgeving van het projectgebied voor komen is de paling.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn er geen beschermde vissoorten aangetroffen.

3.1.7 VAATPLANTEN

Soorten uit tabel 2 van de Flora- en faunawet die uit de omgeving van het projectgebied bekend zijn voor te komen, zijn de blaasvaren, blauwe zeedistel, daslook, gele helmblom, gulden sleutelblom, klein glaskruid, kluwenklokje, lange ereprijs, moeraswespenorchis, prachtklokje, rapunzelklokje, rietorchis, ruig klokje, steenanjer, steenbreekvaren, tongvaren, veldsalie, waterdrieblad, wilde kievitbloem, wilde marjolein en zomerklokje.

Daarnaast komen de volgende middels tabel 1 van de Flora- en faunawet beschermde soorten voor: het akkerklokje, brede wespenorchis, gewone dotterbloem, gewone vogelmelk, grasklokje, grote kaardenbol, kleine maagdenpalm, knikkende vogelmelk, slanke sleutelblom en de zwanenbloem.

Tijdens het onderzoek in 2013-2014 zijn de brede wespenorchis, daslook, dotterbloem, gele helmblom, kleine maagdenpalm en rietorchis op het terrein aangetroffen.

3.2 HABITATSCAN

Tijdens de habitatscan is het projectgebied beoordeeld op de aanwezigheid van geschikt habitat voor beschermde soorten. De habitatscan heeft plaatsgevonden op 18 april 2016 en is uitgevoerd door M.G. Bertholet.

3.2.1 GROENSTRUCTUREN

In het projectgebied zijn bomen, struweel, gazon en kruidenrijke vegetatie aanwezig. Binnen het projectgebied zijn in totaal 11 grote nesten waargenomen. Hiervan bevinden zich zeven nesten in bomen die verwijderd gaan worden. Tijdens de habitatscan is er een ekster op een van de nesten waargenomen (zie figuur 3). Binnen het projectgebied zijn twee nesten van de houtduif waargenomen (zie figuur 4). Beide nesten bevinden zich in bomen die gepland staan te worden verwijderd. Er is een vervallen nest waargenomen in een boom die niet zal worden verwijderd. Er zijn enkele oude nesten van algemene zangvogels waargenomen. Het struweel binnen het projectgebied is geschikt voor zangvogels om in te schuilen, te broeden en te foerageren. Binnen het projectgebied zijn verschillende soorten nestkasten aangetroffen, er is tijdens de habitatscan geen gebruik door broedvogels vastgesteld. Er zijn vier boomholtes waargenomen in bomen die gepland staan te worden gekapt (zie figuur 5 en 6). Ten tijde van de habitatscan zijn er individuen van de grote bonte specht en de halsbandparkiet waargenomen in de buurt van deze boomholtes. De boomholtes zijn geschikt bevonden als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn ook enkele holtes en scheuren in bomen waargenomen die nog niet genoeg ontwikkeld waren om als verblijfplaats voor vleermuizen te dienen. Binnen het projectgebied zijn lijnvormige landschapselementen aanwezig, waaronder bomen, welke kunnen fungeren als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Er zijn meerdere exemplaren van de kleine maagdenpalm waargenomen binnen het projectgebied. De kleine maagdenpalm is een middels tabel 1 van de Flora- en faunawet beschermde soort. Binnen het projectgebied zijn op enkele delen geschikt habitat voor beschermde vaatplanten aanwezig. De waarnemingen binnen het projectgebied zijn weergegeven in figuur 1. Binnen het projectgebied zijn meerdere individuen van het konijn waargenomen en meerdere konijnenholten waargenomen.



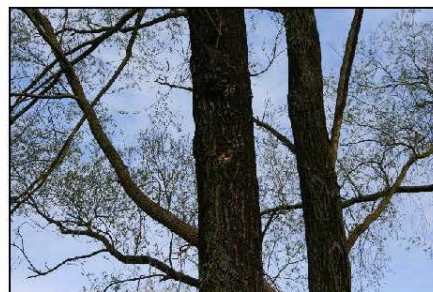
Figuur 3: Eksternest



Figuur 4: Houtduif op nest



Figuur 5: Boomholte



Figuur 6: Recent uitgehakke boomholte

3.2.2 BEBOUWING

In het projectgebied zijn meerdere gebouwen aanwezig, onder andere gebouwen van Liander, een woning, monumentale panden, een oude atoomkelder en een watertoren. Enkele van deze gebouwen zijn geschikt bevonden als mogelijk verblijfplaats van vleermuizen. Van deze gebouwen zal enkel de oude (atoom)schuilkelder verwijderd worden. De (atoom)schuilkelder biedt een geschikt zomerverblijf, paarverblijf of winterverblijf voor vrijhangende vleermuissoorten en incidenteel voor overige vleermuissoorten. De kelder was ten tijde van de habitatscan echter afgesloten en is niet toegankelijk via andere routes. Een inpanidige controle wordt aanbevolen om de kelder te onderzoeken op sporen en individuen van vleermuizen. Hierbij zal eveneens de toegang tot de kelder nogmaals beoordeeld worden.

3.2.3 WATERELEMENTEN

Langs de noord-, west- en zuidzijde van het projectgebied is een watergang aanwezig. De watergang is begrenst met een steile kademuur, er is geen oevertalud aanwezig. Er is op enkele waterelies na bijna geen watervegetatie aanwezig. In 2014 is het gebied per boot en elektrovisserij onderzocht op het voorkomen van beschermde vissoorten. Hierbij is geconstateerd dat de aanwezige habitat niet zeer geschikt is voor de mogelijk aanwezige beschermde vissoorten. Op basis van het onderzoek uit 2014 wordt geschikt habitat voor beschermde vissoorten dan ook uitgesloten. In de oeverzones van de centraal gelegen vijver zijn geschikte standplaatsen voor de dotterbloem, brede wespenorchis en rietorchis aanwezig.

3.2.4 OVERIGE TERREINEN

Het projectgebied bestaat voor een groot deel uit een verharde omgeving in de vorm van bestrating. Er zijn autowegen, fiets- en wandelpaden aanwezig binnen het projectgebied aanwezig. Er zijn ook meerdere parkeerplaatsen, enkele banken, rokershokjes en vuilnisbakken aanwezig. De verharde omgeving biedt weinig tot geen natuurwaarde. De kademuuren bieden geschikt habitat voor beschermde muurplanten. Met name de kademuur in de insteekhaven bevat geschikt habitat. In 2014 is hier de gele helmblom waargenomen. Daarnaast is net buiten het projectgebied nabij de insteekhaven een zone met tientallen tongvarens aanwezig. Er is geen optimaal geschikt habitat voor de beschermde amfibieën en reptielen aanwezig in het projectgebied.

3.3 EFFECTEN

In deze paragraaf worden de effecten op beschermde soorten bij uitvoer van de ingreep beschreven.

3.3.1 MOGELIJK AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN EN FUNCTIES

Het projectgebied herbergt mogelijk meerdere functies voor beschermde diersoorten. In het projectgebied kunnen op basis van het aanwezige habitat de volgende soorten en functies niet op voorhand worden uitgesloten voor te komen.

- Broedgevallen van vogels uit categorie 1-5 van de Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten (RVO);
- Nestlocaties algemene broedvogels;
- Verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen;
- Standplaatsen van beschermde vaatplanten.

Daarnaast kan algemene fauna in het projectgebied worden verwacht. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Wel is de zorgplicht van toepassing voor deze soorten.

3.3.2 EFFECTEN ONTWIKKELINGEN

Tijdelijke effecten

Naast het beoogde ruimtegebruik gaan de werkzaamheden vermoedelijk gepaard met effecten van tijdelijke invloed door hard geluid en trillingen.

Permanente effecten

Permanente effecten kunnen mogelijk optreden in het geval dat functies uit paragraaf 3.3.1 verstoord of verwijderd worden. Deze effecten dienen na aanvullend onderzoek beoordeeld te worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

3.4 AANBEVELINGEN TEN AANZIEN VAN DE FLORA- EN FAUNAWET

3.4.1 AANVULLENDE INVENTARISATIES PROJECTGEBIED

Uit de habitatscan blijkt dat er geschikt habitat voor beschermde soorten aanwezig is en dat op basis van literatuur deze soorten ook voor kunnen komen in het projectgebied. Onderstaand staat weergegeven welke soorten dit zijn en welke functies er mogelijk aanwezig zijn. Voor deze soort(groep)en wordt dan ook aanvullend onderzoek aanbevolen.

- Broedgevallen van vogels uit categorie 1-5 van de Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten (RVO);
- Verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen;
- Standplaatsen van beschermde vaatplanten.

3.4.2 MITIGERENDE MAATREGELEN

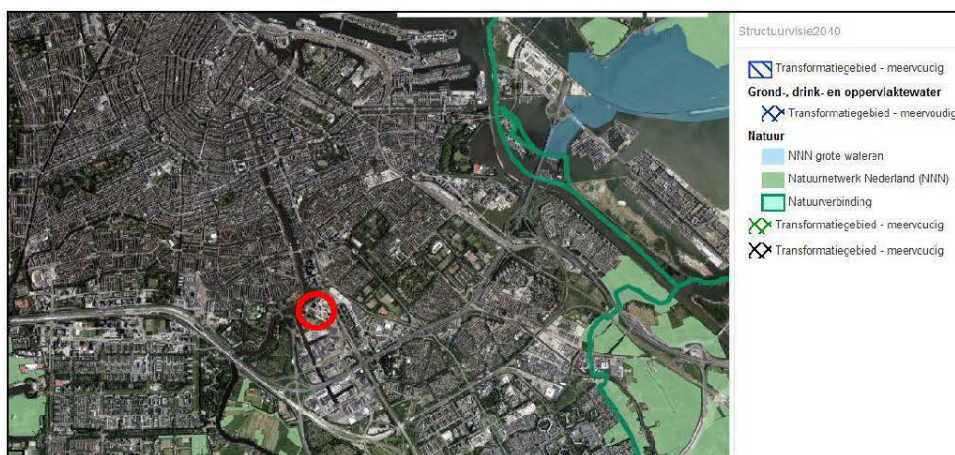
Naar aanleiding van het aanvullende onderzoek dienen mogelijk mitigerende maatregelen genomen te worden bij het aantreffen van jaarrond beschermde nestlocaties van vogels, bij het aantreffen van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen en standplaatsen van beschermde vaatplanten.

3.4.3 ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET

Indien aanvullende inventarisaties aantonen dat het projectgebied functies bevat voor beschermde flora en / of fauna en negatieve effecten niet kunnen worden voorkomen, dient mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Hier kunnen voorwaarden in de vorm van mitigerende maatregelen aan verbonden zijn. Vanaf januari 2017 wordt de Flora- en faunawet vermoedelijk vervangen door de Wet Natuurbescherming. Indien negatieve effecten op beschermde flora en fauna niet kan worden voorkomen, is in dat geval een verklaring van geen bedenkingen van de provincie noodzakelijk.

4 BESCHERMEDE NATUURGEBIEDEN

De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen ten noordoosten van het projectgebied en liggen op een afstand van circa drie kilometer. Het dichtst nabijgelegen Natura 2000 gebied ligt circa 5,5 km van het projectgebied af. Dit betreft het gebied Markermeer en IJmeer. Het projectgebied is met rood aangegeven en de NNN gebieden zijn met groen aangegeven in figuur 12.



Figuur 7: Projectgebied en NNN (Bron: Structuurvisie Noord-Holland 2040)

4.1 EFFECTEN

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000 gebieden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in het projectgebied. Deze gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied. Er zullen bomen worden verplant en verwijderd en de atoomkelder zal worden verwijderd. Het opnieuw indelen van het projectgebied zal geen negatief effect hebben op de NNN en de Natura 2000 gebieden.

Het projectgebied ligt binnen de Hoofd Groen Structuur van Amsterdam (HGS) met de functie stadspark (zie figuur 7). Het park binnen het projectgebied zal blijven bestaan. Het project gebied bevindt zich niet binnen de Ecologische Structuur van Amsterdam. Het projectgebied ligt wel relatief dichtbij de secundaire verbinding. Deze volgt de spoorweg langs de Spaklerweg. De werkzaamheden zullen echter geen effect op deze secundaire verbinding hebben. Nabij het projectgebied, op de kop van de Duivendrechtsevaart, bevindt zich knelpunt 0029, deze zal in de toekomst worden opgelost door het aanbrengen van een fauna uittreedplaats.

Bij ruimtelijke projecten in een gebied waar zich een in de structuurvisie benoemd knelpunt bevindt, is de beleidsintentie dat het oplossen van dat knelpunt wordt meegenomen in het budget van het projectplan. Er is geen knelpunt in het projectgebied aanwezig (zie figuur 8).



Figuur 8: Projectgebied en Hoofd Groen Structuur (licht groen), Ecologische Structuur Amsterdam (donkergroen)

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Bij het realiseren van de ruimtelijke ingreep in het projectgebied "Amstelkwartier tweede en derde fase" te Amsterdam zal de indeling van het projectgebied worden veranderd. Hierbij zullen meerdere bomen moeten worden verwijderd, daarnaast zal de oude (atoom)schuilkamer worden verwijderd. Op de vrijgekomen ruimte zullen onder andere appartementen worden gebouwd.

5.1 CONCLUSIES

In meerdere bomen zijn potentieel jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aanwezig. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar broedvogels uit te laten voeren. Het is wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart – 15 juli), om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd. Binnen het projectgebied zijn op enkele plekken geschikt habitat voor beschermde vaatplanten aanwezig. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar beschermde vaatplanten uit te laten voeren. In het projectgebied zijn mogelijke vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Er zijn ook enkele boomholtes in het projectgebied aanwezig welke geschikt bevonden zijn als mogelijke verblijfplaats van vleermuizen. Het is daarom aan te bevelen aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen uit te laten voeren.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de NNN en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. De NNN en Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

5.2 AANBEVELINGEN

In het projectgebied zijn meerdere potentiële jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aanwezig. Er zijn enkele plekken binnen het projectgebied die beschikken over geschikt habitat voor beschermde vaatplanten. In het projectgebied zijn mogelijke verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Overtreding van de Flora- en faunawet is daarom op voorhand niet uit te sluiten. Het is aan te bevelen aanvullend onderzoek naar broedvogels, beschermde vaatplanten en verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen uit te laten voeren alvorens men met de werkzaamheden wil beginnen.

6 LITERATUUR

Haarsma A.J., 2014, Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren, Landschap Noord-Holland.
Gemeente Amsterdam, 2012, Hoofd Groen Structuur (juni 2012)
Provincie Noord-Holland, 2015 natuurbeheerplan 2015 Noord-Holland.
Structuurvisie Amsterdam 2040, Gemeente Amsterdam (2011).
Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging en Gegevensautoriteit Natuur, 2013,
Vleermuisprotocol 2013, 27 maart 2013.

Eerdere onderzoeken Adviesbureau E.C.O. Logisch in de directe omgeving:

Amstelkwartier tweede fase (2013-2014)
Buitendijkspark (2013)
Kademuur Weespertrekvaart (2013)
Kop Weespertrekvaart / Overamstel (2010 - 2014).
ROC/Achmea (2013)
Vijver Waternet (2013)
Vleermuizen Amstelstation (2010).

Internet

NDFF
www.natuurloket.nl
maps.amsterdam.nl/florafauna/
maps.noord-holland.nl/structuurvisie2040/
www.synbiosys.alterra.nl/natura2000
www.telmeel.nl
www.verspreidingsatlas.nl

Bijlage 1 Tabellen mogelijk aanwezige soorten

Tabel 1: Overzicht beschermde soorten in kilometerhok 122/483

Soortgroep	Naam	Bescherming	Afstand
Amfibieën	rugstreeppad	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Amfibieën	vinpootsalamander	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Amfibieën	alpenwatersalamander	Tabel 2	< 5km
Amfibieën	bastaardkikker	Tabel 1	< 5km
Amfibieën	bruine kikker	Tabel 1	< 1km
Amfibieën	gewone pad	Tabel 1	< 5km ⁺
Amfibieën	kleine watersalamander	Tabel 1	< 1km ⁺
Amfibieën	meerkikker	Tabel 1	< 5km
Dagvlinders	keizersmantel	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Dagvlinders	rouwmantel	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Landzoogdieren	boomarter	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Landzoogdieren	eekhoorn	Tabel 2	< 1km
Landzoogdieren	aardmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	bosmuis	Tabel 1	< 5km ⁺
Landzoogdieren	bunzing	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	dwergmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	egel	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	haas	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	hermelijn	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	huisspitsmuis	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	konijn	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	mol	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	rosse woelmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	veldmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	vos	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	wezel	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	woelrat	Tabel 1	< 1km
Reptielen	ringslang	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 1km
Vaatplanten	blaasvaren	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	blauwe zeedistel	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	daslook	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	gele helmbloem	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	gulden sleutelbloem	Tabel 2	< 1km
Vaatplanten	klein glaskruid	Tabel 2	< 1km
Vaatplanten	kluwenklokje	Tabel 2	< 1km
Vaatplanten	lange ereprijs	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	moeraswespenorchis	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	prachtklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	rapunzelklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	rietorchis	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	ruig klokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	steenanjer	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	steenbreekvaren	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	tongvaren	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	veldsalie	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	waterdrieblad	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	wilde kievitbloem	Tabel 2	< 1km
Vaatplanten	wilde marjolein	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	zomerklokje	Tabel 2	< 1km

Vaatplanten	akkerklokje	Tabel 1	< 1km
Vaatplanten	brede wespenorchis	Tabel 1	< 1km*
Vaatplanten	gewone dotterbloem	Tabel 1	< 1km*
Vaatplanten	gewone vogelmelk	Tabel 1	< 1km
Vaatplanten	grasklokje	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	grote kaardenbol	Tabel 1	< 1km*
Vaatplanten	kleine maagdenpalm	Tabel 1	< 1km*
Vaatplanten	knikkende vogelmelk	Tabel 1	< 1km
Vaatplanten	slanke sleutelbloem	Tabel 1	< 1km
Vaatplanten	zwanenbloem	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	karthuiseranjier	(geen bescherming)	< 5km
Vaatplanten	wolfskers	(geen bescherming)	< 5km
Vleermuizen	gewone dwergvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	gewone grootoorvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	laafvlieger	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	meervleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vleermuizen	rosse vleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km*
Vleermuizen	ruige dwergvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	tweekleurige vleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vleermuizen	watervleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km*
Vogels	boerenzwaluw	Cat. 5	< 1km
Vogels	boomkruiper	Cat. 5	< 1km
Vogels	ekster	Cat. 5	< 1km*
Vogels	gekraagde roodstaart	Cat. 5	< 1km*
Vogels	grote bonte specht	Cat. 5	< 1km*
Vogels	huiszwaluw	Cat. 5	< 1km
Vogels	koolmees	Cat. 5	< 1km*
Vogels	pimpelmees	Cat. 5	< 1km*
Vogels	spreeuw	Cat. 5	< 1km
Vogels	torenvalk	Cat. 5	< 1km
Vogels	zwarte kraai	Cat. 5	< 1km*
Vogels	boomvalk	Cat. 4	< 1km
Vogels	buizerd	Cat. 4	< 1km*
Vogels	ransuil	Cat. 4	< 1km
Vogels	sperwer	Cat. 4	< 1km*
Vogels	huismus	Cat. 2	< 1km*
Zoetwatervissen	bittervoorn	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 2km
Zoetwatervissen	kleine modderkruiper	Tabel 2	< 5km
Zoetwatervissen	rivierdonderpad	Tabel 2	< 1km*
Zoetwatervissen	paling	Tabel 1	< 1km

* = op basis van eerdere waarnemingen van adviesbureau E.C.O.Logisch

Tabel 2: Overzicht beschermde soorten in kilometerhok 123/483

Soortgroep	Naam	Bescherming	Afstand
Amfibieën	rugstreeppad	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Amfibieën	vinpootsalamander	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Amfibieën	alpenwatersalamander	Tabel 2	< 5km
Amfibieën	bastaardkikker	Tabel 1	< 5km
Amfibieën	bruine kikker	Tabel 1	< 1km
Amfibieën	gewone pad	Tabel 1	< 1km
Amfibieën	kleine watersalamander	Tabel 1	< 1km ⁺
Amfibieën	meerkikker	Tabel 1	< 5km
Dagvlinders	keizersmantel	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Dagvlinders	rouwmantel	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Landzoogdieren	boomarter	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Landzoogdieren	eekhoorn	Tabel 2	< 5km
Landzoogdieren	aardmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	bosmuis	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	bunzing	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	dwergmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	egel	Tabel 1	< 5km ⁺
Landzoogdieren	haas	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	hermelijn	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	huisspitsmuis	Tabel 1	< 5km ⁺
Landzoogdieren	konijn	Tabel 1	< 1km ⁺
Landzoogdieren	mol	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	rosse woelmuis	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	veldmuis	Tabel 1	< 1km
Landzoogdieren	vos	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	wezel	Tabel 1	< 5km
Landzoogdieren	woelrat	Tabel 1	< 5km
Reptielen	ringslang	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 5km
Vaatplanten	blaasvaren	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	blauwe zeedistel	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	daslook	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	gele helmbloem	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	klein glaskruid	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	kluwenklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	lange ereprijs	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	moeraswespenorchis	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	prachtklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	rapunzelklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	rietorchis	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	ruig klokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	steenanjer	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	steenbreekvaren	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	tongvaren	Tabel 2	< 1km ⁺
Vaatplanten	veldsalie	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	waterdrieblad	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	wilde kievitsbloem	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	wilde marjolein	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	zomerklokje	Tabel 2	< 5km
Vaatplanten	akkerklokje	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	brede wespenorchis	Tabel 1	< 1km ⁺
Vaatplanten	gewone dotterbloem	Tabel 1	< 1km ⁺
Vaatplanten	gewone vogelmelk	Tabel 1	< 5km

Vaatplanten	grasklokje	Tabel 1	< 1km
Vaatplanten	grote kaardenbol	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	kleine maagdenpalm	Tabel 1	< 1km*
Vaatplanten	knikkende vogelmelk	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	slanke sleutelbloem	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	zwanenbloem	Tabel 1	< 5km
Vaatplanten	karthuiseranjier	(geen bescherming)	< 5km
Vaatplanten	wolfskers	(geen bescherming)	< 5km
Vleermuizen	gewone dwergvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	gewone grootoorvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	laatzvlieger	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 3km*
Vleermuizen	meervleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vleermuizen	rosse vleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vleermuizen	ruige dwergvleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 1km*
Vleermuizen	tweekleurige vleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vleermuizen	watervleermuis	Tabel 3 bijlage IV Habitatrichtlijn	< 5km
Vogels	boerenwaluw	Cat. 5	< 1km
Vogels	boomkruiper	Cat. 5	< 1km
Vogels	ekster	Cat. 5	< 1km*
Vogels	gekraagde roodstaart	Cat. 5	< 1km*
Vogels	grote bonte specht	Cat. 5	< 1km*
Vogels	huiszwaluw	Cat. 5	< 1km
Vogels	ijsvogel	Cat. 5	< 1km
Vogels	koolmees	Cat. 5	< 1km*
Vogels	pimpelmees	Cat. 5	< 1km*
Vogels	spreeuw	Cat. 5	< 1km
Vogels	torenvalk	Cat. 5	< 1km
Vogels	zwarte kraai	Cat. 5	< 1km*
Vogels	boomvalk	Cat. 4	< 1km
Vogels	buizerd	Cat. 4	< 1km
Vogels	ransuil	Cat. 4	< 1km
Vogels	sperwer	Cat. 4	< 1km*
Vogels	huismus	Cat. 2	< 1km*
Zoetwatervissen	bittervoorn	Tabel 3 bijlage I AMvB	< 1km
Zoetwatervissen	kleine modderkruiper	Tabel 2	< 5km
Zoetwatervissen	rivierdonderpad	Tabel 2	< 1km*
Zoetwatervissen	paling	Tabel 1	< 1km

* = op basis van eerdere waarnemingen van adviesbureau E.C.O.Logisch

Historisch gebruik

In 1906 werd voorafgaand aan de start van de bouw van de Zuidergasfabriek het terrein opgehoogd met zand. Daarvoor die tijd maakte de locatie onderdeel uit van de Groot Duivendrechtse polder, een veenweide gebied. De Zuidergasfabriek was de derde gemeentelijke gasfabriek in Amsterdam en werd in gebruik gesteld op 10 augustus 1913. De fabriek was een gecombineerde gasfabriek, bestaande uit een kolen- en een watergasfabriek. Ten behoeve van de gasfabriek werd in de periode voor ingebruikname een haven gegraven en werd een aansluiting gerealiseerd op de spoorbaan Utrecht- Amsterdam.

In 1928 besloot de gemeenteraad tot uitbreiding van de Zuidergasfabriek, waartoe aan de zuidwest zijde een aangrenzend terrein werd opgehoogd. Een tweede ophoging vond plaats in 1951, tegelijk met het graven van de Duivendrechtse Vaart. Op deze nieuwe ophoging werden tussen 1954 en 1958 een nieuwe watergasfabriek en een nieuwe gashouder gebouwd en werd tussen 1958 en 1967 uitgebreid met een derde gashouder. In 1963 werd op het zuidwestelijke terreindeel nog een oliegasfabriek gebouwd, welke feitelijk nooit in gebruik is geweest aangezien medio 1963 het eerste aardgas aan Amsterdam werd geleverd via de zogenaamde Hilversum- leiding.

In haar grootste omvang besloeg de Zuidergasfabriek een terrein van circa 17 hectare. Op 4 december 1967 werd de levering van cokesoven gas volledig stopgezet. Omstreeks 1969 werden de fabrieksgebouwen ontmanteld en deels gesloopt, waaronder de stokerij. Ter plaatse van de stokerij werden omstreeks 1970 werkplaatsen en magazijnen gebouwd van de firma Leonard Lang. De overige gebouwen op het fabrieksterrein werden omgebouwd en uitgebreid om te worden gebruikt als kantoor of werkplaats. Tussen 1969 en 1977 is een technisch centrum gebouwd op de plaats van de gashouder die tussen 1954 en 1958 is gebouwd. Begin jaren 80 werd een commandobunker gebouwd op de bestaande fundatieplaat van de oudste gashouder, mogelijk is hierbij grond gebruikt die is vrijgekomen bij de bouw van het, deels onderkelderde, hoofdkantoor van het GEB (later NUON) in 1983/84.

Raamsaneringsplan

Voor de sanering van de verontreinigingen van de Zuidergasfabriek is een raamsaneringsplan opgesteld. Het bevoegd gezag heeft met het raamsaneringsplan ingestemd (beschikking AM0363/08178/B42, d.d. 14 oktober 2013). In het raamsaneringsplan is de sanering op hoofdlijnen uitgewerkt.

Het gebied Amstelkwartier 2e fase (voormalig terrein van Alliander aan de Spaklerweg en voormalig Zuidergasfabriekterrein) wordt door de Gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling) herontwikkeld. In het bestemmingsplan en in de business case is vastgelegd hoe het gebied ontwikkeld gaat worden. Belangrijke onderdelen daarin zijn het behoud van de overgebleven oude gasfabrieksgebouwen en behoud van volwassen bomen in de parkstrook. Deze wensen zijn vertaald in de saneringsaanpak.

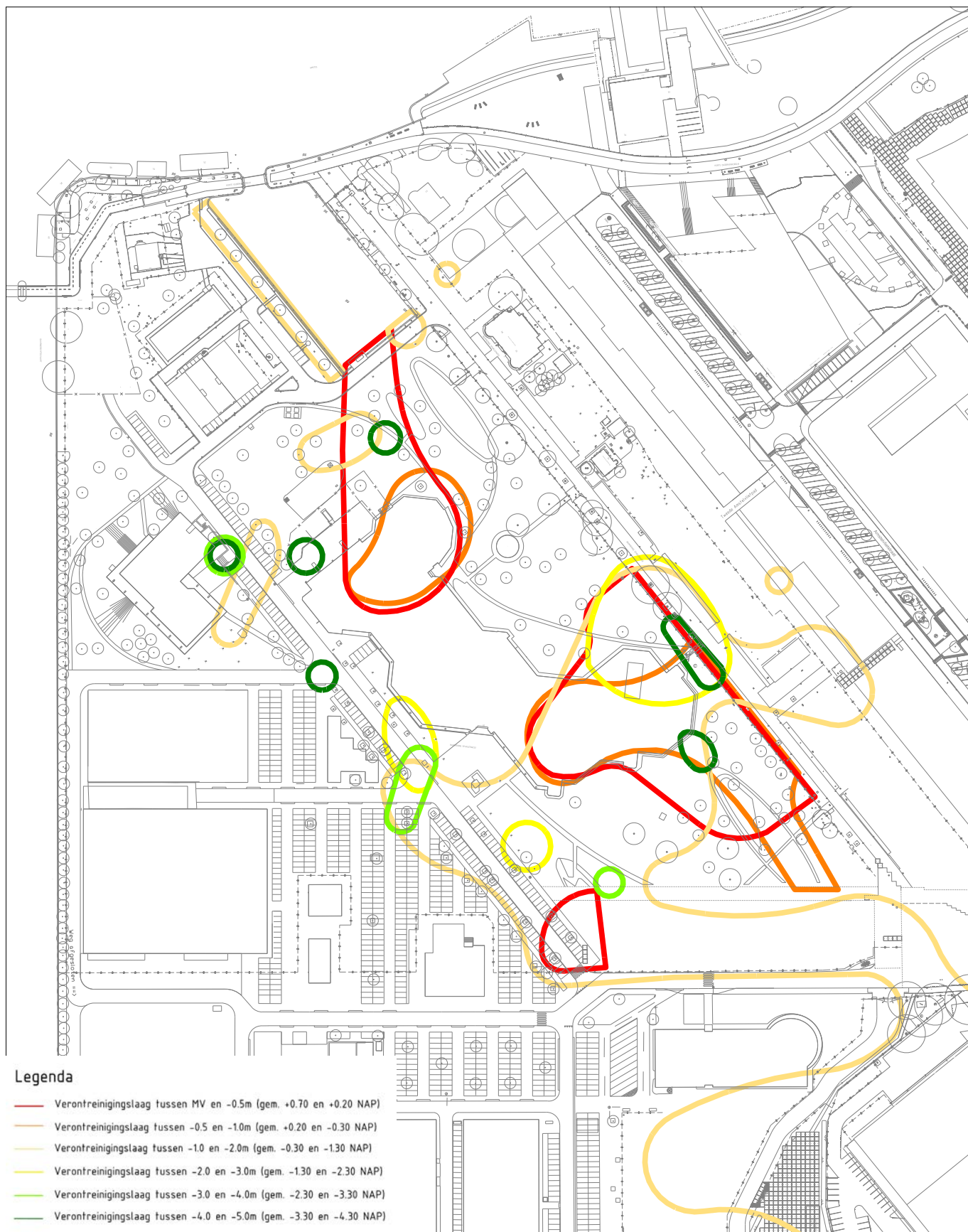
Amstelkwartier 2e fase bestaat uit de Ooststrook en de Weststrook. De sanering van de Ooststrook is begin 2016 gestart en zal volgens huidige planning eind 2016 gereed zijn. De Weststrook zal aansluitend aangepakt worden. De ervaringen en kennis uit de Ooststrook worden meegenomen in de voorbereiding en uitvoering van de Weststrook. Om de Weststrook geschikt te maken voor herontwikkeling moet het gebied bouwrijp gemaakt worden. Dit betreft vooral het verwijderen van ondergrondse constructies, zoals de commandobunker, de kelder van het nuongebouw, funderingen en oude leidingen kabels en de sanering van verontreinigde grond.

De sanering wordt uitgevoerd door middel van het leeflaagprincipe. De toplaag van 1,2 meter dikte waarin zowel in de aanlegfase als de beheerfase nog veel grondwerk wordt uitgevoerd, wordt in zijn geheel afgegraven en voorzien van geschikte grond. Een groot deel van de bodemverontreiniging bevindt zich op grotere diepte en blijft achter. Op de grens van geschikte en verontreinigde grond wordt een signaleringslaag gelegd om grondwerkers te waarschuwen.

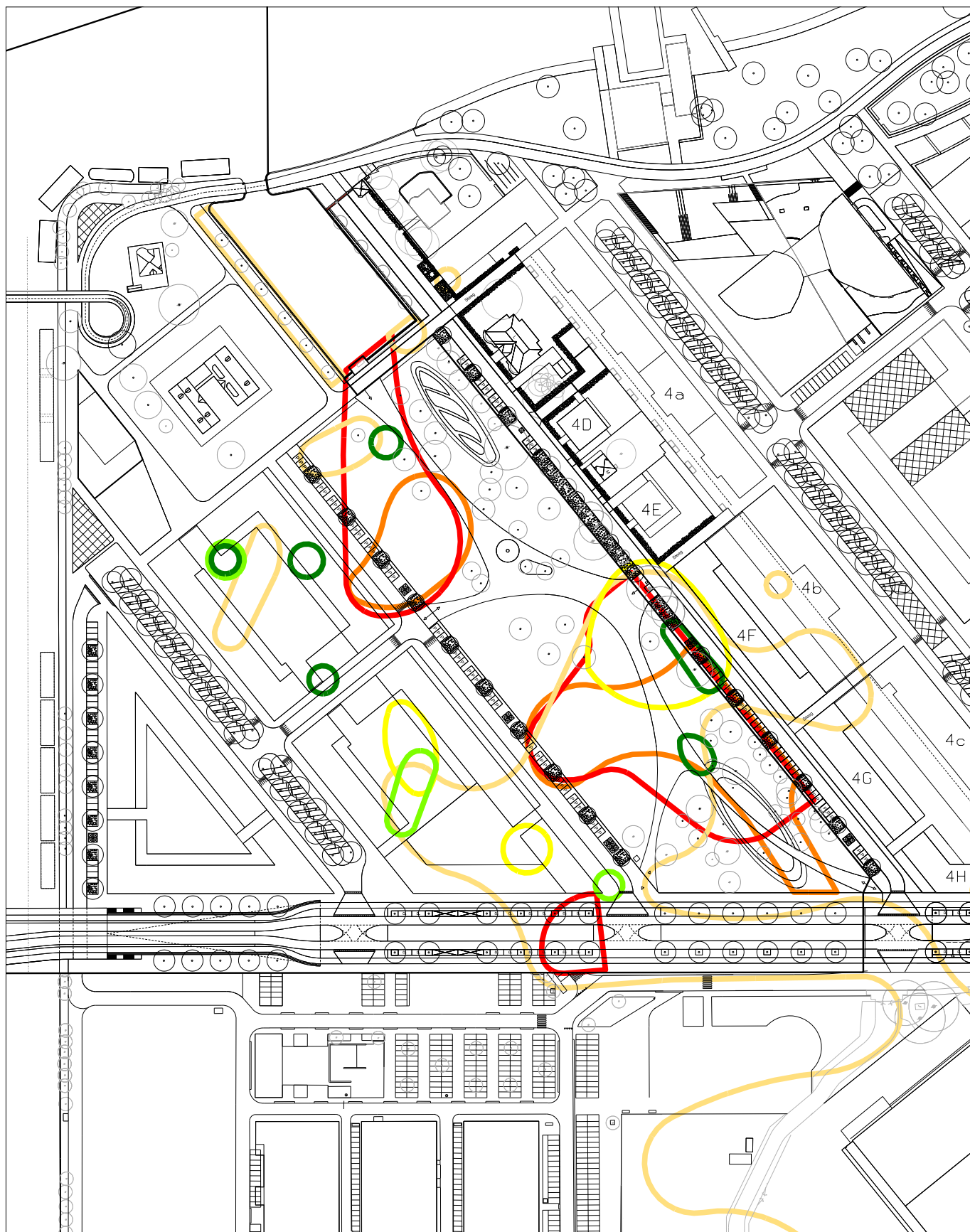
De achterblijvende verontreiniging zal bij dit stedenbouwkundig plan en na de sanering weinig beperkingen opleveren, maar vereist wel zorgvuldigheid bij nieuwbouw en gebiedsbeheer. Zo zal elke partij die in de grond werkt zich bewust moeten zijn van de verontreiniging onder de leeflaag en daar rekening mee moeten houden, bijvoorbeeld door niet dieper te graven dan 1,2 meter. Deze beperkingen worden opgenomen in het 'beheerplan'. De verantwoordelijkheid voor het naleven van het beheerplan ligt bij het stadsdeel en bij de erfpachters.

Er blijft ook verontreinigd grondwater achter. Om te voorkomen dat het verontreinigd grondwater zich verspreidt door grondwaterstroming, is er bij de sanering een drainagestelsel aangelegd. Met dit stelsel wordt grondwater onttrokken en daarmee wordt ervoor gezorgd dat de grondwaterstroming van buiten het gebied naar binnen is gericht. Het onttrokken water wordt gezuiverd en vervolgens geloosd. Om te controleren dat de verontreiniging zich niet verspreidt wordt een monitoringsysteem van peilbuizen in stand gehouden. De peilbuizen worden regelmatig bemonsterd zodat veranderingen kunnen worden waargenomen en zo nodig maatregelen getroffen kunnen worden. Dit systeem, de verantwoordelijkheden en procedures worden vastgelegd in het nazorgplan. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren nazorgplan ligt bij de afdeling bodem van G&O.

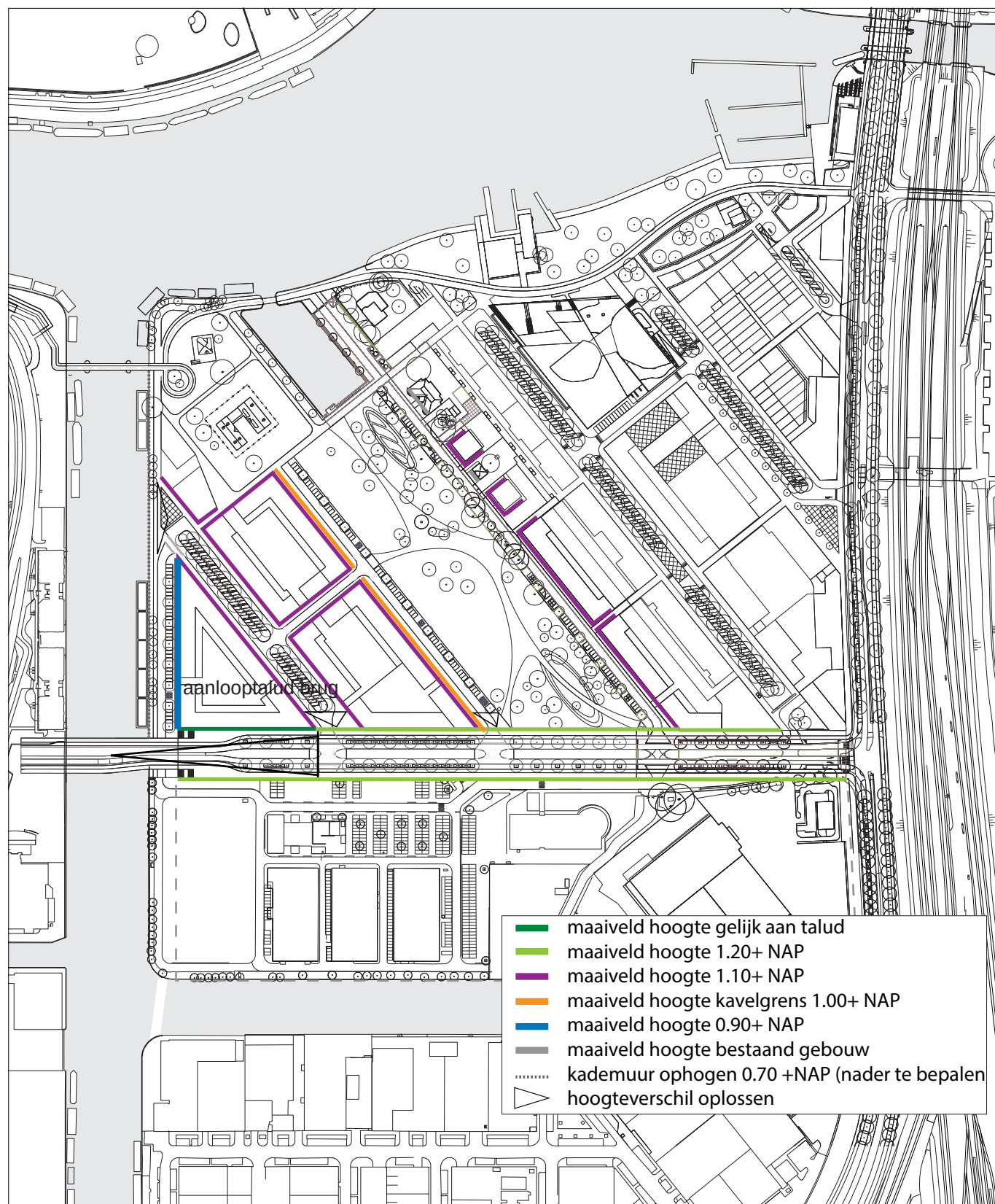
Het beheerplan als het nazorgplan zijn een gevolg van het saneringsplan en vallen daarmee ook onder de reikwijdte van de Wet Bodembescherming. Hiervoor is de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens B&W bevoegd gezag.

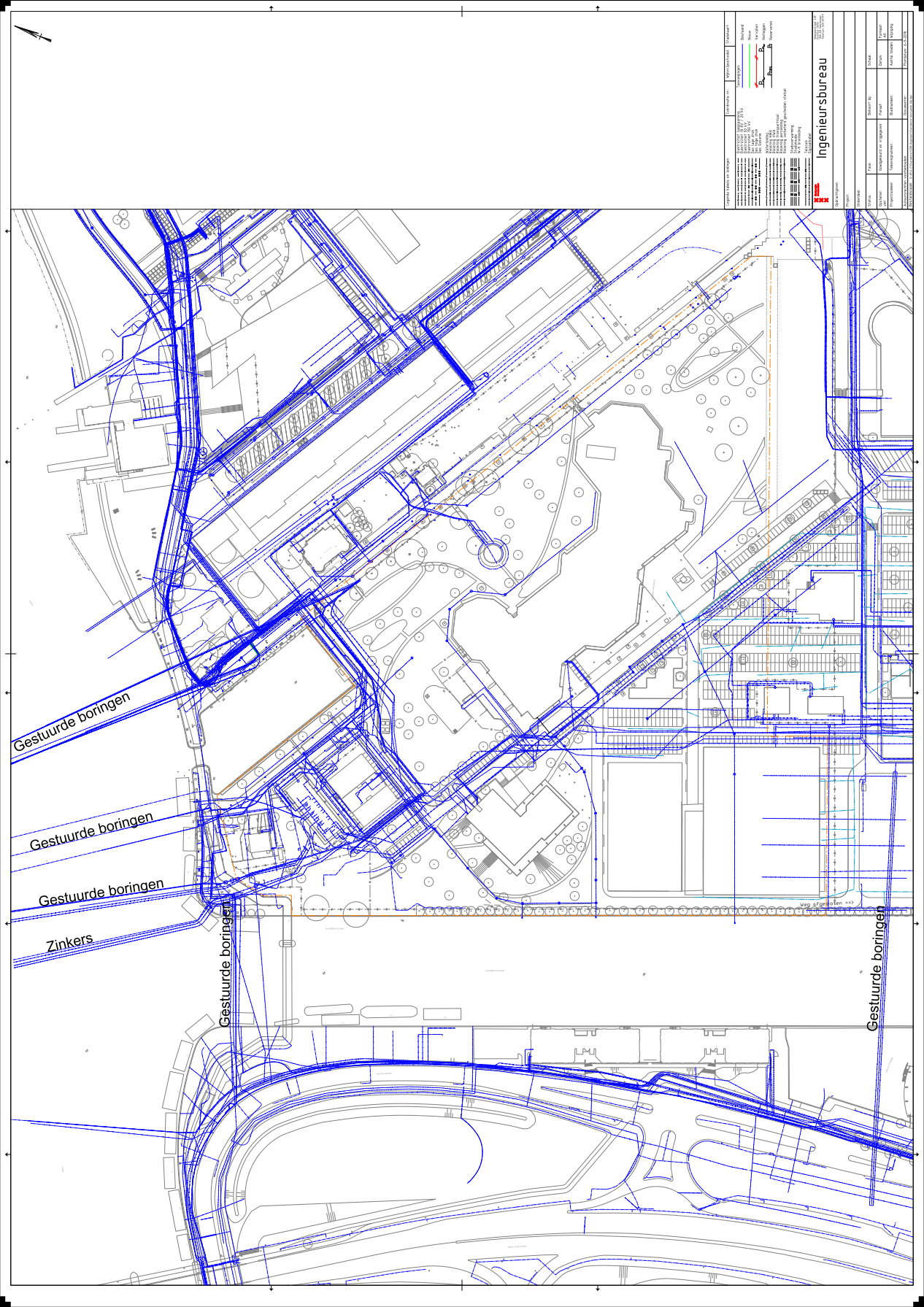


▲ Verontreiniging onder bestaande situatie



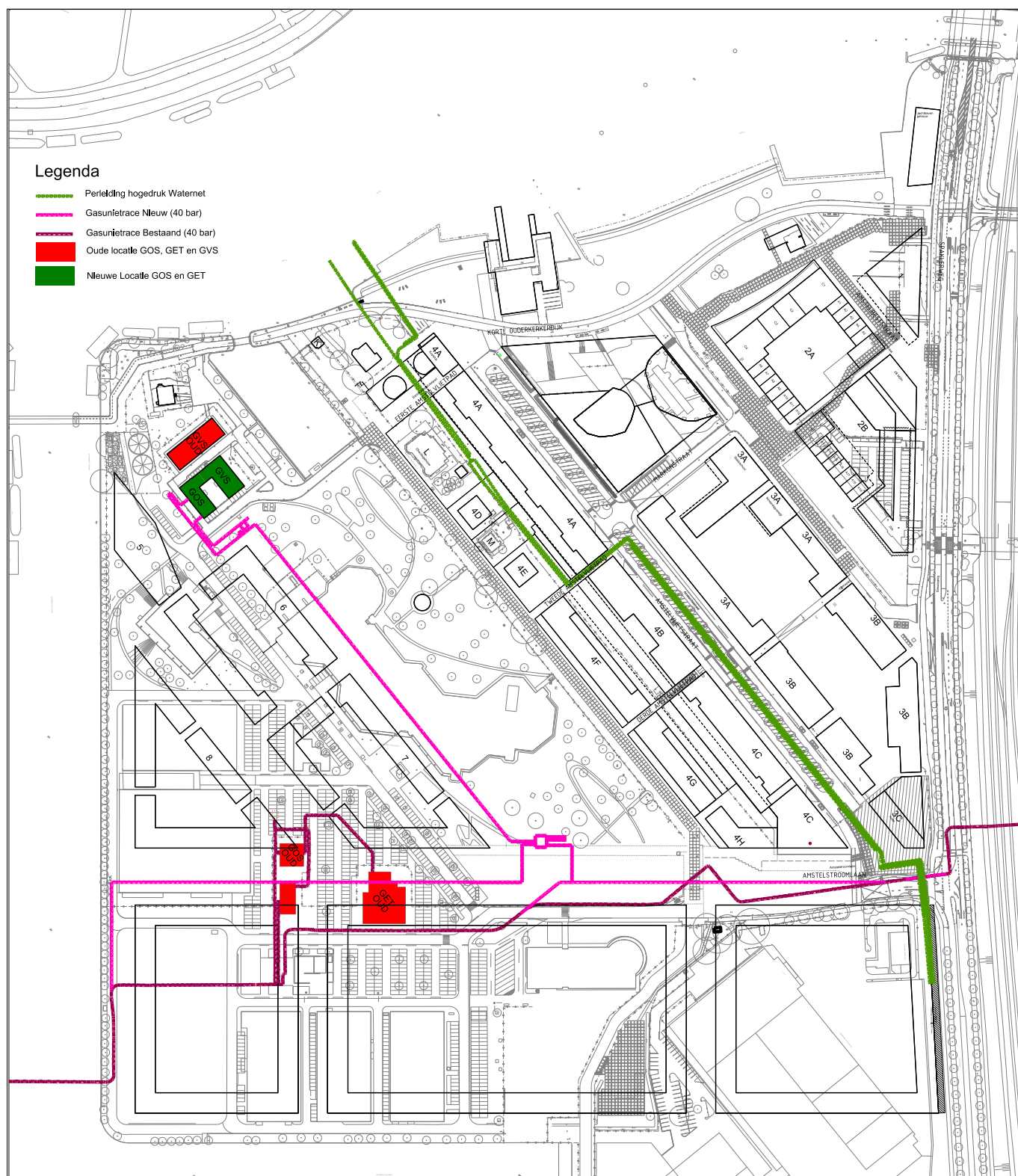
▲ Verontreiniging onder nieuwe situatie

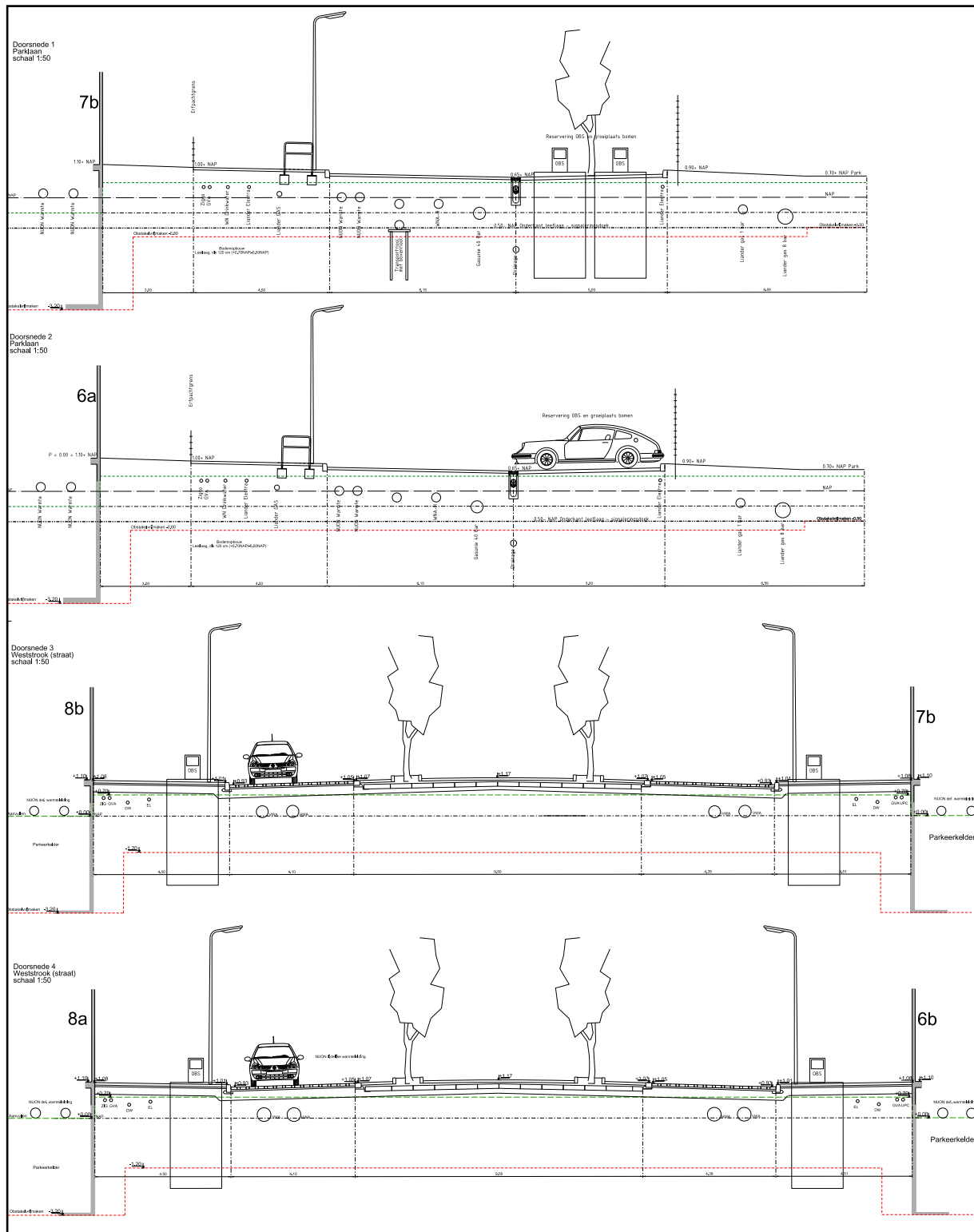


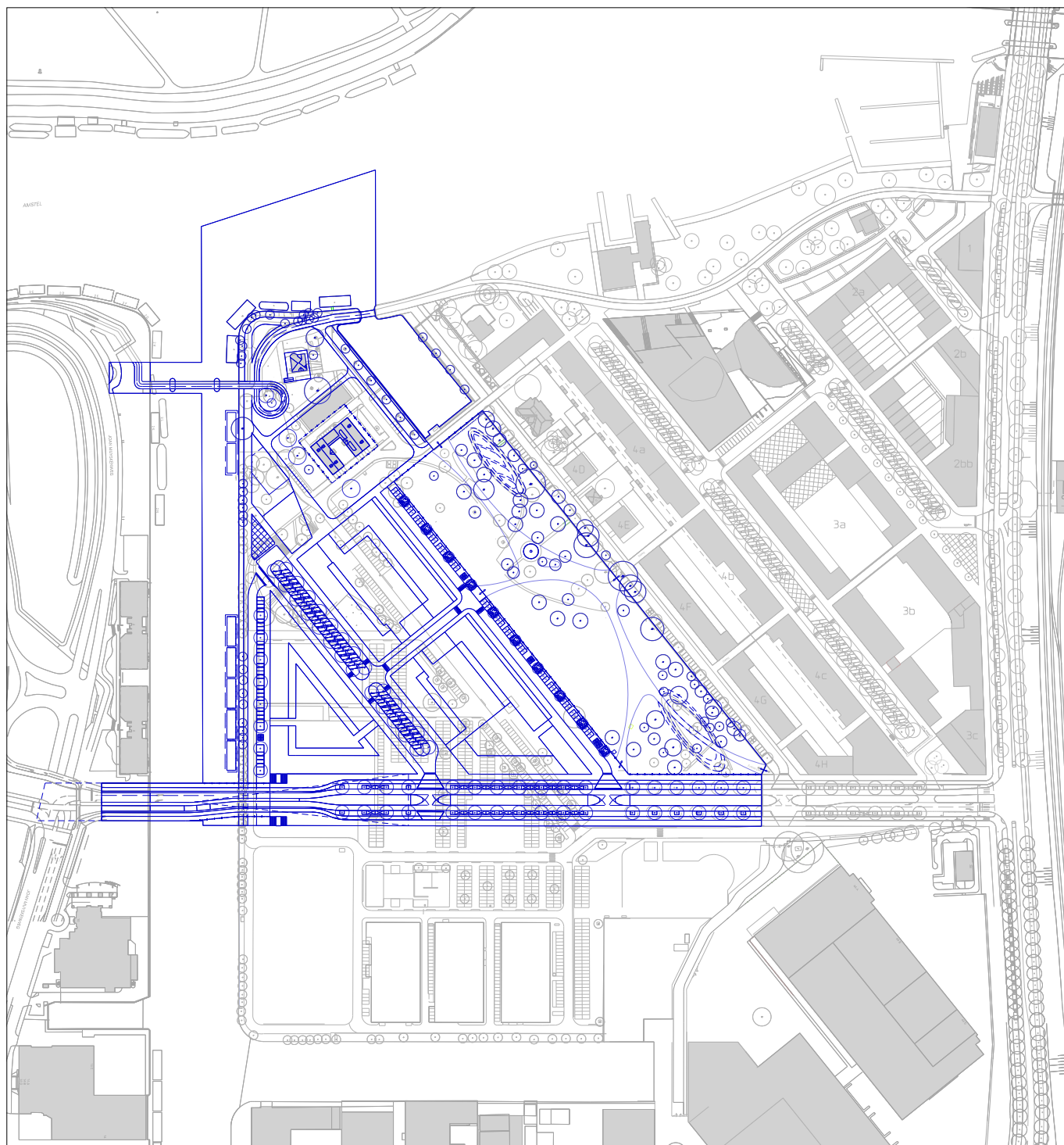


▲ *bestaande kabels en leidingen*









COLOFON

Titel: Stedenbouwkundig plan Amstelkwartier 2e fase “Weststrook”
Opdrachtgever: Grond en Ontwikkeling
Ontwerp: Ruimte en Duurzaamheid, Gemeente Amsterdam
Versie: februari 2017

Ruimte en Duurzaamheid:

Anneke Blokker, Bart Vlaanderen, Daniel Kothe, Fleur de Groot, Flora Nycolaas, Frits Wolters, Geert den Boogert, Martin van den Oever, Rob Brink, Rob Veelenturf, Berit van Hulst

Economie:

C.J. Dippel

W-team:

Gozewijn Bergenhenegouwen, Hester Booi, Julian Jansen, Janneke Nijenhuis, Kees Dignum, Koos van Zanen, Laura Uittenbogaard, Peter Kroon

Grond en Ontwikkeling & Projectmanagementbureau

Anja Boon, Bertus Krooder, David Temming, Katja Martins, Marieke Kranenburg

Ingenieursbureau Amsterdam

David Cools, Leon van de Gracht, Marieke Takken, Tjalf Vermij

Stadsdeel Oost:

Babette van der Padt, Jeroen Reeze, Sander Kuipers

Informatie

Grond en Ontwikkeling

