

# **BESTEMMINGSPLAN OSDORP MIDDEN NOORD**

Toelichting

## INHOUD

	pag.
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	2
1.3 Plangrenzen	3
1.4 Doelstelling van dit bestemmingsplan	4
1.5 Opzet van de toelichting	4
<b>2. ONTWIKKELINGEN</b>	<b>5</b>
2.1 Kerngebied Reimerswaalbuurt	5
2.2 Kinderboerderij	10
2.3 Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat	11
2.4 Natuurlijke groene oever Hoekenesgracht	14
<b>3. PLANKADER</b>	<b>15</b>
3.1 Vigerend bestemmingsplan	15
3.2 Europees beleid	15
3.3 Rijksbeleid	16
3.4 Provinciaal beleid	17
3.5 Beleid gemeente Amsterdam	17
3.6 Stadsdeelbeleid	19
<b>4. UITVOERBAARHEID</b>	<b>24</b>
4.1 Hinder bedrijven	24
4.2 Bodem	24
4.3 Archeologie	25
4.4 Geluid	26
4.5 Waterhuishouding	27
4.6 Flora en Fauna	30
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Luchthavenindelingbesluit	32
4.9 Gasleiding	34
4.10 Externe veiligheid	36
4.11 Economische uitvoerbaarheid	36
4.12 Milieueffectrapportage	36
<b>5. OVERLEG</b>	<b>38</b>
5.1 Maatschappelijk overleg en inspraak	38
5.2 Overleg ex artikel 10 Bro	42
5.3 Zienswijzen	47

## Bijlagen

1. Verslag inspraakavond 20 april 2004
2. Archeologische Quick Scan, bureau Monumenten en Archeologie, juni 2006
3. Quick scan ecologie Midden-Noord te Osdorp, Els & Linde, november 2009
4. Indicatief en aanvullend bodemonderzoek Reimerswaalbuurt, CSO Adviesbureau, 22 september 2004
5. Geohydrologisch onderzoek Osdorp Midden Noord, Royal Haskoning, 29 juni 2010
6. Luchtkwaliteitonderzoek Tauw Amsterdam, 6 oktober 2011
7. Onderzoek externe veiligheid gasleiding, dienst Milieu- en Bouwtoezicht, 8 september 2011
8. Advies brandweer, 9 november 2011
9. Quick scan ecologie uitbreiding hotel Reimerswaalstraat, Els & Linde, december 2011
10. Schaduwstudie uitbreiding hotel Reimerswaalstraat, januari 2012

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen maximaal 10 jaar oud mogen zijn. Een aantal bestemmingsplannen in Osdorp is ouder dan 10 jaar. Het stadsdeel is daarom een aantal jaren geleden gestart met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. Het nu voorliggende bestemmingsplan Osdorp Midden Noord is in het kader van deze inhaalslag opgesteld.

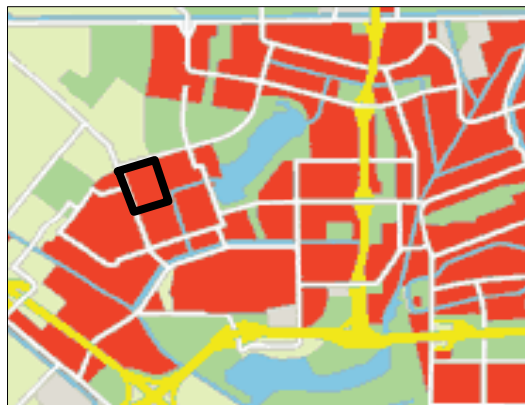
In Osdorp Midden Noord zijn de afgelopen jaren veel projecten gerealiseerd in het kader van de stedelijke vernieuwing. Zo zijn de projecten De Opgang, Stadstuinen, Cadiz, Vrankendijkje en Hoekenes (Wolbrandtskerkweg) inmiddels gerealiseerd. Het Botteskerkpark is opnieuw ingericht waarbij de omvang gelijk is gebleven. De herontwikkeling van de Reimerswaalbuurt is momenteel gaande. De Borrendammebuurt blijft in haar huidige vorm bestaan. Het Botteskerkpark wordt de komende jaren opnieuw ingericht, waarbij de omvang van het park gelijk blijft. Naast de stedelijke vernieuwing is uitbreiding van het bestaande hotel aan de Reimerswaalstraat aan de orde en worden aan de oever van de Hoekenesgracht natuurlijke groene oevers aangelegd.



Afbeelding: project Stadstuinen aan de Osdorper Ban

### 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

De noordzijde van het gebied (Ookmeerweg) grenst aan de Osdorper Binnenpolder en vormt daarmee de stadsrand. Via de Ookmeerweg en de T106 is de wijk verbonden met het Rijkswegennet (A9). Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het hart van het stadsdeel en wordt het via Tussen Meer verbonden met het Osdorpplein. Op onderstaande afbeelding is de ligging van Osdorp Midden Noord aangegeven.



Afbeelding: ligging Osdorp Midden Noord in Amsterdam

Osdorp Midden Noord maakt deel uit van de Westelijke Tuinsteden en is grotendeels gebouwd in de jaren vijftig en zestig. Karakteristiek voor de Westelijke Tuinsteden is de ruime opzet van de woongebieden die worden doorsneden door verkeerswegen en groen- en waterverbindingen met als ruimtelijk middelpunt de Sloterplas. De wijk bestaat uit twee buurten, de Reimerswaalbuurt en de Borrendammebuurt. De buurten worden gescheiden door de Osdorper Ban. Het Botteskerkpark vormt het verbindende element tussen de beide buurten.

Het noordelijke deel van de buurt, de Reimerswaalbuurt bestaat uit drie deelgebieden. Het kerngebied bestaat uit circa 1.400 middelhoogbouwoningen, veelal in 5 bouwlagen en in dezelfde stijl gebouwd. Ter weerszijde van het kerngebied zijn twee voorzieningstroken aanwezig met een kerk, een verzorgingshuis en een hotel. Aan de Saaftingestraat zijn de afgelopen jaren voorzieningen zoals de El Amienschool en een kinderdagverblijf toegevoegd. Ook is het verzorgingshuis Leo Polak uitgebreid. Aan de zuidzijde van de Osdorper Ban is het project Stadstuinen gerealiseerd, bestaande uit eengezinswoningen en appartementen aan het water.



Afbeeldingen: kinderdagverblijf naast El Amienschool (links) en nieuwbouw Leo Polakhuis (rechts)

De Borrendammebuurt bestaat uit vier hoven met daaromheen middelhoogbouw (5 tot 6 bouwlagen) en woongebouwen langs Tussen Meer. Onder deze twee gebouwen zijn diverse winkels, maatschappelijke voorzieningen (tandartsenpraktijken) en dienstverlenende bedrijven gevestigd.



Afbeeldingen: voorzieningen en woningen langs de Tussen Meer (links) en woningen in de Borrendammebuurt



Aan de oostzijde van de Borrendammebuurt is het project Hoekenes gerealiseerd, bestaande uit eengezinswoningen met gebouwde parkeervoorzieningen en tuinen. Tevens is het project de Opgang gerealiseerd met woningen, bedrijfsruimten en een kerk.



Afbeelding: woningen van het project Hoekenes (Cadiz)

### 1.3 Plangrenzen

De plangrenzen van het bestemmingsplan liggen respectievelijk aan de noordzijde in het hart van de Ookmeerweg, aan de westzijde in het midden van de Baden Powellweg, aan de zuidzijde in het hart van de Tussen Meer en aan de oostzijde in het midden van de Hoekenesgracht. Met deze plangrenzen wordt aangesloten op toekomstige bestemmingsplannen voor de Osdorperweg en omgeving, de Punt, Wildemanbuurt en Osdorpplein e.o. alsmede het vastgestelde bestemmingsplan Zuidwestkwadrant.



Afbeelding: grenzen bestemmingsplan Osdorp Midden Noord

#### **1.4 Doelstelling van dit bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan voor Osdorp Midden Noord heeft als voornaamste doel het bieden van een juridisch planologische basis voor de in het Vernieuwingsplan uit 2003 voorgestelde herstructurering van de Reimerswaalbuurt en de vernieuwing van de kinderboerderij.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan reeds vergunde bouwprojecten vastgelegd (zoals Vrankendijke en de Stadstuinen) relevante vastgestelde beleidsdocumenten vertaald in een bestemmingsregeling, oude geldende juridisch planologische regelingen vervangen en wordt voor het overige deel van Osdorp Midden Noord (zoals de Borrendammebuurt) de bestaande situatie vastgelegd.

## 2. ONTWIKKELINGEN

De afgelopen jaren is een groot aantal bouwprojecten gerealiseerd, zoals Vrankendijke, de uitbreiding van het Leo Polakhuis, de Stadstuinen aan de Osdorper Ban, project Hoekenes (Cadiz) aan de Wolbrandtskerkweg, de Opgang het activiteitencentrum voor jongeren. Het bestemmingsplan legt voor deze projecten de vergunde situatie vast. Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de volgende ontwikkelingen:

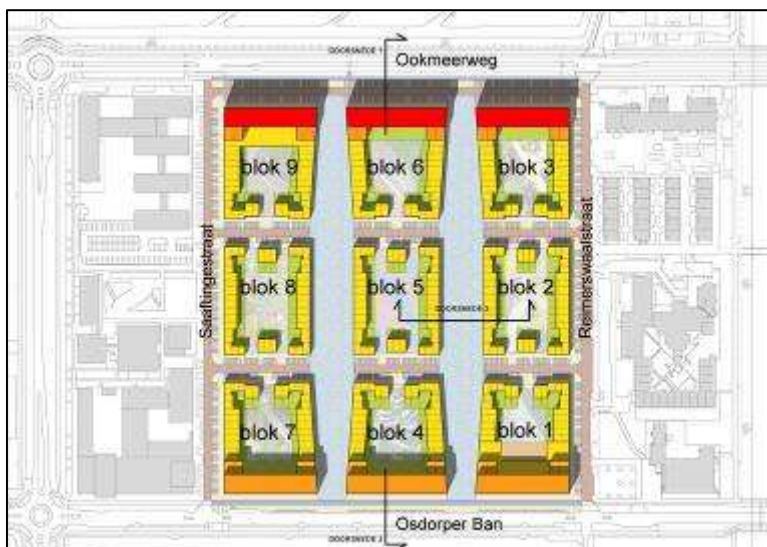
1. Herstructurering kerngebied Reimerswaalbuurt;
2. Vernieuwing kinderboerderij en dierenweide;
3. Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat.
4. Oever Hoekenesgracht

Op de afbeelding is de ligging van de ontwikkelingen weergegeven.



### 2.1 Kerngebied Reimerswaalbuurt

Het kerngebied Reimerswaalbuurt is een onderdeel van het Vernieuwingsplan Osdorp Midden Noord (vastgesteld in 2003). Voor het kerngebied is een Uitwerkingsplan gemaakt dat in 2006 is vastgesteld. Uitgangspunt daarin is het realiseren van een 9-tal blokken met aan de binnenzijde (geluid)luwe binnenhoven. Op de afbeelding is dit weergegeven.



### Stedenbouwkundige opbouw

Het nieuwe plan voor het kerngebied van de Reimerswaalbuurt bestaat uit een ensemble van negen bouwblokken verdeeld over drie stroken met ieder drie blokken. De drie noordelijke en drie zuidelijke bouwblokken, langs respectievelijk de Ookmeerweg en de Osdorper Ban (blokken 1, 3, 4, 6, 7 en 9), zijn U-vormig, zodat zij het gebied afsluiten van de Ookmeerweg en Osdorper Ban. De drie middelste blokken (blokken 2, 5 en 8) zijn O-vormig. Om de monotone herhalende stempels van de huidige situatie te voorkomen, is gekozen voor differentiatie van de bouwblokken en variatie in bebouwingshoogtes. Vooral de hogere stedelijke gevels langs de Osdorper Ban en de Ookmeerweg definiëren de nieuwe buurt. Het tussenliggende gebied (blok 2, 5 en 8) vormt het lagere gedeelte van de buurt en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in drie bouwlagen.

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt een goede afwisseling tussen het openbaar gebied, de collectief te gebruiken binnenhoven en de private buitenruimtes. Verder is de openbare ruimte duidelijk gedefinieerd en afgescheiden van de binnenhoven, zodat de sociale veiligheid beter gewaarborgd is. De autovrije pleinen die van noord naar zuid lopen, zorgen voor mooie en ruime verblijfsgebieden. Elk van de nieuwe bouwblokken grenst minimaal aan één van de pleinen. De pleinen worden de entrees en ruimtelijke dragers van de buurt. Het gedeeltelijk behouden van de bestaande bomen geeft van begin af aan een volwassen uitstraling aan de pleinen. De oost-westverbinding wordt gevormd door ontsluitingwegen met haaks parkeren. Solitaire bomen en kleinschalige bebouwing bepalen hier de sfeer.

De bebouwing langs de Ookmeerweg wordt negen bouwlagen hoog. Aan de Osdorper Ban zal de maximale hoogte zes bouwlagen zijn. De bouwhoogte neemt af richting het middengebied. De middelste drie blokken (2, 5 en 8) bestaan uit eengezinswoningen en zijn twee tot drie bouwlagen hoog. Hierdoor hebben zij een kleinschaliger karakter. De lage overgangen naar de oost-westelijke ontsluitingsstraten versterken het tuinstedelijke karakter. De noordelijke en zuidelijke hoge zijden accentueren als stedelijke wanden de Ookmeerweg en de Osdorper Ban. De hoogte speelt ook een rol bij de vormgeving van de pleinen. Aan de zijde van de Ookmeerweg en de Osdorper Ban zijn de pleinen het smalst. De breedte neemt toe naarmate de bouwhoogte lager wordt. Hierdoor ontstaan intieme pleinen met een sterke eigen sfeer. Deze wordt mede bepaald door het groen, de inrichting en het straatmeubilair.

### Programma wonen

Conform het Uitwerkingsplan worden in de Reimershoven circa 735 woningen gebouwd. Een deel daarvan zijn sociale huurwoningen en een deel koopwoningen. Ook wordt een beperkt aantal rolstoelwoningen gebouwd, bestemd voor minder validen. In het gebied worden maximaal 1.000 woningen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, waarmee wordt voldaan aan de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit.

### Programma niet-woonfuncties

Conform het Uitwerkingsplan kunnen op een aantal plekken in de Reimerswaalbuurt niet-woonfuncties worden gerealiseerd, zoals maatschappelijke voorzieningen en een bedrijfsverzamelgebouw. In het Vernieuwingsplan is hiervoor een maximum totaal bruto vloeroppervlak van 10.500 m<sup>2</sup> opgenomen.

### *Buurtpost*

De buurtpost is na een tijdelijke vestiging aan de Viveportenstraat teruggekeerd in het Buurtbeheer Bedrijf Nieuw Reimerswaal (BBNR) in de plint van het project De Stadstuinen aan de Osdorper Ban. Hier kunnen bewoners terecht met vragen over de vernieuwing. Tevens kunnen zij hier klachten kwijt over de buurt. De buurtpost is de locatie van waaruit de



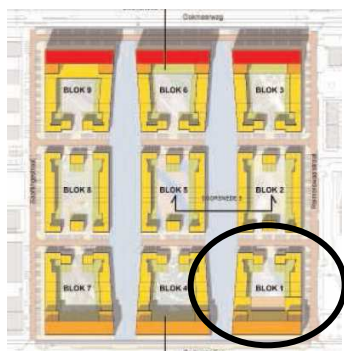
huismeester van Ymere werkt. Ook kunnen de buurtregisseur, de wijkbeheerder of andere instanties hier spreekuur houden.

### Zorgsteunpunt

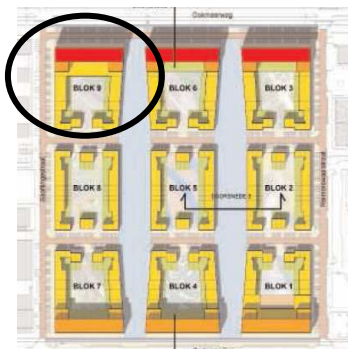
Voor gehandicapten of ouderen die zelfstandig kunnen wonen wordt door het Zorgsteunpunt 24-uurs zorg vlak bij huis geleverd. Hierdoor kunnen gehandicapten en ouderen langer zelfstandig wonen. Vooral voor jonge gehandicapten is dit een voorziening waaraan veel behoefte is. Door de 24-uurszorg in combinatie met de aangepaste woningen kunnen zij zelfstandig wonen in een gewone buurt en niet in een omgeving met alleen ouderen of gehandicapten. Het zorgsteunpunt van circa 150 m<sup>2</sup> wordt zo dicht mogelijk bij de rolstoelwoningen gerealiseerd.

### St. Lukasschool (brede school) in blok 1

De St. Lukasschool (brede school) bestaat uit 20 lokalen, een speellokaal, 2 voorscholen, een gymlokaal en ruimten behoeve van zorg en welzijn. Voor de jongste kinderen heeft de school de beschikking over een afgescheiden schoolplein. De school is gebouwd in twee lagen, erboven wordt gewoond. Het gebouw heeft gedeeltelijk een multifunctioneel karakter: diverse ruimtes zijn multifunctioneel inzetbaar ten behoeve van bijvoorbeeld ouderavonden, vieringen en muziekonderwijs.



### Bedrijfsverzamelgebouw met kinderopvang in blok 9



Een belangrijke doelstelling van stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden is woongebieden aantrekkelijker maken. Dit is mede ingegeven door de nota Richting ParkStad 2015. Hierin wordt het belang van het mixen van wonen en werken onderstreept. Het creëren van bedrijfsruimte en het aantrekken van bedrijven voorziet in werkgelegenheid. Een grotere verscheidenheid aan woon- en werkmilieus verbetert de leefbaarheid en geeft een levendiger beeld.

Osdorp Midden Noord biedt mogelijkheden voor de vestiging van kleinere bedrijven. Het aanbod van bedrijfsruimte dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij de behoefte en de wensen van de bedrijven. De praktijk wijst uit dat er een grote groep ondernemers (met name midden- en kleinbedrijf en startende ondernemers) is die behoefte heeft aan kleine,

goedkope en flexibele bedrijfsruimtes. Een bedrijfsverzamelgebouw met een omvang van circa 6000 m<sup>2</sup> blijkt qua exploitatie het meest effectief. Door bundeling van verschillende onderdelen is het economisch programma voor de Reimerswaalbuurt aangepast ten opzichte van het vernieuwingsplan en bestaat thans uit:

- een bedrijfsverzamelgebouw van 6.000 m<sup>2</sup> BVO;
- circa 10 woon-werkwoningen of bedrijfs- en kantoorruimte van 1.000 m<sup>2</sup> BVO

Het bedrijfsverzamelgebouw is opgenomen in blok 9 aan de Ookmeerweg en bestaat uit een reeks kleine units waarvan de grootte varieert tussen 20 en 150 m<sup>2</sup> met een gewenste vrije hoogte van circa 3,5 meter. Het bedrijfsverzamelgebouw omvat minimaal twee lagen en wordt gecombineerd met woningen. Om geluidhinder te beperken, worden bepaalde categorieën bedrijven uitgesloten en zal aandacht worden besteed aan geluidsisolatie.

Het is wenselijk om de 10 woon-werkwoningen in clusters te plaatsen. Voordeel hiervan is dat dit de identiteit en de uitstraling verbetert. De woninggebonden bedrijvigheid wordt hierdoor herkenbaar en beperkt eventuele hinder in de omliggende wijk. De straten dwars op de Reimerswaal- en de Saaftingestraat lenen zich hier goed voor. Het werkgedeelte moet hierbij op de begane grond worden gerealiseerd.

In het bedrijfsverzamelgebouw wordt een kinderopvang ondergebracht. Oppervlakte: 400 m<sup>2</sup> binnenruimte en 200 m<sup>2</sup> buitenruimte.

### Parkeren

In de huidige situatie wordt in de Reimerswaalbuurt voor het overgrote deel op het maaiveld geparkeerd. In de nieuwe situatie zal het aantal parkeerplaatsen behoorlijk worden verhoogd. Voorkomen moet worden dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het parkeren in de binnenhoven van de blokken dient indien mogelijk zo georganiseerd te worden dat het "uit het zicht" plaatsvindt. "Uit het zicht" is te definiëren als:

- "uit het zicht" van de privétuinen, en
- "uit het zicht" vanuit de collectieve binnenhoven.

Een dominantie van auto's in de collectieve binnenhoven is te voorkomen. Het parkeren mag zowel als ongebouwde als gebouwde voorziening worden uitgevoerd. Bij concrete bouwaanvragen bekijken Welstand en de Supervisor de oplossingen voor het parkeren aan de hand van de verschillende toetsingskaders.

Er is in het Uitwerkingsplan uitgegaan van de volgende parkeernormen, inclusief parkeren voor bezoekers:

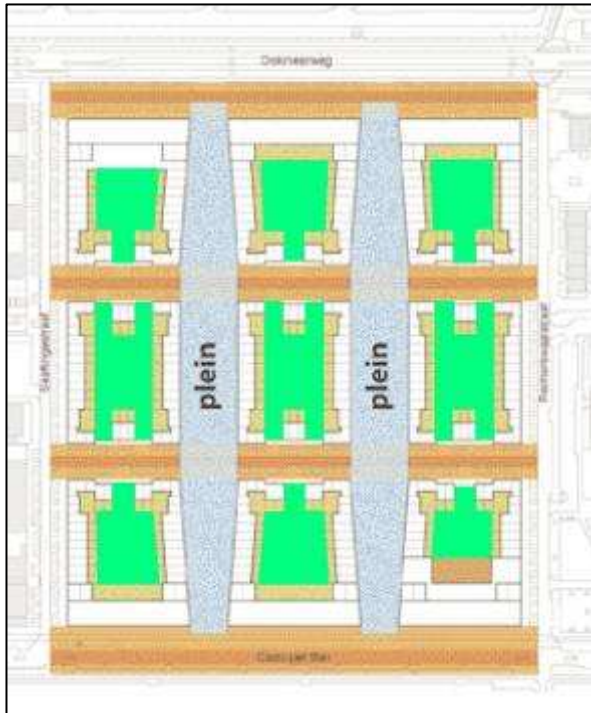
Sociale huurwoningen	1,00 p.p. per woning
Koopwoningen tot 90 m <sup>2</sup> GBO	1,20 p.p. per woning
Koopwoningen vanaf 90 m <sup>2</sup> GBO	1,40 p.p. per woning
Woonwerkwooningen	2,00 p.p. per woning
Rowo's	0,50 p.p. per woning
Bedrijfsverzamelgebouw	1,50 p.p. per 100 m <sup>2</sup> BVO
Kantoren	1,50 p.p. per 100 m <sup>2</sup> BVO
Cultureel centrum/wijkgebouw	3,00 p.p. per 100 m <sup>2</sup> BVO
Dienstverlening (commercieel)	2,50 p.p. per 100 m <sup>2</sup> BVO
Basisonderwijs	0,75 p.p. per leslokaal

Het oorspronkelijk in het stedenbouwkundig uitwerkingsplan neergelegde woningbouwprogramma is geen vast gegeven en zal gedurende de ontwikkeling op diverse momenten worden herijkt. Een dergelijke herijking kan resulteren in een wijziging in de parkeerbehoefte. Door middel van een jaarlijkse monitor parkeerplaatsen wordt tijdens de ontwikkeling van de Reimerswaalbuurt inzichtelijk gehouden wat de te realiseren parkeerbehoefte in dit gebied is

## Openbare ruimte

### *Inrichting openbare ruimte*

Voor de openbare ruimte is op 7 december 2004 een Masterplan vastgesteld door de stadsdeelraad. Het stedenbouwkundig masterplan gaat uit van twee langgerekte ruimtes (pleinen) met een hoge verblijfskwaliteit. De pleinen worden twee maal doorsneden door ontsluitingswegen. Deze wegen lossen voornamelijk het maaiveldparkeren op en zorgen voor de ontsluiting van de negen collectief te gebruiken binnenhoven. Bij de inrichting van het maaiveld is de inrichting van de pleinen belangrijker dan de zijstraten. Op de afbeelding is dit principe weergegeven.



Afbeelding: principe opzet openbare ruimte

De zijstraten doorsnijden weliswaar de pleinen maar hun profiel wordt door de pleinen onderbroken. De twee pleinen blijven autovrij en worden ingericht als verblijfsruimte. Ze kunnen dienen als speel-, zit-, ontmoetings- en recreatieplek. De inrichting wordt zodanig dat het gebruik multifunctioneel kan zijn. De inrichting moet voor 1/3 deel een groen karakter hebben, 2/3 deel kan ingericht worden met verharding. Bij de uitwerking van het maaiveldontwerp zal ook een bomenplan worden gemaakt. Er wordt bekeken hoe bestaande bomen eventueel ingepast kunnen worden in de nieuwe stedenbouwkundige structuur, door inpassing of door herplanten. De bestaande bomen kunnen een plaats krijgen in de nieuwe binnenhoven en op de pleinen.

### *Speelvoorzieningen*

Door de vernieuwing zullen de speelplekken die er nu zijn verdwijnen. Gezien de verwachte toekomstige bevolkingssamenstelling is in de nieuwe situatie weer behoefte aan minimaal 2.700 m<sup>2</sup> speelgelegenheid in de openbaar toegankelijke gebieden. De speelplekken zijn in de nieuwe situatie vooral gelegen op de autovrije pleinen. De binnenhoven zijn geschikt om speelgelegenheid te realiseren voor de jongste groep kinderen, 0-5 jaar. Voor deze groep is het prettig als er dicht bij huis een veilige speelplek is. In de binnenhoven kunnen veilige en geborgen speelplekken gerealiseerd worden, afgescheiden van de auto's. Het gaat dan om kleine plekjes, groot genoeg voor 2 toestellen. Om deze plekken te realiseren is een oppervlakte van minimaal 50 vierkante meter nodig.

Tussen de blokken 1 en 4 wordt een plein voor de jeugd gerealiseerd, het zogenaamde "pleinproject". Voor de jonge bewoners van Osdorp wordt het plein ingericht met speelfaciliteiten. Verder komt er een speelgoeduitleenpunt, waar kinderen speelgoed kunnen lenen. Tevens worden diverse activiteiten op het plein georganiseerd. Om dit alles in goede banen te leiden moet er toezicht op het plein aanwezig zijn. Het plein krijgt een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt het grootste deel ingericht als speelplaats. Dit deel van het plein wordt door de St. Lukasschool ook gebruikt als schoolplein.

### *Afvalinzameling*

In de bestaande woonbuurten in Osdorp Midden Noord zijn ondergrondse afvalcontainers aanwezig. Naast containers voor restafval zijn er aparte containers voor papier, glas en textiel. Het is de bedoeling dat de ondergrondse containers ook na de vernieuwing in gebruik blijven. In het deelgebied worden woningen gesloopt en gaat de openbare ruimte geheel op de schop. Er wordt vanuit gegaan dat de bestaande 36 ondergrondse containers die op dertien verschillende locaties staan, worden verplaatst naar nieuwe aanbiedlocaties. De exacte locaties zullen bij de verdere uitwerking van de plannen geconcretiseerd worden.

## **2.2 Kinderboerderij**

Onderdeel van de herinrichting van het Botteskerkpark is het vergroten van de dierenweide van de kinderboerderij en het realiseren van ondergeschikte horeca op het terrein van de kinderboerderij. De horeca is onderdeel van de kinderboerderij en dus geen zelfstandige vestiging, waardoor het ruimtelijk effect beperkt is.

Voor de kinderboerderij "De Dierenweide" in het Bottekeskerkpark is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarin een aantal opties voor de vernieuwing en herontwikkeling van de kinderboerderij staat beschreven. De keuze van de stadsdeelraad is gevallen op model 2. In dit model worden drie gebouwen vastgelegd: een voorzieningengebouw, een stal en een schuur. In het bestemmingsplan zijn deze drie gebouwen vastgelegd met een bepaald oppervlak en bouwhoogte. Tevens zijn de overstekken uit het Programma van Eisen opgenomen.



## 2.3 Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat

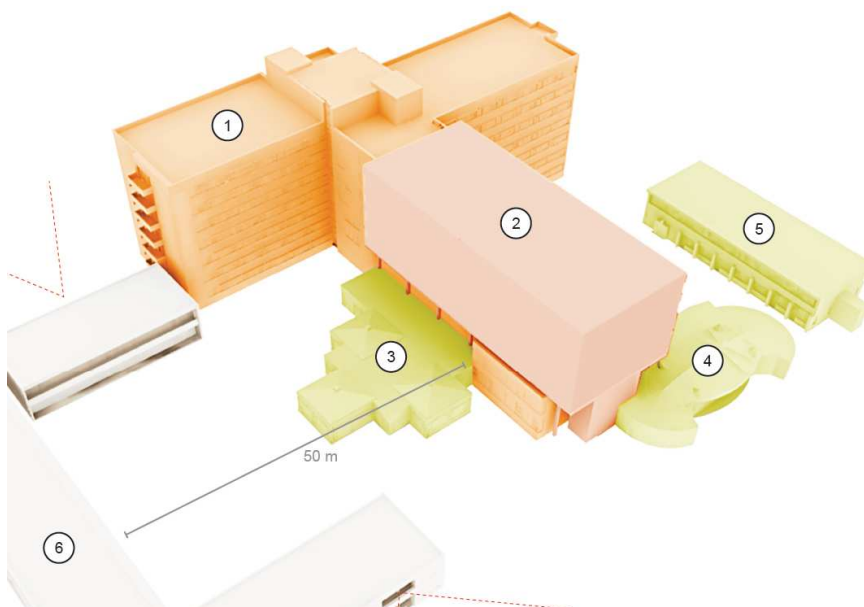
### Het initiatief

De eigenaar van het bestaande City West Hotel aan de Reimerswaalstraat is voornemens het hotel te vergroten. Het hotel bestaat nu uit bebouwing van 7 bouwlagen aan de zijde van de Reimerswaalstraat en twee bouwlagen aan de zijde van de Hoekenesgracht. Het hotel heeft in de huidige vorm een capaciteit van 162 kamers en biedt daarnaast faciliteiten als een restaurant en vergaderzalen.



*Afbeelding: het bestaande hotel, gezien vanaf de Reimerswaalstraat*

Uitgangspunt is de bouw van extra verdiepingen op het al bestaande bouwdeel van twee bouwlagen. Op deze wijze hoeft er geen extra onbebouwde ruimte te worden bebouwd. Het bouwdeel dat nu gebouwd is in twee bouwlagen (hoogte circa 6 meter) wordt opgehoogd met 4 bouwlagen. De bouwhoogte wordt daarmee circa 21 meter, waarmee wordt aangesloten bij de bouwhoogte van het bestaande deel van het hotel aan de Reimerswaalstraat. Door de extra verdiepingen kan de capaciteit van het hotel met 103 kamers worden vergroot. De nieuwbouw (2) is op de afbeelding weergegeven.





De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande ouderenwoningen aan de Reimerswaalstraat 7-77 bedraagt circa 50 meter voor de bewoners die direct zicht hebben op de nieuwbouw. Gelet op deze onderlinge afstand is de nieuwbouw met een hoogte van 21 meter goed inpasbaar.

### Verkeerskundige effecten

De voorgestelde uitbreiding van het bestaande City West Hotel houdt een vergroting van de hotelcapaciteit in met 103 hotelkamers. Aannemelijk is dat de vergroting van de hotelcapaciteit tot een grotere verkeersintensiteit zal leiden. De te verwachten toename van de verkeersintensiteit is inzichtelijk gemaakt met behulp van de CROW-publicatie 'Verkeersgeneratie voorzieningen kengetallen gemotoriseerd verkeer'. In deze publicatie zijn kengetallen opgenomen voor diverse voorzieningen, waaronder hotels. Een kengetal is gebaseerd op verscheidene (waar mogelijk op onderzoek gefundeerde) aannames. Met betrekking tot het bepalen van het kengetal voor de verkeersgeneratie van een hotel zijn de ligging binnen het stedelijk gebied (uiteenlopend van centrum tot buitengebied) en het aantal sterren van belang.

Voor het City West Hotel wordt de ligging aangemerkt als 'schil rond het centrum'. Het City West Hotel is een driesterrenhotel. Voor dergelijke hotels geeft het CROW een kengetal voor de verkeersgeneratie op een weekdag van 11 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers. Dit getal is inclusief bewegingen van werknemers en (vracht)leveringen ten behoeve van het hotel. Het CROW gaat hierbij uit van een jaargemiddelde slaapplaatsbezettingsgraad van circa 42 % voor driesterrenhotels. Uit het document 'Toerisme in Amsterdam 2009/2010, gasten en overnachtingen 2009 en hotels medio 2010' van de Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam blijkt dat de bezettingsgraad voor een driesterrenhotel in Amsterdam circa 74% is. Voor het bepalen van de verkeersgeneratiecijfers is het kengetal uit het CROW daarom met 76% verhoogd, waarmee de uitkomst voor een weekdag 19,4 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers is. Uitgaande van de voorziene capaciteitsuitbreiding van 103 kamer impliceert dit een extra verkeersgeneratie op een weekdag van circa 200 motorvoertuigbewegingen. Het CROW maakt beoordeelt een weekdag niet anders dan een werkdag.

Het projectgebied is door middel van een gelijkwaardige t-splitsing ontsloten op de Reimerswaalstraat. De Reimerswaalstraat is vormgegeven als een buurtontsluitingsweg. Deze straat vormt een verbindingsweg tussen de Osdorper Ban en de Ookmeerweg. Het is niet aannemelijk dat de circa 200 extra motorvoertuigbewegingen per dag op de Reimerswaalstraat of de nabije kruisingen tot verkeerstechnische problemen zullen leiden.

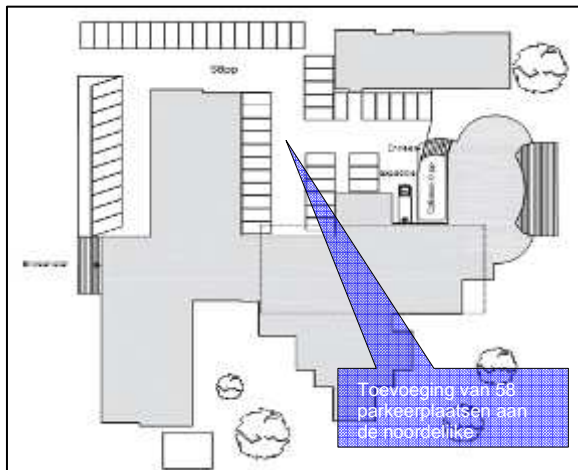
### Parkeren

De voorgestelde uitbreiding van het bestaande City West Hotel houdt een vergroting van de hotelcapaciteit in met 103 hotelkamers. Aannemelijk is dat de vergroting van de hotelcapaciteit tot een grotere parkeervraag zal leiden. Het stadsdeel Nieuw West heeft een beleidsnota parkeernormen in ontwikkeling, welke momenteel nog niet beschikbaar is. De parkeervraag zal daarom op alternatieve wijze moeten worden bepaald. Hiertoe is gebruik gemaakt van de publicatie 'Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering' van het CROW (publicatie 182, september 2008).

Parkeercijfers geven het (landelijk) gemiddeld aantal benodigde parkeerplaatsen per functie aan. Het betreft hier een indicatiefcijfer met een bepaalde bandbreedte. Aan de hand van de (gebieds)kenmerken van de casus kan het cijfer worden gespecificeerd. De Parkeercijfers beslaan zowel de benodigde parkeercapaciteit voor de bezoekers van een functie als voor het benodigde personeel voor het uitoefenen van de functie.

Wat betreft het City West Hotel wordt uitgegaan van een hotel dat gelegen is in het schil/overloopgebied van een zeer sterk stedelijke gemeente. Voor dergelijke gebieden geeft het CROW een bandbreedte van 0,5 tot 1,5 parkeerplaatsen per hotelkamer. Het City West Hotel heeft vooral klanten die via Schiphol vliegen en dus per taxi of shuttlebus aankomen en vertrekken. Deze doelgroep bestaat voornamelijk uit individueel reizende gasten die voornamelijk tussen 20 en 40 jaar oud zijn. Deze doelgroep zorgt voor 80% van de vraag in dit hotel. De resterende 20% zijn zakelijke gasten waarbij vanwege het profiel van het hotel er door deze groep ook slechts weinig gebruik wordt gemaakt van de auto, ook hier geldt dat de ruimte meerderheid via Schiphol en met een andere vorm van vervoer reist. Hier komt bij dat de locatie met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Deze factoren maken dat uitgegaan wordt van een parkeercijfer van 0,5 parkeerplaats per hotelkamer. De voorziene uitbreiding van het City West Hotel betreft 103 hotelkamers, hetgeen inhoudt dat er volgens de normering een extra parkeervraag van 51,5 parkeerplaatsen zal ontstaan.

Het uitbreidingsinitiatief betreft naast de uitbreiding van de hotelkamer capaciteit ook een uitbreiding van de parkeercapaciteit tot in totaal 58 parkeerplaatsen. Deze nieuwe parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving van het hotel op eigen terrein gesitueerd. Er is daarmee voldoende parkeercapaciteit voorzien om de extra parkeervraag te kunnen faciliteren.



### Bezonning

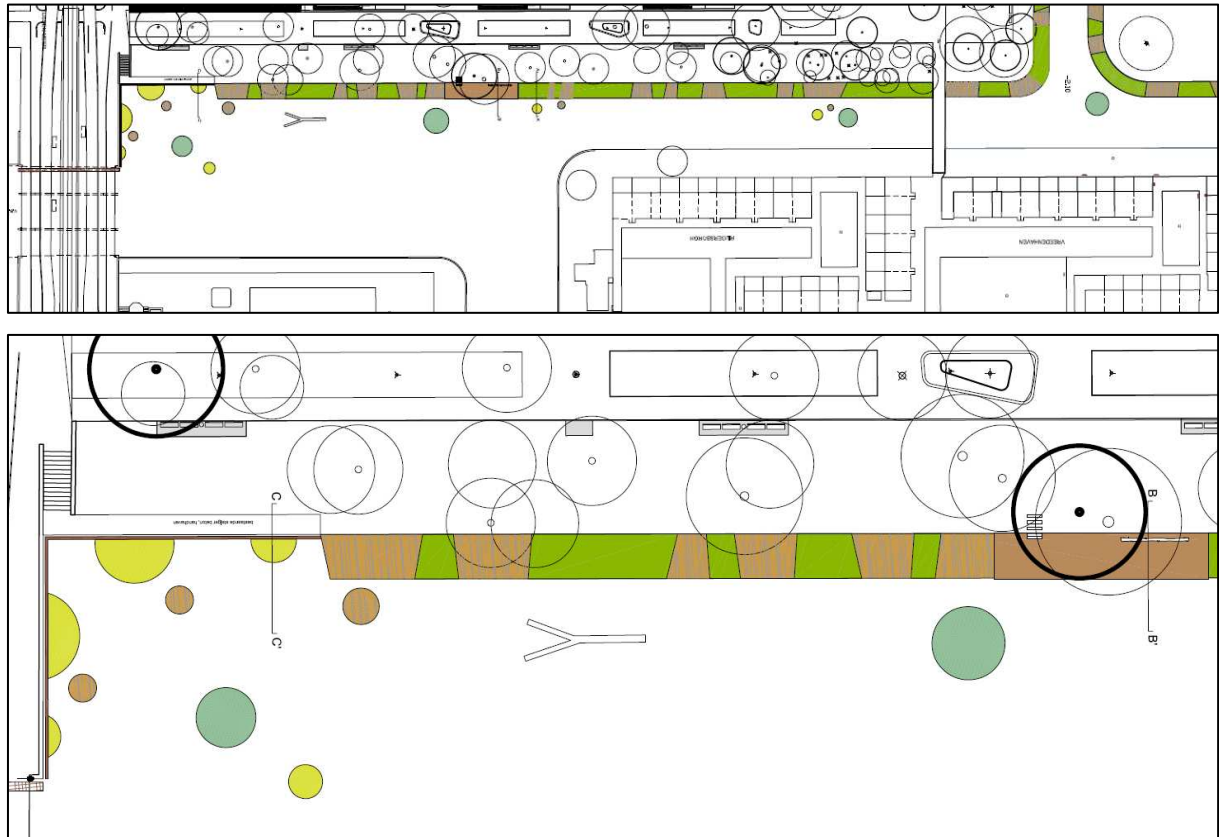
De uitbreiding van het hotel behelst een ophoging van een bestaand gebouwdeel met vier extra bouwlagen, waardoor een gebouw van zes bouwlagen ontstaat. De extra bouwhoogte die zo ontstaat heeft effect op de bezonning van de directe omgeving. Aan de hand van een uitgevoerde schaduwstudie is beoordeeld in welke mate de bezonningssituatie voor de omgeving die niet betrokken is in het initiatief zal veranderen. Uit de schaduwstudie (zie bijlagen bij de toelichting) blijkt dat nieuwe schaduwen die als gevolg van de vergroting van het hotel ontstaan op het eigen terrein vallen en over de Hoekenesgracht. De bezonning van de woningen aan het Ouweringpad verandert niet.

### Cultureel centrum

In het voormalig zusterhuis aan de noordrand van het terrein van het hotel wordt een Noord-Koreaans cultureel centrum gerealiseerd. Daarin zal een galerie met Koreaanse kunst, een informatiepunt voor reizen naar Noord-Korea, een presentatieruimte / leslokaal, ondergeschikte horeca en een zaal voor exposities en culturele voorstellingen worden gerealiseerd. Dit centrum is mogelijk op grond van de bestemming "Maatschappelijk – 2".

## 2.4 Natuurlijke oever Hoekenesgracht

Aan de westzijde van de Hoekenesgracht wordt een natuurlijke groene oever aangelegd. Deze steekt maximaal 5 meter uit de huidige waterkant. De natuurlijke oever bestaat voor een deel uit een vooroever met beplanting en voor een deel uit drijvende eilanden met diverse soorten beplanting. Er wordt op één plek een steiger gerealiseerd. Op de afbeelding is te zien op welk deel van Hoekenesgracht de natuurlijke oever wordt gerealiseerd.



	steiger met zitplek nader uit te werken
	drijvende balk, hout, 30cm breed, 20cm dik
	takkenbossen 1m breed
	vooroevers met beplanting, type 1
	vooroevers met riet, type 2
	drijvende eilanden met gele IIs, beplanting type 3 constructie eilanden natuurlijke uitstraling, materiaal hout
	drijvende eilanden met waterlilies beplanting type 4, constructie eilanden natuurlijke uitstraling, materiaal hout
	drijvende eilanden met riet waterplanten type 5 constructie eilanden natuurlijke uitstraling, materiaal hout

Afbeelding boven: uitsnede uit ontwerpkaart met de situering van de drijvende eilanden met beplanting (links) en de natuurlijke groene oever (rechts)

Door het realiseren van de groene natuurlijke oever en het realiseren van drijvende elementen in het water met diverse soorten beplanting wordt het ecologische karakter van de Hoekenesgracht versterkt. Door de aanleg van de steiger wordt een zitplek aan het water gerealiseerd.

### **3. PLANKADER**

#### **3.1 Vigerend bestemmingsplan**

Voor heel Osdorp Midden Noord vigeert het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP), partiële herziening westelijk gedeelte (1950). Het AUP geeft bestemmingen aan gronden. Voor de bestaande bebouwing geldt de bestemming "Woonwijk, 70 woningen per h.a." en voor het Botteskerkpark de bestemming "Parken, Plantsoenen enz."

Het AUP voorziet niet in bebouwingsvoorschriften. Daarom geldt de bouwverordening als toetsingskader. De bouwverordening geeft rooilijnen aan de hand van de breedte van de aangrenzende straat (hoe breder de straat, hoe verder de rooilijn van de straat af ligt). Tevens geeft de bouwverordening maximum bouwhoogten aan de hand van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen (hoe groter deze afstand, hoe hoger de maximum bouwhoogte).

#### **3.2 Europees beleid**

##### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Hierbij is het van belang om landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheers-plannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4.

### **3.3 Rijksbeleid**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

#### Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het bestemmingsplan Osdorp Midden Noord gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie en behoud van het bestaande groen en waterlopen.



### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Met het NBW ondersteunen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. De actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) in 2008 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

### **3.4 Provinciaal beleid**

#### Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het "Bestaand Bebouwd Gebied" (BGG). Het hele plangebied ligt in het "Bestaand Bebouwd Gebied" zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan staat geen realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

#### Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water'

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen.

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. In hoofdstuk 4 wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

### **3.5 Beleid gemeente Amsterdam**

#### Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam'

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. Op de faseringskaart tot 2020 is Osdorp Midden Noord aangeduid als gebied waar "stedelijke vernieuwing in ontwikkeling" is. Op de faseringskaart 2030 is Osdorp Midden Noord aangeduid als gebied waar de stedelijke vernieuwing is afgerond. Op de visiekaart 2040 is Osdorp Midden Noord aangemerkt als "werken-wonen". Het bestemmingsplan gaat voor het overgrote deel uit van behoud van de bestaande situatie. Voor het overige worden reeds vastgestelde Vernieuwingsplannen vertaald in het bestemmingsplan. In de Vernieuwingsplannen wordt uitgegaan van de realisatie van woningen in combinatie met niet-woonfuncties waarbij het wonen overheerst. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie.

### Beleid short stay

Op 11 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het short stay beleid. Onder short stay wordt verstaan het bedrijfsmatig verhuren van woonruimte voor een periode tussen één week en maximaal 6 maanden. De basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet.

In het beleid is per stadsdeel een maximum aantal geliberaliseerde huurwoningen woningen dat voor short stay gebruikt mag worden vastgesteld (quotum). Voor stadsdeel Osdorp bedraagt het quotum 50. Het stadsdeel is bevoegd om een nader verdeelbesluit te nemen, waarin wordt bepaald over welke wijken het quotum wordt verdeeld. Een dergelijk verdeelbesluit is in Osdorp niet genomen.

Het short stay beleid is in dit bestemmingsplan vertaald door het begrip “short stay” in de begrippen op te nemen en toe te staan in alle bestemmingen waar ook woningen zijn toegelaten.

### Nota Hotelbeleid 2007-2010

In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 die door het College van B&W op 20 november 2007 is vastgesteld wordt geconstateerd dat Amsterdam al jaren met een tekort aan hotelkamers kampt. Het aanbod neemt hierbij minder snel toe dan gepland. In de nota wordt verwoord dat er tot 2015 ruimte is voor 9000 nieuwe hotelkamers in Amsterdam.

In de nota zijn diverse doelstellingen geformuleerd. Zo wordt gestreefd naar een groter en gevarieerder hotelaanbod, het stimuleren van nieuwe hotelconcepten en groei in het budgetsegment, het inzichtelijk maken van procedures en het faciliteren van projecten, het inlopen van het tekort aan concreet beschikbare en geschikte locaties en het verbeteren van de communicatie en het centraliseren van de facilitering. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het City West Hotel met 103 kamers. Deze uitbreiding past in het streven van de gemeente Amsterdam om de capaciteit van betaalbare hotelkamers binnen de gemeente te vergroten.

### Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

- a. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- b. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- c. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
<b>Aanleg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen</li> <li>• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toetsen ruimtelijke plannen</li> <li>• verder uitwerken grondwaterbeleid</li> </ul>
<b>Beheer: onderzoek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren</li> </ul>
<b>Beheer: reiniging</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regulier onderhoud</li> <li>• onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwateringsmiddelen</li> </ul>

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitvoering van de drie watertaken. Bij het realiseren van haar doelstellingen is zij echter ook afhankelijk van de medewerking van anderen: Perceeleigenaren zoals particulieren, bedrijven en instellingen moeten ervoor zorgen dat hun perceel op de juiste wijze is aangesloten op de riolering (geen afvalwater op het hemelwaterriool) en kunnen hun eigen vervuiling beperken.

Bij het voorkomen of aanpakken van grondwaterproblemen is de gemeente afhankelijk van vele factoren, zoals de bodemopbouw, de wijze waarop het gebied bouwrijp is gemaakt, de inrichting en het gebruik van de grond, en de ondergrond. Vooral bij particulier terrein (bijvoorbeeld toename verharding, bouw van kelders) heeft de gemeente beperkte invloed. Het beheer van het peil van het oppervlaktewater, de verantwoordelijkheid van het waterschap, is vaak maar van beperkte invloed op het grondwaterniveau.

Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

### 3.6 Stadsdeelbeleid

Op 1 mei 2010 zijn de stadsdelen Osdorp, Slotervaart en Geuzenveld-Slotermeer gefuseerd tot het stadsdeel Nieuw-West. Het beleid van de verschillende stadsdelen blijft van kracht totdat nieuw beleid voor Nieuw-West is vastgesteld. Aangezien Osdorp Midden Noord in voormalig stadsdeel Osdorp ligt, is in deze paragraaf het relevante beleid van Osdorp beschreven.

#### Ontwikkelingsvisie Osdorp

Op 27 februari 2002 heeft stadsdeel Osdorp de Ontwikkelingsvisie voor haar eigen stadsdeel vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst aan de hand van perspectieven, referentiebeelden en ruimtelijke voorstellen. De ontwikkelingsvisie is opgesteld binnen het bestaande beleidskader en kan daarom worden gezien als een vertaling van beleid ten aanzien van Osdorp.

Enkele speerpunten van beleid zijn:

- de verschuiving van stadsuitbreiding naar vernieuwing van de vroege naoorlogse wijken;
- stedelijke ontwikkeling aangrijpen voor versterking van de groenstructuur en een gevarieerd stadsbeeld realiseren, bestaande uit buurten met een eigen karakter;
- realiseren van stadsstraten met een eigen sfeer en functie;

- een betaalbare woningvoorraad (en dan met name aandacht voor woningen voor de middeninkomens);
- stimuleren van particulier ondernemerschap (menging woon- en werkfuncties);
- verbetering van wegen- en openbaar vervoersstructuur;
- een completer aanbod van stedelijke voorzieningen en het bereikbaar houden van voorzieningen voor bewoners (spreiding).

Door middel van stedelijke vernieuwing wordt gestreefd naar flexibele voorzieningen en woningen, waarbij ander gebruik in de toekomst mogelijk is. Daarbij moet gedacht worden aan het bouwen van een hogere begane grondlaag dan gebruikelijk voor woningen zodat de gebruiksmogelijkheden worden vergroot.

Het plangebied Osdorp Midden Noord wordt in de Ontwikkelingsvisie aangewezen als een tuinstad met overwegend middelhoogbouw en veel gemeenschappelijk groen. Aan de randen van deze buurten worden plaatselijk woontorens gerealiseerd met uitzicht op het groen. De verouderde woningvoorraad wordt hier vernieuwd of vervangen door eigentijdse nieuwbouw. De voorgenomen sloopnieuwbouwplannen voor de Reimerswaalbuurt en de menging van woningen met kleinschalige bedrijfsvoorzieningen in één buurt past binnen de beleidskaders van de ontwikkelingsvisie.

#### Kantoren- en bedrijvensvisie

Op 24 september 2003 heeft de stadsdeelraad de kantoren- en bedrijvensvisie vastgesteld. De visie geeft in grote lijnen het beleid van het stadsdeel ten aanzien van kantoren en bedrijven weer. Algemeen uitgangspunt is het behoud en de versterking van kleinschalige bedrijvigheid en het mogelijk maken van beroep aan huis. Met de kantoren- en bedrijvensvisie wordt het beleid zoals verwoord in de ontwikkelingsvisie Osdorp voortgezet. De voorgenomen ontwikkelingen voor Osdorp Midden Noord passen binnen dit beleid.

#### Horecavisie

De horecavisie 2006 is op 20 december 2006 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft op 9 januari 2007 ingestemd met de visie. Het eerste algemene uitgangspunt voor het nieuwe horecabeleid is dat het aantal en de typen horecavestigingen moeten passen bij het type gebied. Zo wordt voor het centrum van Osdorp gestreefd naar een forse toename van horeca, waardoor dat gebied een belangrijk uitgaansgebied van Nieuw West wordt.

#### *Woonbuurten*

Voor de woonbuurten is uitgangspunt de horeca alleen in de “stadsstraten” en niet in “woonstraten” worden toegestaan. Daarnaast wordt horeca zoveel mogelijk geconcentreerd bij andere publieksfuncties, zoals winkelcentra. Dit gezien het ruimtelijke beleid en omdat horeca winkelcentra kan ondersteunen. Het is niet de bedoeling dat in woonbuurten horecalinten ontstaan.

Vergelijken we de huidige situatie met het bovenstaande algemene uitgangspunt dan blijkt de ligging van de huidige horecavestigingen in Osdorp Midden Noord in grote lijnen overeen te komen met het wenselijke ruimtelijke beleid om horeca te situeren in de stadsstraten en tevens nabij andere publieke functies zoals winkels. In Osdorp Midden Noord is alleen langs de Tussen Meer een horecazaak (afhaalcentrum) gevestigd.

Als uitzondering op de regel is in Osdorp Midden Noord het hotel op de Reimerswaalstraat gevestigd. De Reimerswaalstraat is aangewezen als een woonstraat. Het (driesterren)hotel heeft 162 kamers, een restaurant en elf zalen voor verhuur. In de horecavisie is tevens aangegeven op welke locatie hotels wenselijk zijn. De bestaande locatie aan de

Reimerswaalstraat behoort tot deze locaties. Het beleid van het stadsdeel sluit aan op het beleid van de gemeente: uitbreiding van de hotelcapaciteit is gewenst. Het stadsdeel vindt uitbreiding van de hotelcapaciteit wenselijk, omdat dit het draagvlak voor overige voorzieningen als winkels, restaurants en cafés kan vergroten en omdat dit kan bijdragen aan het verlagen van de werkloosheid onder met name lager opgeleiden. Het voorstel tot uitbreiding van het City West Hotel is in lijn met de horecavisie.

Voor de woonbuurten is uitgangspunt de horeca alleen in de “stadsstraten” en niet in “woonstraten” worden toegestaan. Daarnaast wordt horeca zoveel mogelijk geconcentreerd bij andere publieksfuncties, zoals winkelcentra. Dit gezien het ruimtelijke beleid en omdat horeca winkelcentra kan ondersteunen. Het is niet de bedoeling dat in woonbuurten horecalinten ontstaan.

#### *Stadsstraten*

In Osdorp Midden Noord zijn de Tussen Meer en de Ookmeerweg aangewezen als stadsstraat. Aan de Ookmeerweg zijn in de huidige situatie geen horecazaken. Het horecabeleid is erop gericht om aan de Ookmeerweg ook geen nieuwe horeca toe te staan, omdat langs deze weg geen publieksfuncties zijn gevestigd.

In Tussen Meer is een buurtwinkelcentrum dat gelegen is tussen Hoekenes en het Dijkgraafplein. Op grond van het horecabeleid zijn horecazaken op dit deel van de Tussen Meer toegestaan. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in de panden aan de Tussen Meer op de begane grond horeca van categorie 1 en 2 toe te staan, zijnde alle soorten horeca behalve nachtzaken.

#### *Horeca als onderdeel van andere functies*

Voor de niet-commerciële organisaties is het nieuwe beleid: zolang er geen oneerlijke concurrentie wordt ondervonden, is horeca als nevenactiviteit toegestaan. Voor de commerciële organisaties is het nieuwe beleid horeca als nevenactiviteit zo veel mogelijk toe te staan. Wel dient men aan de hoofdactiviteit aangepaste openingstijden aan te houden. Ook is er geen terras mogelijk.

Voor een aantal dienstverlenende activiteiten, zoals belwinkels en internetcafés, sexinrichtingen, geldwisselkantoren en smartshops is het nieuwe beleid: horeca als nevenactiviteit is niet toegestaan

#### *Coffeeshops*

In Osdorp hebben twee horecaondernemers een gedoogvergunning voor een coffeeshop. De ene coffeeshop is gevestigd in Centrum Nieuw West, de andere was tijdelijk gehuisvest op Tussen Meer. Deze coffeeshop is inmiddels daar weg en keert niet elders in Osdorp Midden Noord terug.

#### *Conclusie*

Op grond van de horecavisie is uitgangspunt in het bestemmingsplan dat alleen de bestaande horecazaak aan Tussen Meer en het hotel worden bestemd.

#### Detailhandelsbeleid

In 2003 is de Detailhandelsvisie Osdorp vastgesteld. Daarin zijn de uitgangspunten voor de winkelstructuur in Osdorp vastgelegd. In Osdorp Midden Noord zijn daarbij twee gebieden van belang:

- a. Vrankendijke
- b. Tussen Meer



#### Ad. a Vrankendijke

In het kader van het vernieuwingsplan voor Osdorp Midden Noord zijn de winkeliers aan de Osdorper Ban / hoek Baden Powellweg in 2003 uitgekocht. Deze winkelstrip heeft gelet op de omvang en de nabijheid van andere winkelcentra nog nauwelijks economische potentie. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dan ook dat bij Vrankendijke geen nieuwe winkels worden toegestaan.



#### Ad. b Tussen Meer

Langs de Tussen Meer zijn aan beide zijden van de straat winkels gevestigd. Aan de noordzijde (in het plangebied van dit bestemmingsplan) zijn naast winkels ook diverse dienstverlenende bedrijven (makelaar) en maatschappelijke voorzieningen (medisch centrum) gevestigd.



De straat heeft enerzijds een buurtfunctie voor dagelijkse sector en anderzijds een aanloopfunctie naar het grote winkelcentrum Osdorpplein. De bereikbaarheid is goed. Parkeren is voldoende en de zichtbaarheid is goed. Het centrum ligt dicht bij twee andere winkelgebieden, namelijk het Dijkgraafplein en Osdorp Centrum.

Nadelen van het winkelcentrum zijn ondermeer de vorm (langgerekt) en de dichte plinten op een aantal plekken (met bergingen van woningen in de plint). Als stedelijke radiaal naar het Osdorpplein bestaan levenskansen voor een mix aan functies. Naar verwachting komt de economische levensvatbaarheid van de dagelijkse boodschappen winkels (mede door de toenemende concurrentie) verder onder druk te staan. Het gebied heeft een te klein verzorgingsgebied. De kans is groot dat de dagelijkse boodschappenfunctie terugloopt bij ongewijzigd beleid uit het Tussen Meer. Op het Dijkgraafplein is een vergelijkbare winkelontwikkeling. Het economisch perspectief voor niet locatiegebonden winkels is gunstig. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor andere commerciële functies (dienstverlening, kleinschalige bedrijven), maar ook niet commerciële functies. Het beleid richt zich op menging van verschillende functies. Voorwaarden zijn zichtbaarheid, bereikbaarheid, betaalbaarheid panden en flexibiliteit in bestemmingplannen.

Er wordt ingezet op het verbeteren van de samenhang tussen de supermarkten en versspecialzaken, het bundelen van de boodschappenfunctie van het tweede deel van Tussen Meer en het Dijkgraafplein met een verdere versterking van een mix aan (economische) functies.

In het bestemmingsplan is gelet op de uitgangspunten in de detailhandelsvisie het uitgangspunt om naast winkels ook dienstverlening, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toe te staan, zodat enerzijds de huidige situatie wordt gerespecteerd en anderzijds de flexibiliteit van de invulling van winkelpanden wordt vergroot.

### *Belwinkels / internetcafés*

In heel Amsterdam is al jaren sprake van een snelle toename van zogeheten "belwinkels". Dit is een vorm van persoonlijke dienstverlening waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het (bedrijfsmatig) de gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken en het versturen van faxen. Veelal wordt een belwinkel gecombineerd met een internetcafé.



Hier is sprake van verdringing van de eigenlijke functie van een winkelstraat en daarnaast is de ruimtelijke uitstraling van belwinkels en vergelijkbare vormen van persoonlijke dienstverlening (zoals geldwisselkantoren), verschillend van die van reguliere winkels. Het beeld wordt bepaald door een werkkamerachtige indeling, door het publiek dat wordt aangetrokken (rondhangende jongeren) en door de afwijkende sluitingstijden. Een concentratie van ondernemingen die zich richten op deze vormen van persoonlijke dienstverlening tast het vestigingsklimaat voor winkels en andere functies langs de Tussen Meer aan. Binnen het plangebied doet de vestiging van telefooninrichtingen en vergelijkbare vormen van persoonlijke dienstverlening afbreuk aan het woon- en leefmilieu. Aan de Tussen Meer is één belwinkel gevestigd. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat alleen deze belwinkel wordt toegestaan.

### Speelruimtebeleid

Op 21 november 2006 heeft de stadsdeelraad het Speelruimtebeleid vastgesteld met een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

Voor de Reimerswaalbuurt geldt dat hier bijna alle huizen worden gesloopt. Gelijk met de nieuwbouw wordt ook de openbare ruimte aangepakt en speelplekken vernieuwd. Voor de Borrendammebuurt geldt dat de huidige speelplekken blijven bestaan. Bij de nieuwbouw woningen van Hoekenes zullen voor de kleine kinderen speelvoorzieningen worden gerealiseerd. De grotere kinderen kunnen gebruik maken van de speelvoorzieningen in de aangrenzende buurt en het Botteskerkpark. In het park worden nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd (zie hoofdstuk 2).

## 4. UITVOERBAARHEID

### 4.1 Hinder bedrijven

De nieuwe ontwikkelingen in Osdorp Midden Noord maken een toename van kleinschalige bedrijfsruimten mogelijk, hier kunnen zich alleen bedrijven vestigen die relatief weinig hinder veroorzaken. Binnen de woonbestemmingen zijn bedrijven (huisgebonden beroepen) toegestaan die vallen onder de lichtste categorie uit de bedrijvenlijst (categorie A). Alleen waar bedrijfsruimten bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, dat wil zeggen in aparte bedrijfspanden, zijn ook bedrijven categorie B toegestaan. Dit is ondermeer het geval in de bedrijfspanden aan de Emmikhovenstraat.



### 4.2 Bodem

Voor de vergunde ontwikkelingslocaties (waaronder Leo Polakhuis, Vrankendijke en Stadstuinen) is in het kader van de bouwvergunningprocedure bodemonderzoek verricht.

Voor de Reimerswaalbuurt is in 2004 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Uit het onderzoek is gebleken dat de grond en het grondwater licht verontreinigd zijn. De aangetroffen lichte verontreinigingen leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de beoogde bestemming (wonen). Het sterk verhoogde gehalte aan PAK (immobiele verontreiniging) bevindt zich onder de klinkers en vormt geen humaan risico.

De uitbreiding van het hotel aan de Reimerswaalstraat wordt gerealiseerd op de reeds aanwezige bebouwing. Gelet hierop en de bevindingen van het bodemonderzoek uit 2004 kan worden geconcludeerd dat de lichte verontreinigingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem opleveren voor de voorziene uitbreiding van het bestaande gebruik. Het sterk verhoogde gehalte aan PAK (immobiele verontreiniging) bevindt zich onder de klinkers en vormt geen humaan risico. De voorgestelde uitbreiding van het hotel is met het oog op de bodemkwaliteit uitvoerbaar.

---

<sup>1</sup> Indicatief en aanvullend bodemonderzoek Reimerswaalbuurt, CSO Adviesbureau, 22 september 2004










### 4.3 Archeologie

In 2006 is door Bureau Monumenten en Archeologie een archeologisch bureau onderzoek gedaan<sup>2</sup>. Daarin is geconcludeerd dat voor de zones A en B een hoge archeologische verwachting geldt en dat in de planvorming uit moet worden gegaan van een inventariserend veldonderzoek. Voor de overige gebieden geldt een lage archeologische verwachting en is geen nader onderzoek nodig.

Een smalle reep van de Reimerswaalbuurt (aan de Saaftingestraat) ligt in zone B. In zone B (aan de overzijde van de Saaftingestraat) zijn op de locatie Leo Polakhuis en Vrankendijke nieuwe gebouwen gerealiseerd. Deze gebieden zijn aangegeven met de zwarte lijn. Tijdens de bouw van deze projecten zijn geen archeologische resten gevonden. Gelet hierop is er geen reden om voor het kleine deel van de Reimerswaalbuurt een inventariserend veldonderzoek voor te schrijven. Op grond van de Monumentenwet is de uitvoerder verplicht om melding te doen indien er archeologische resten worden aangetroffen tijdens de bouw.



-  Begrenzing plangebied.
-  A Osdorper/Slimmeweg, voormalige Uitweg en haaks daarop de oost-west lopende Malle Weg
-  B Strook met bewoningssporen langs voormalige Osdorper/Slimmeweg en de Uitweg
-  D Verkavelingsporen
-  E Voormalige afwateringsstelsel van Sloten
-  G Osdorper Binnen Polder en Sloterpolder
-  H Zone met huidige bebouwing uit de jaren vijftig (twintigste eeuw) met heipaalfundering

<sup>2</sup> Archeologische Quick Scan, bureau Monumenten en Archeologie, juni 2006

## 4.4 Geluid

### Wegverkeer

#### *Reimerswaalbuurt*

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woonbestemmingen en onderwijsvoorzieningen mogelijk in de Reimerswaalbuurt. Hiervoor is akoestisch onderzoek verricht, een akoestische procedure doorlopen en de hogere waarden zijn op 21 december 2005 door de gemeenteraad van Amsterdam verleend (afdeling 1, nummer 715). De woningen en onderwijsvoorzieningen worden op dezelfde afstand van de wegen gerealiseerd als waar in het akoestisch onderzoek destijds mee is gerekend. In het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet ongewijzigd gebleven, waarbij langs de Ookmeerweg en Osdorper Ban hoge bebouwing wordt gerealiseerd die een afscherpende werking hebben voor de achterliggende woningen, waar de geluidbelasting beperkt blijft. Dit sluit aan bij het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam. Het aantal woningen waarvoor ontheffing is verleend is in de huidige plannen niet gewijzigd. Gelet op het voorgaande hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen hogere waarde te worden vastgesteld.

#### *Uitbreiding Kinderboerderij*

Het park en de kinderboerderij zijn geen geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder. In het bestemmingsplan zijn geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen voor deze locatie uitgesloten, zodat geen akoestisch onderzoek nodig is.

#### *Uitbreiding hotel*

Het hotel is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek en een akoestische procedure zijn daarom niet nodig.

### Industrielawaai

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de zone van het industrieterrein Schiphol Oost. In deze zone geldt een voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximaal vast te stellen hogere waarde van 55 dB(A). Krachtens artikel 71 van de Wet Geluidhinder is bij besluit van 15 december 1998, nummer 98-919983 door Gedeputeerde Staten ten behoeve van dit industrieterrein een saneringsprogramma vastgesteld. Volgens informatie van de Provincie Noord-Holland, beheerder van de zonegrens, zal deze zonegrens na uitvoering van dit programma zuidelijker komen te liggen. Op alle geplande bouwblokken in Osdorp Midden Noord bedraagt de geluidbelasting vanwege industrieterrein Schiphol Oost minder dan 50 dB(A). Daardoor hoeft er voor de voorgenomen ontwikkelingen in Osdorp Midden Noord geen akoestische procedure voor het industrielawaai te worden gevolgd.

### Spoorweglawaai

Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A) zones van spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet nodig.

### Vliegtuiglawaai

Het plangebied ligt in het beperkingengebied, zoals dit is vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Dit besluit is vanaf 20 februari 2003 van kracht en stelt onder meer regels aan het gebruik en de bouw van gebouwen in het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het besluit vervangt de bepalingen van de Planologische Kernbeslissing (PKB) "Schiphol en omgeving". Zie verder paragraaf 4.8

## 4.5 Waterhuishouding

### Inleiding watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. Naar aanleiding hiervan heeft de Amsterdamse Gemeenteraad, in het kader van het Waterplan Amsterdam, opdracht gegeven tot verdere uitwerking van de watertoets voor haar grondgebied.

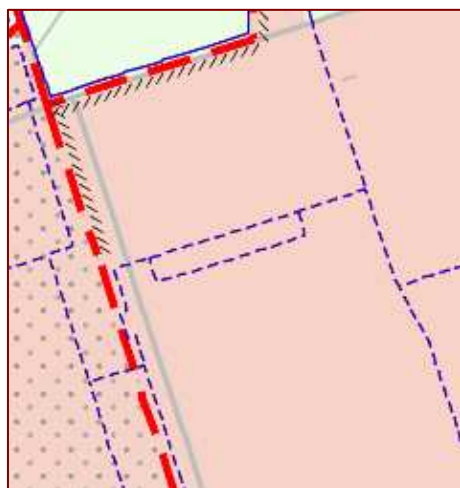
De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als voldoende ruimte voor water, voldoende aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit, garanderen van veiligheid en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. De watertoets omvat het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden met Waternet.

### Waterstructuur

De waterstructuur in Osdorp Midden Noord bestaat uit een brede watergang aan de zuidzijde van de Osdorper Ban en een brede watergang aan de oostzijde van het plangebied. Deze watergangen zijn onderdeel van de waterstructuur van de Sloterbinnen en Middelveldsche gecombineerde polders.

### Waterkering

Aan de rand van het plangebied ligt volgens de Keurkaart van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) een secundaire indirecte waterkering en een verholen kering.



- Secundair indirect
- //// Verholen kering (5)
- Primaire watergang AGV (stedelijk)

Een indirecte waterkering is een waterkering die beveiliging biedt tegen overstroming nadat een voorliggende (directe) waterkering is bezweken. Op grond van de Keur is het verboden om binnen 300 meter vanuit de teen van indirecte secundaire waterkerende dijklichamen exploratieboringen (ten behoeve van het opsporen van delfstoffen) uit te voeren en gebruik te maken van explosieven en andere trillingsbronnen ten behoeve van seismisch onderzoek. Dergelijke zaken worden niet in een bestemmingsplan geregeld, waardoor er geen aanleiding is de waterkering op de verbeelding aan te duiden.



## Verharding

Door een toename van het verharde oppervlak is meer open water noodzakelijk om het waterbergende vermogen in stand te houden. Uitgangspunten bij het nieuwe oppervlaktewater zijn dat dit in verbinding moet staan met het omliggende watersysteem en waar mogelijk infiltratiemogelijkheden getroffen moeten worden.

In het kader van het Vernieuwingsplan Osdorp Midden Noord, waar de Reimerswaalbuurt onderdeel van is, heeft (in 2003) overleg plaatsgevonden met Waternet. Door de toename van bebouwing en verharding in vooral het plandeel Stadstuinen (inmiddels gebouwd), is besloten om het water bij de Stadstuinen fors groter te maken dan de voormalige watergang langs de Osdorper Ban. Op deze wijze is het verlies aan waterbergend vermogen door de nieuwbouw gecompenseerd. In de huidige situatie beslaat het bebouwd oppervlak van de Reimerswaalbuurt 19.560 m<sup>2</sup>, in de nieuwe situatie zal dit 25.730 m<sup>2</sup> zijn. Het oppervlak van verhardingen zal vermeerderen van 44.690 m<sup>2</sup> naar 46.870 m<sup>2</sup>. De totale toename aan verhard / bebouwd oppervlak bedraagt daarmee 8.350 m<sup>2</sup>. Hiervan moet minimaal 10% worden gecompenseerd in nieuw open water. De waterloop naast de Stadstuinen voorziet in een veel grotere toename van het oppervlak open water dan de benodigde 850 m<sup>2</sup>.

Omdat in de berekening van het benodigde extra water ook de ontwikkeling van de Reimerswaalbuurt is meegenomen, is in het kader van de Reimerswaalbuurt geen extra compensatie in de vorm van nieuw open water nodig. Op 21 juli 2003 heeft Waternet (toen nog DWR) schriftelijk aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde plannen. Op 27 mei 2003 heeft het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht ontheffing verleend van de Integrale Keur voor het dempen en graven (derhalve het verleggen) van de (inmiddels gerealiseerde) watergang.

De uitbreiding van het hotel aan de Reimerswaalstraat betreft de ophoging van een bestaand gebouw en de aanleg van parkeervoorzieningen op al verhard terrein. Een toename van het verharde oppervlak is in het kader van dit project niet of nauwelijks aan de orde. Er hoeft daarmee geen watercompensatie plaats te vinden.

## Grondwater / bodem

### *Kinderboerderij*

Waternet heeft geadviseerd om de bebouwing van de kinderboerderij zoveel mogelijk kruipruimteloos bouwen (mede gezien hoge grondwaterstand in dit deel van het park), en eventuele kruipruimtes waterdicht uitvoeren. Voorkomen verontreiniging van oppervlaktewater door geen uitlogende materialen te gebruiken in straatmeubilair en gebouwen.

### *Reimerswaalbuurt*

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en inrichting zal als uitgangspunt moeten dienen dat de grondwaterstand in de omliggende bestaande wijken niet verslechtert. Als norm om dit te concretiseren geldt dat: "daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereens minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter onder het maaiveld. In het kader van het Vernieuwingsplan heeft met Waternet (toen nog DWR) overleg plaatsgevonden over de eventuele grondwateroverlast die kan ontstaan door de bouw van parkeersouterrains en de te nemen maatregelen in dat kader.

Door Royal Haskoning (rapport 29 juni 2010) is onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen bouw van parkeerkelders in de Reimerswaalbuurt op de waterhuishouding. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Door de sloop van aanwezige bebouwing en de realisatie van negen woonblokken in de Reimerswaalbuurt daalt de grondwaterstand door een toename van het bebouwde oppervlak.
- De aanleg van de parkeerkelders hebben een verwaarloosbaar effect op de grondwaterstand en grondwaterstroming.
- De aanleg van de parkeerkelders zoals in variant 3 zorgt voor meer opstuwing dan in variant 1 en 2. De maximale opstuwing is 10 cm direct bij de parkeerkelders.
- Per saldo zal door de nieuwbouw in de Reimerswaalbuurt de grondwaterstand (in een droge of natte periode) dalen, mits hemelwater op verhardingen en bebouwing naar het riool of oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt voor de situatie met of zonder parkeerkelders. Dit betekent dat de ontwateringsdiepte in de omgeving van de Reimerswaalbuurt zal toenemen.
- De grondwaterstroming wordt nauwelijks beïnvloed doordat het langs of onder de parkeerkelder kan stromen.
- De grondwatersituatie bij de bestaande bebouwing in de omgeving van de Reimerswaalbuurt wordt niet tot nauwelijks beïnvloed.

#### *Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat*

De uitbreiding van het bestaande hotel heeft geen bodemroerende activiteiten, danwel ondergrondse bouwwerken tot gevolg. Het bouwinitiatief zal daarom geen negatieve gevolgen voor het grondwater hebben.

#### *Aanleg groene oevers Hoekenesgracht*

Voor de aanleg van de groene oevers aan de Hoekenesgracht is in 2010 een watervergunning verleend. Omdat het ontwerp hiervan is aangepast, zal in overleg met Waternet de watervergunning mogelijk moeten worden herzien.

#### Regenwater: scheiden van schoon- en vuilwaterstromen

Bij een gescheiden stelsel worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Het vuilwater gaat naar de zuivering en hemelwater naar het oppervlaktewater. In Osdorp Midden Noord is in het verleden een gescheiden stelsel aangelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dan ook altijd een gescheiden stelsel aangelegd worden. Dit past binnen de kaders van de beleidsnotitie "Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater, opgesteld door AGV en DWR.

#### Materialen

Om verontreiniging van regenwater te voorkomen wordt in de planvorming rekening gehouden met het voorkomen van het gebruik van onbehandelde uitlogende materialen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling en bouw van de geplande ontwikkelingen, indien mogelijk, geen gebruik zal worden gemaakt van materialen als koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking en met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout. In plaats hiervan kunnen niet-uitlogende alternatieven zoals polypropyleen voor waterleidingen of coating voor metalen worden gebruikt.

#### Onderhoud en beheer

Ten behoeve van onderhoud aan de watergangen dient er een vrije beheerstrook van 3 meter vanaf de bovenkant talud te worden gehandhaafd. Binnen deze strook mogen geen elementen aanwezig zijn die het onderhoud belemmeren.

## Keur en waterbeleid "Waterbeheerplan"

Voor het plangebied Osdorp Midden Noord geldt de Integrale Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (Keur 2011). Daarnaast is het Waterbeheerplan Waterschap Amstel Gooi en Vecht 2010-2015 van kracht. Daarin is het beleid voor de kerntaken van het waterschap (zorg voor veilige dijken, zorg voor voldoende en schoon water en vaarwegbeheer) voor de komende 6 jaar vastgesteld.

### **4.6 Flora en Fauna**

#### Reimerswaalbuurt

Op de Reimerswaallocatie bevinden zich thans woonblokken met daartussen groene gebieden. De gebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw en groen. Niet alle nieuwbouwblokken zijn al ontworpen. Om die reden is het nieuwe bestemmingsplan flexibel gehouden. De bestemmingen die voor de nieuwbouw zijn opgenomen zijn globaal van aard en geven de maximale maten aan die de nieuwbouw mag hebben. De maten zijn ruimer dan de bebouwing die uiteindelijk zal worden gerealiseerd. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan moet echter worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van het (theoretisch) volledig bebouwen van de bestemmingsvlakken.

Enige jaren terug is er een eerder onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten, waarbij het accent lag bij vleermuizen. Toentertijd waren er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Omdat het onderzoek ongeveer vijf jaar oud is, is gekozen voor een hernieuwd onderzoek. Voor de herbouw van flats is voor een deel al vergunning verleend, het onderzoek heeft zich daarom vooral gericht op de nog niet vergunde delen van het plangebied.

Om een goed inzicht te krijgen in de kans op aanwezige soorten is op 13 november 2009 door een ecooloog een eenmalig bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is geschat of en waar er beschermde soorten, lees vleermuizen, kunnen voorkomen. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar het potentieel voorkomen van verschillende vleermuizen.

Uit de natuurkaart Amsterdam zijn geen waarnemingen van beschermde soorten bekend die kunnen voorkomen binnen de bebouwde kom. De meldingen van enkele weidevogels zijn te herleiden tot het weiland ten noorden van de bebouwde kom. Alleen de melding van een eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) is waarschijnlijk binnen de bebouwde kom gedaan in een van de groene structuren. Uit waarneming blijkt het voorkomen van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*P. nathussii*) en rugstreepd (Epidalea calamita) binnen Osdorp. Helaas zijn geen nauwkeurige vindplaatsen bekend, er kan dus geen conclusie aan worden verbonden over aanwezigheid binnen het plangebied.

Uit de databank van de NOZOS (Noord-Hollandse zoogdierstudiegroep) blijkt dat er één langs vliegende gewone dwergvleermuis is waargenomen bij de bosstrook in het noorden van de Baden Powellweg – juist buiten het plangebied. Verder zijn er waarnemingen van haas (*Lepus europaeus*) en vos (*Vulpes vulpes*) nabij het plangebied. De flats zijn in een steekproef onderzocht op potentiële aanwezigheid van geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. De flats binnen het plangebied hebben geen zichtbare geschikte invliegopeningen en achter de openingen is geen geschikte verblijfplaats aanwezig. Er zijn geen holle bomen aangetroffen binnen het plangebied. In combinatie met de afwezigheid van (duidelijke) waarnemingen en de weinig geschikte invliegopeningen is de kans op aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied zeer klein.

Uit voorzorg wordt geadviseerd bij de sloop van de gebouwen rekening te houden met deze kleine kans en zo te slopen dat zo min mogelijk kans op schade aan vleermuizen ontstaat. De meest geschikte methode is te zorgen voor tocht in de gebouwen voorafgaand aan de sloop en niet tijdens de wintermaanden of de kraamperiode te slopen. In overweging wordt gegeven om in de nieuwbouw geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen op te nemen. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

#### Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat

In december 2011 is door ecologisch adviesbureau Els & Linde en quickscan ecologie uitgevoerd om te beoordelen of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van het project. Geconcludeerd is dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw niet kan worden uitgesloten, maar dat er voor het overige geen beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Naar aanleiding hiervan wordt in het kader van de omgevingsvergunning een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Indien vleermuizen worden aangetroffen, moet een compensatieplan geschreven worden. Op basis van de inventarisatie en het compensatieplan wordt, indien nodig, een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd. Els & Linde heeft aangegeven dat ervaring leert dat zo'n ontheffing, c.q. positieve afwijzing, wordt verkregen en - met enige aanpassingen - het bouwplan geen belemmeringen in het kader van de Flora en Faunawet ondervind (zie 'conclusie en advies' in de rapportage).

Bovendien komen in stedelijk gebied waar herstructurering plaats vindt regelmatig verblijfsplaatsen voor vleermuizen voor. In de afgelopen jaren is in Nieuw West gebleken dat het goed mogelijk is om de maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn om de populaties in stand te houden en, indien nodig, ontheffing van de Flora en faunawet te verkrijgen. Het is niet aannemelijk dat, als zich in het plangebied vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden, hiervoor geen ontheffing op grond van de Flora en faunawet kan worden verleend. Er is daarom, net als in andere herontwikkelingsgebieden in het stadsdeel, geen aanleiding te veronderstellen dat de Flora en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Het is daarom mogelijk om de uitbreiding van het hotel als direct bouwrecht in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### Wettelijk kader

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009 in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

### Luchtkwaliteitonderzoek

Door Tauw Amsterdam is een luchtkwaliteitonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. In het onderzoek is de luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgenomen veranderingen bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2011, 2015, 2018 en 2020 voor zowel de autonome situatie als

---

<sup>3</sup> Luchtkwaliteit bestemmingsplan Osdorp Midden Noord te Amsterdam, Tauw Amsterdam, 6 oktober 2011

de situatie bij planontwikkeling. Uit de berekeningen volgt dat ter plaatse van de onderzochte beoordelingspunten in geen van de berekende jaren overschrijdingen optreden van de relevante grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Tevens blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van de onderzochte beoordelingspunten in geen van de berekende jaren een toename van de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> worden berekend.

Overigens wordt het project ook op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als niet 'in betekenende mate' bijdragend omdat het project valt binnen de in bijlage 3B van de Regeling genoemde categorie met betrekking tot woningbouwlocaties. Het project is daarom ook niet in het NSL opgenomen. Met betrekking tot de overige in dit onderzoek beschouwde componenten, te weten benzeen, SO<sub>2</sub> en CO, kan bij de voorgenomen veranderingen eveneens worden voldaan aan het gestelde in de Wet luchtkwaliteit.

#### Uitbreiding hotel Reimerswaalstraat

Met de beoogde uitbreiding van het hotel aan de Reimerswaalstraat is nog geen rekening gehouden in het genoemde onderzoek. Ten aanzien daarvan zijn de volgende overwegingen van belang. De berekende concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> liggen veel lager dan de grenswaarden. Alleen bij een zeer grote toename van programma in het bestemmingsplangebied zouden de grenswaarden benaderd worden. Zelfs de realisatie van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg draagt nog 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De verkeers- en luchtkwaliteitseffecten van 103 nieuwe hotelkamers zijn veel geringer dan van 1.500 nieuwe woningen. De uitbreiding van het hotel leidt daarom zeker niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De voorgestelde uitbreiding van het City West Hotel ondervindt daarom geen belemmering ten gevolge van de luchtkwaliteitseisen.

Dit betekent dat in het kader van de Wet milieubeheer de voorgenomen veranderingen inpasbaar zijn.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> worden overschreden. Het voorliggend initiatief gaat niet uit van de bouw van nieuwe in het besluit genoemde gevoelige functies en de afstand tot rijkswegen en provinciale wegen is groter dan 100 resp. 50 meter, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### **4.8 Luchthavenindelingbesluit**

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal. Het luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het luchtvaartindelingbesluit van belang. Dit besluit zal kort worden toegelicht.

Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een “beperkingengebied” aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Ad. a Maximale bouwhoogte

Voor het hele plangebied Osdorp Midden Noord is de maximum bouwhoogte ingevolge artikel 2.2.2. van het Luchthavenindelingbesluit 40 tot 45 meter, gemeten vanaf het peil van de luchthaven, zijnde -4,00 meter NAP. Gezien het gemiddelde peil van het plangebied Osdorp Midden Noord van -0,80 meter NAP, geldt een maximale bouwhoogte van 36,80 tot 41,80 meter boven het gemiddelde peil van Osdorp Midden Noord. De voorgenomen bouwhoogte van de Reimerswaalbuurt bedraagt maximaal 29 meter, voor de kinderboerderij is dat circa 6 meter. In alle gevallen is de bouwhoogte ruim minder dan de toegestane 36,80 tot 41,80 meter boven straatpeil. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

Ad. b Vogelaantrekkende functies

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het hele plangebied van Osdorp Midden Noord ligt binnen deze zone. Het gaat hierbij om de volgende functies:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Aangezien in het plangebied dergelijke functies niet aanwezig zijn danwel worden gerealiseerd, is een eventuele ontheffing van dit gedeelte van het Luchthavenindelingbesluit niet aan de orde.

Ad. c Toegestane functies

Een gedeelte van de Reimerswaalbuurt valt binnen de in het Luchthavenindelingbesluit aangegeven zone waarbinnen in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan (gebied nr. 4 van het Luchthavenindelingbesluit). In het artikel “Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit” is bepaald dat voor wat betreft de binnen het “LIB-gebied nr. 4” toegestane functies moet worden getoetst aan het Luchthavenindelingbesluit. Voor Osdorp Midden Noord gaat het hierbij om de voorgestelde woningen langs de Ookmeerweg.

Op grond van het LIB mogen in het gebied nummer 4 geen nieuwe woningen worden gebouwd, behalve als het gaat om het vervangen van bestaande woningen. In de Reimerswaalbuurt is dit het geval. Een verklaring van geen bezwaar is derhalve niet nodig. Het bestemmingsplan maakt sloop/nieuwbouw van woningen mogelijk, waarbij circa 1.100 woningen worden gesloopt en maximaal 1.000 woningen wordt teruggebouwd. Er wordt uitgegaan van een vervanging van woningen van maximaal 1 op 1, er vindt in elk geval geen uitbreiding van de woningvoorraad plaats. Het maximum aantal van 1.000 woningen is in het bestemmingsplan vastgelegd.



## 4.9 Gasleiding

Aan de westkant van het plangebied (onder de Baden Powellweg) is een hoofdleiding voor gas gesitueerd (genummerd: "A-561"). Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is hiermee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. De regels in het besluit zijn gericht tot de exploitant van een buisleiding en het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening.

Op grond van het Bevb zal voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen de risicobenadering gaan gelden. Dit houdt in dat voorzien wordt in een basisveiligheidsniveau voor elke burger in de vorm van een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en dat een verantwoordingsplicht gaat gelden voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening ten aanzien van het groepsrisico indien het groepsrisico toeneemt of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Voor het bestemmingsplan is getoetst aan het plaatsgebonden- en het groepsrisico als gevolg van de hoge-druk aardgasleiding. Het onderzoek is uitgevoerd door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (rapport 8 september 2011).

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is overal lager dan  $10^{-6}$  per jaar. Dit betekent dat er, uitgezonderd de zakelijke rechtstrook (voor de betreffende leidingen is deze strook vijf meter aan weerszijden van de leiding, gerekend vanuit het hart van de leiding), geen directe beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in nabijheid van de gasleiding.

### Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van bestemmingsplangebied Osdorp Midden Noord overschrijdt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij de leiding A-561. De hoogte van het groepsrisico is maximaal circa 1,2 maal de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen is kleiner dan 10%, namelijk maximaal 0,1% in de bovenstaande curve. De toename is niet zichtbaar in de groepsrisico curve.

Door de overschrijding van de oriëntatiewaarde moet het leidingdeel wat de overschrijding veroorzaakt beschouwd worden als een aandachtspunt voor het groepsrisico (GR). Gasunie definieert een GR aandachtspunt als: *een situatie waarin het groepsrisico van de aardgasleiding de oriëntatiewaarde voor buisleidingen overschrijdt als gevolg van de aanwezige bevolking binnen het invloedsgebied van die aardgasleiding*. Voor deze aandachtspunten geldt geen saneringsplicht (in tegenstelling tot knelpunten ten gevolge van het plaatsgebonden risico). Wel heeft Gasunie met de Minister van I&M afgesproken de risico's van bestaande en geprojecteerde aandachtspunten te zullen saneren, in volgorde van ernst van de overschrijdingen van de oriëntatiewaarde en voor zover het gelimiteerde budget het toelaat. Gasunie heeft de gemeente Amsterdam een brief gestuurd op 27 mei 2011, waarin zij de gemeente verzoekt om na te gaan of er GR aandachtspunten in Amsterdam. In het kader hiervan zal de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht het GR aandachtspunt in Nieuw-West aan de Gasunie doorgeven.

### Verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico wordt overschreden, moet verantwoording worden afgelegd, overeenkomstig artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Ook is de brandweer om advies gevraagd (zie bijlagen bij de toelichting). Op beide elementen is hieronder ingegaan.

Overeenkomstig artikel 12 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet bij de verantwoording van het groepsrisico worden ingegaan op de volgende aspecten:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
  - het aantal aanwezige personen is weergegeven in de bijlage van het onderzoek van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht;
- de toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen;
  - de toename van het groepsrisico is zeer beperkt: 0,1%;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
  - het verplaatsen van de gasleiding: gelet op de ligging midden in het stedelijk gebied is dit in dit geval niet van toepassing, omdat verplaatsing leidt tot hogere risico's elders in het stadsdeel.
- andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
  - binnen het invloedsgebied worden nieuwe woningen en enkele stedelijke voorzieningen (detailhandel, horeca) gerealiseerd, ter vervanging van reeds bestaande woningen en voorzieningen. Het is vanuit stedenbouw, volkshuisvesting en financiën niet gewenst om deze terreinen onbebouwd te laten om daarmee het groepsrisico laag te houden.
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
  - bronmaatregelen: bescherming van de leiding tegen graafwerkzaamheden: in het bestemmingsplan is de gasleiding aangeduid door middel van een dubbelbestemming. Voor ondermeer graafwerkzaamheden is een aparte omgevingsvergunning nodig, waarbij overleg wordt gevoerd met de beheerder van de gasleiding. Op deze wijze is de veiligheid van de leiding voldoende geborgd.
  - constructies van gebouwen zodanig uitvoeren dat zij bestand zijn tegen de effecten van een fakkelbrand.
  - onbelemmerde en beschermde vluchtroutes van de risicobron af realiseren. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van de bestaande rijwegen die veelal haaks op de gasleiding liggen. Op deze wijze blijven de vluchtroutes in tact.
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.
  - communicatie vooraf over de risico's en hoe te handelen bij een incident;
  - zeker te stellen dat mensen die in het effectgebied verblijven snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident)
  - opstellen en oefenen van noodplannen waarin de ongevalsscenario's met een hogedruk aardgasleiding zijn opgenomen bij de school, winkels en gebouwen voor (overige) maatschappelijke voorzieningen.

Gelet op de mate van overschrijding van het groepsrisico, de zeer beperkte toename ervan als gevolg van dit bestemmingsplan en de wijze waarop de gasleiding in dit bestemmingsplan is beschermd (dubbelbestemming) wordt de overschrijding van het groepsrisico maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

#### **4.10 Externe veiligheid**

##### Externe veiligheid inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In of rondom het plangebied van Osdorp Midden Noord zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en met dit bestemmingsplan worden deze ook niet mogelijk gemaakt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico worden derhalve nergens overschreden.

##### Externe veiligheid transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de "Nota Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van V&W en VROM, 1996) en de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (1998) kader. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een AMvB in voorbereiding. De hoofdroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (A10), spoor en water liggen ver buiten het plangebied. Overschrijding van het individuele (plaatsgebonden) risico is daarmee in het plangebied nergens aan de orde.

#### **4.11 Economische uitvoerbaarheid**

Met de vernieuwing van de Reimerswaalbuurt is al begonnen. Het stadsdeel en VOF De Stadstuinen (waarin Ymere en Bouwfonds) hebben verregaande afspraken gemaakt over de aanpak van de vernieuwing, vastgelegd in de Realisatieovereenkomst (ROK) Reimerswaalbuurt. Deze afspraken behandelen niet alleen het aantal te ontwikkelen sociale huur- en koopwoningen, maar ook afspraken over de inrichting van het openbaar gebied. In de ROK is afgesproken dat de VOF voor eigen rekening en risico deze maaiveldinrichting en het bouwrijpmaken uitvoert. De financiële kant van deze afspraken is eveneens in de ROK vastgelegd inclusief de bijdrage die het stadsdeel aan de VOF betaalt voor de *turnkey*-oplevering van het gehele Reimerswaalgebied aan de gemeente. De financiële aspecten van de ROK zijn opgenomen in de grondexploitatie Reimerswaalbuurt, die op 3 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op grond van het voorgaande besluit het stadsdeel om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **4.12 Milieu-effectrapportage**

In het Besluit MER 1994 onderdeel D onder 11.2 bepaald dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden gevolgd in het kader van het ruimtelijk plan dat als eerste in de mogelijke uitvoering, wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject. Een stadsproject is gedefinieerd als een project waarbij bedrijven, woningen en voorzieningen inclusief parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De grens voor een MER-beoordeling ligt bij 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Ook is een MER-beoordeling nodig in geval meer dan 2.000 nieuwe (toe te voegen) woningen worden gebouwd. Voor dit bestemmingsplan zijn in dit kader de locaties Reimerswaalbuurt, het activiteitencentrum voor jongeren en de herinrichting van het Botteskerkpark (inclusief kinderboerderij) van belang. De locaties Vrankendijke en Stadstuinen blijven gezien het feit dat daar al bouwvergunning voor is verleend, voor dit onderwerp buiten beschouwing.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 1.000 woningen in de Reimerswaalbuurt. Het gaat hierbij om vervangende nieuwbouw, waarbij het huidige aantal

woningen (1.400 in de Reimerswaalbuurt) niet toeneemt. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van meer dan 2.000 woningen. Een MER-beoordeling is op dit punt niet nodig.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 10.000 m<sup>2</sup> extra bedrijfs-, kantoor- en maatschappelijke ruimte in de Reimerswaalbuurt mogelijk. Het huidige aantal parkeerplaatsen in de Reimerswaalbuurt (745) wordt uitgebreid naar maximaal 1.030. Uitgaande van circa 35 m<sup>2</sup> per parkeerplaats wordt maximaal 9.975 m<sup>2</sup> (285 extra plaatsen x 35 m<sup>2</sup>) parkeerruimte toegevoegd. Samen met de oppervlakte bedrijfsruimte is de toevoeging maximaal 19.975 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, als bedoeld in het Besluit MER. Gezien de MER beoordelingsgrens van 200.000 m<sup>2</sup> is een MER-beoordeling op dit punt niet nodig.

Het bestemmingsplan staat parkeervoorzieningen toe in de kelder, het souterrain en de 1<sup>e</sup> bouwlaag. Theoretisch is het mogelijk om op de vlakken van de Reimerswaalbuurt in drie of meer lagen (1<sup>e</sup> bouwlaag, souterrain en -al dan niet meerlaagse- kelder) parkeervoorzieningen te realiseren. Daardoor zou de MER beoordelingsgrens theoretisch kunnen worden overschreden. Omdat de uitwerkingsplannen voor beide gebieden daar niet van uitgaan, is in de voorschriften het oppervlak parkeervoorzieningen gemaximaliseerd tot wat uitgangspunt is in de uitwerkingsplannen.

## 5. OVERLEG

### 5.1 Maatschappelijk overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft 4 weken, van donderdag 8 april 2004 tot en met woensdag 6 mei 2004, voor een ieder ter inzage gelegen. Op 20 april 2004 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In de periode dat het voorontwerp van de bestemmingsplanherziening ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. C. Meijer
2. Mr. C.M. Leliveld namens M. Dijkstra Driessen
3. A. van der Steen (Ymere)

De opmerkingen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

#### 1. C. Meijer

##### 1.1 Opmerking

De inspreker geeft aan dat in het akoestisch onderzoek is vastgesteld dat de geluidbelasting in een aantal gevallen hoger is dan de norm en dat de geluidbelasting met de ontwikkeling van de wijk in de toekomst zal toenemen.

##### Antwoord

In het akoestisch onderzoek zijn de huidige verkeersintensiteiten doorgerekend tot 2010. De geluidbelasting is gebaseerd op deze verkeersintensiteiten en heeft dus betrekking op de situatie waarin de in het Vernieuwingsplan en bestemmingsplan beschreven bouwplannen al zijn uitgevoerd.

##### 1.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat in de huidige situatie er veel speelruimte voor kinderen is en dat met de herontwikkeling de hoeveelheid speelruimte kleiner wordt en daarmee de overlast in de buurt zal toenemen.

##### Antwoord

Ook in de toekomstige situatie zullen voldoende speelvoorzieningen worden gerealiseerd. De aanleg van speelvoorzieningen kan in een bestemmingsplan niet worden voorgeschreven, maar uitsluitend mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van speelvoorzieningen vrijwel overal in het openbare gebied mogelijk. De exacte plek van de speelvoorzieningen en de hoeveelheid speelvoorzieningen wordt bepaald in een inrichtingsplan (maaiveldontwerp) dat voor de openbare ruimte zal worden gemaakt. Daarin wordt de plek van groenvoorzieningen, water, fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen bepaald.

#### 2. Mr. C.M. Leliveld namens M. Dijkstra Driessen

##### 2.1. Opmerking

De inspreker heeft bezwaar tegen de plannen voor de nieuwbouw op Vrankendijke. Gesteld wordt dat het uitzicht vanuit het appartement verslechtert doordat op 18 meter afstand een gebouw met een blinde muur wordt gerealiseerd.

##### Antwoord

De nieuwbouw van Vrankendijke is inmiddels gerealiseerd, zodat de inspraakreactie niet meer actueel is.

2.2 Opmerking

De inspreker geeft aan dat door de nieuwbouw op Vrankendijke de bezonning van haar appartement aanzienlijk wordt verslechterd. De inspreker is van mening dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het appartementencomplex.

Antwoord

De nieuwbouw van Vrankendijke is inmiddels gerealiseerd, zodat de inspraakreactie niet meer actueel is.

2.3 Opmerking

Door de nieuwbouw op Vrankendijke verwacht de inspreker een vermindering van privacy in de woning. Het bestemmingsplan biedt volgens de inspreker onvoldoende garanties dat er maatregelen worden getroffen om de privacy te waarborgen.

Antwoord

De nieuwbouw van Vrankendijke is inmiddels gerealiseerd, zodat de inspraakreactie niet meer actueel is.

2.4 Opmerking

De inspreker maakt bezwaar tegen de terugkeer van de coffeeshop Future op de locatie Vrankendijke, aangezien op Vrankendijke ook een brede school wordt gerealiseerd.

Antwoord

Inmiddels is duidelijk dat de coffeeshop niet meer terugkeert. Dit is als zodanig ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

2.5 Opmerking

Aangegeven wordt dat de coffeeshop op de plankaart en in de voorschriften niet is terug te vinden. Geconcludeerd wordt dat de coffeeshop wordt gedoogd en niet in het bestemmingsplan wordt bestemd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan te gebruiken om de coffeeshop niet te herhuisvesten op de locatie Vrankendijke en te zoeken naar een andere locatie.

Antwoord

Inmiddels is duidelijk dat de coffeeshop niet meer terugkeert. Dit is als zodanig ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

**3. A. van der Steen (Ymere)**

3.1 Opmerking

Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte van de geplande woonblokken aan de Ookmeerweg te verhogen van 22 naar 25 meter.

Antwoord

Gelet op de overwegende bouwhoogte van de omliggende gebouwen is in het vastgestelde Uitwerkingsplan voor de Reimerswaalbuurt gekozen voor een bouwhoogte van 21 meter aan de Osdorper Ban en 29 meter aan de Ookmeerweg. Omdat direct achter deze middelhoogbouw ook grondgebonden woningen worden gerealiseerd, is een grotere bouwhoogte om bezonningstechnische redenen aan de kant van de Osdorper Ban niet gewenst. Gelet op de ligging ten opzichte van de zon is aan de Ookmeerweg een grotere bouwhoogte mogelijk.



3.2 Opmerking

De inspreker geeft aan dat het wenselijk is om de zone op de plankaart "parkeersouterrains niet toegestaan" te verkleinen van 20 tot 5 meter.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de zone verkleind van 20 naar 10 meter, waarmee voldoende maat overblijft om woningen of niet-woonfuncties in de plint te realiseren.

3.3 Opmerking

Voorgesteld wordt om in de bestemming "Woningen c.a." (Wx) ook dienstverlening, zijnde het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven zoals administratiekantoren, bankfilialen en reisbureaus, mogelijk te maken.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant wordt ook dienstverlening toegestaan (op de begane grond) in de nieuwbouwblokken van de Reimerswaalbuurt.

Mondelinge reacties tijdens inspraakavond

Op 20 april 2004 is een inspraakavond georganiseerd over het concept-ontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling op het bestemmingsplan te reageren. De mondelinge inspraakreacties worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

**1. J. Ligthart**

1.1 Opmerking

De inspreker merkt op dat op de locatie Vrankendijke een school voor 475 leerlingen gebouwd gaat worden. Ook wordt opgemerkt dat langs de Osdorperweg voor dezelfde stichting een school in semi permanente bouw in 2003 is opgeleverd. Gesteld wordt dat op de locatie langs de Osdorperweg voldoende ruimte is om een school te realiseren, in plaats van op de locatie Vrankendijke.

Antwoord

De nieuwbouw van Vrankendijke / El Amien is inmiddels gerealiseerd, zodat de inspraakreactie niet meer actueel is.

1.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat ondergronds parkeren duur is. Om de mogelijkheid te houden om ook bovengronds te parkeren wordt voorgesteld om het schoolterrein te bestemmen voor parkeren en wonen.

Antwoord

De nieuwbouw van Vrankendijke is inmiddels gerealiseerd, zodat de inspraakreactie niet meer actueel is.

1.3 Opmerking

De inspreker pleit voor de mogelijkheid om in de plint van de bebouwing op Vrankendijke horeca, voedingswinkels en voedingshoreca toe te staan. Gezien de ontwikkeling van de buurt bestaat volgens de inspreker behoefte aan dergelijke voorzieningen. Op de eerste etage zou dan ruimte zijn voor maatschappelijke voorzieningen.

Antwoord

Uit onderzoek is gebleken dat de winkels langs de Osdorper Ban weinig economisch perspectief hebben. Het beleid van het stadsdeel is erop gericht om een aantal gezonde winkelconcentraties te handhaven en de kleine winkelconcentraties zoals langs de Osdorper Ban af te bouwen. In de lijn van het onderzoek en beleid worden

geen winkels toegestaan op de locatie Vrankendijke. Dit is ook overeenkomstig het vergunde bouwplan en de inmiddels feitelijke situatie.

1.4 Opmerking

Aangegeven wordt dat er niets bekend is over een bedrijfsverzamelgebouw van 500 m<sup>2</sup> langs de Osdorper Ban, op de hoek van de Saaftingestraat.

Antwoord

In het Vernieuwingsplan is aangegeven dat er wordt gestreefd om langs de Osdorper Ban circa 500 m<sup>2</sup> aan losse bedrijfsruimten te realiseren. In dit bestemmingsplan is dit mogelijk gemaakt door in de Reimerswaalbuurt op de begane grond (eerste bouwlaag) naast woningen en maatschappelijke voorzieningen ook bedrijven toe te staan.

1.5 Opmerking

De inspreker geeft aan dat het bedrijfsverzamelgebouw van 6.000 m<sup>2</sup> op de hoek van de Saaftingestraat en de Ookmeerweg uit de plannen van Ymere is verwijderd. In plaats daarvan zijn uitsluitend koopwoningen gepland.

Antwoord

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Uitwerkingsplan, waarin wordt uitgegaan van een bedrijfsverzamelgebouw op de hoek van de Saaftingestraat en de Ookmeerweg. In dat kader zijn voor dat gedeelte van de Reimerswaalbuurt zowel woningen als bedrijven op alle bouwlagen toegestaan. De realisatie van uitsluitend (koop)woningen op die plek is op basis van dit bestemmingsplan toegestaan.

1.6 Opmerking

Aangegeven wordt dat de Lucasschool zal worden gerealiseerd aan de westkant van het meest zuidoostelijke blok in de Reimerswaalbuurt. Gesteld wordt dat de plint van de westkant van het bouwblok te krap is om voldoende leslokalen te herbergen.

Antwoord

Voor de betreffende school is inmiddels een bouwvergunning verleend. Het bestemmingsplan maakt maatschappelijke voorzieningen in dat bouwblok (blok 1) maatschappelijke doeleinden op alle bouwlagen mogelijk.

1.7 Opmerking

De inspreker stelt voor om de Lucasschool op de huidige plek langs de Notweg te handhaven. Als argumentatie wordt aangevoerd dat de mensen die boven de school wonen de woning niet kunnen bereiken vanwege het hek rond het schoolplein. Daarnaast zou er mogelijk onvoldoende parkeerplaats zijn. Tenslotte geeft de inspreker aan dat de weg langs de school niet doorloopt naar de Osdorper Ban, waardoor auto's van halende en brengende ouders elkaar in de weg staan.

Antwoord

Dit bestemmingsplan maakt woningen en maatschappelijke voorzieningen zoals een school mogelijk op alle bouwlagen van het blok op de hoek van de Reimerswaalstraat en de Osdorper Ban (blok 1). In het bestemmingsplan wordt niet geregeld waar precies de woningen en de school worden gesitueerd en waar de ingangen van woningen worden gerealiseerd. Het gebied rondom de bouwblokken van de Reimerswaalbuurt heeft een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn onder andere straten, pleinen en groenvoorzieningen toegestaan. Het doortrekken van de buurtstraat langs de school naar de Osdorper Ban is op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

## 5.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Osdorp Midden Noord 2003 aan de volgende instanties gezonden.

1. De Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte Wonen en Bereikbaarheid
2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noordwest
4. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Noord-Holland
5. VROM-inspectie
6. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam (dienst Ruimtelijke Ordening)
7. Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (dMB)
8. Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV)
9. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Dienst Waterbeheer en Riolering
10. Hoogheemraadschap Rijnland
11. Gemeentelijk Vervoerbedrijf
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
13. Instituut voor Midden- en Kleinbedrijf
14. NUON
15. N.V. Nederlandse Gasunie
16. KPN Telecom bv, Afdeling UTN Straalverbindingen

Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op het concept-ontwerp bestemmingsplan. Er is een reactie ontvangen van de adressanten onder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 14 en 15. Er is geen reactie ontvangen van de adressanten onder 7, 8, 9, 11, 12, 13 en 16. De adressanten onder 3, 4, 10 hebben in hun reactie aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp en geen opmerkingen te hebben. De reactie van de adressanten onder 1, 2, 5, 6, 14 en 15 wordt hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

### 1. Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte Wonen en Bereikbaarheid

#### 1.1 Opmerking

De adressant vraagt in hoeverre het document "Aanvullingen richting Parkstad 2015" nog actueel is, aangezien in de toelichting wordt verwezen naar een concept van maart 2003.

#### Antwoord

Inmiddels is de Herziening Richting Parkstad 2015 (uit 2007) het meest actuele beleidsdocument. De toelichting is hierop aangepast.

#### 1.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat in paragraaf 7.4 van de toelichting is aangegeven dat omtrent de watertoets overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder DWR. De adressant geeft aan dat moet worden aangegeven of met de waterbeheerder overeenstemming is over de in het bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen.

#### Antwoord

In het kader van het vernieuwingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR). De dienst heeft ingestemd met de plannen voor de stadstuinen en het ter plaatse verleggen van de watergang. De benodigde ontheffing van de Keur is inmiddels verleend.

#### 1.3 Opmerking

De adressant geeft aan dat niet duidelijk is of de gasleiding onder de Baden Powellweg een locale of bovenregionale functie heeft. Als dit laatste het geval is, zo geeft de adressant aan, zijn de toetsingsafstanden uit het Structuurschema Buisleidingen van toepassing.

Antwoord

In het Structuurschema Buisleidingen (SBUI) is het landelijk beleid ten aanzien van het netwerk van hoofdtransportleidingen opgenomen. Ook is een landelijk hoofdleidingennet aangewezen. Naast het Structuurschema is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) door het Ministerie van VROM uitgebracht, welke voor deze gasleiding van toepassing is. De in deze circulaire aangehouden veiligheids- en toetsingsafstanden worden in dit bestemmingsplan ook aangehouden. In de toelichting is dit aspect verduidelijkt.

1.4 Opmerking

Aangegeven wordt dat eventuele procedures tot vaststelling van hogere grenswaarden in het kader van de Wet Geluidhinder moeten zijn afgerond, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Antwoord

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan. Voor de nieuwe woningen en maatschappelijke voorzieningen in Osdorp Midden Noord is op 21 december 2005 een hogere grenswaarde vastgesteld.

**2. De Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland**

2.1 Opmerking

De adressant verwijst naar een aantal voor dit bestemmingsplan relevante beleidsstukken van de Rijksoverheid zoals de nieuwe Nota Ruimte, het Structuurschema Verkeer en Vervoer II, het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en paragraaf 3.1 van de Vierde Nota Waterhuishouding.

Antwoord

De relevante beleidsstukken zullen in de bestemmingsplantoelichting kort worden beschreven, waarbij zal worden ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante beleidsdoelen.

2.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat in de plantoelichting niet wordt ingegaan op het aspect verkeersveiligheid.

Antwoord

Verkeersveiligheid kan worden vergroot door middel van bijvoorbeeld de inrichting van wegen of het instellen van 30 kilometer zones. Beide elementen worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Uitgangspunt in het Uitwerkingsplan, dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, is ondermeer het handhaven van de 30 kilometer zones in de woongebieden.

2.3 Opmerking

Ten aanzien van waterparagraaf geeft de adressant aan dat een aantal zaken nog aan de waterparagraaf toegevoegd moeten worden, waaronder de gevolgen van de planontwikkeling voor het watersysteem en het advies van de waterbeheerder.

Antwoord

In het kader van het Vernieuwingsplan heeft met de waterbeheerder overleg plaatsgevonden over de gevolgen van ondermeer het verleggen van het water langs de Osdorper Ban op het watersysteem. De toelichting is op dit punt aangevuld.

2.4 Opmerking

De adressant geeft aan dat artikel 10 lid 2 onder c het storten van puin of afvalstoffen als verboden gebruik aanmerkt. Het voorschrift blokkeert volgens de adressant het gebruik van secundaire bouwmaterialen. Dit is gezien de schaarste aan bouwgrondstoffen niet gewenst. Geadviseerd wordt om artikel 10 lid 2 onder c uit te breiden met de tekst "anders dan ter realisering van de bestemming".

Antwoord

Het bedoelde lid regelt dat er geen permanente stortplaatsen voor puin of afvalstoffen in het plangebied mogen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de tijdelijke opslag van materialen die tijdens de bouw worden gebruikt.

Het bestemmingsplan kan geen uitspraken doen over de materialen (al dan niet hergebruikte bouwmaterialen) die worden toegepast bij de bouw.

**5. VROM inspectie**

5.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat een deel van het plangebied ligt binnen de zone rond Schiphol waar beperkingen worden gesteld aan functies en maximale bouwhoogte. De adressant beschrijft dat het Luchthavenindelingbesluit op 20 februari 2003 in werking is getreden. Van bestaand gebruik is sprake als voor die datum een gebouw rechtmatig aanwezig is of dat voor die datum een bouwvergunning is afgegeven en dat binnen 6 maanden na afgifte van de bouwvergunning wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. Voor het Leo Polakhuis is op 18 april 2002 een bouwvergunning verleend. Op 20 april 2004 is gestart met de bouw, zodat er geen sprake is van bestaand gebruik. Geconcludeerd wordt dat een verklaring van geen bezwaar op grond van artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart aan de orde is voor wat betreft de bouwhoogte en de functie. Gesteld wordt dat pas na het verlenen van de verklaring van geen bezwaar op beide punten de toekomstige situatie in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Antwoord

Er is naar aanleiding van de reactie opnieuw een verklaring van geen bezwaar aangevraagd en verkregen. De bouw is inmiddels afgerond.

5.2 Opmerking

Opgemerkt wordt dat er op 14 oktober 2003 tussen het stadsdeel en de Gasunie overleg heeft plaatsgevonden over de gasleiding ter hoogte van het project Vrankendijke. Tijdens dat overleg zijn afspraken gemaakt over risico-reducerende maatregelen aan de gasleiding, zodat ondermeer woningen op de geplande locatie Vrankendijke gebouwd kunnen worden. Geadviseerd wordt om in de plandoelichting weer te geven welke risico-reducerende maatregelen getroffen worden.

Antwoord

Aangezien het project Vrankendijk inmiddels is gerealiseerd zijn de afspraken voor dit bestemmingsplan niet relevant.

5.3 Opmerking

De adressant geeft aan dat op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) overleg moet worden gevoerd met de waterbeheerder en dat de resultaten van dat overleg moeten worden weergegeven in de plandoelichting. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan zoals dat in het artikel 10 Bro overleg is gebracht, niet in overeenstemming is met het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Antwoord

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, de dienst Waterbeheer en Riolerings (DWR), nu Waternet.

## **6. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam (dienst Ruimtelijke Ordening)**

### 6.1 Opmerking

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan Osdorp Midden Noord past binnen het beleid van het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" en andere relevante centraalstedelijke beleidskaders.

#### Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

### 6.2 Opmerking

De adressant geeft aan dat het realiseren van stille zijden bij woningen waar hogere waarden worden vastgesteld niet wettelijk verplicht is, maar dat het Amsterdamse beleid dit wel voorschrijft. Van dat beleid kan slechts gemotiveerd van worden afgeweken.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is in de regels bepaald dat de nieuwe woningen moeten worden voorzien van tenminste één stille zijde. Gelet op de voorgestelde stedenbouwkundige opzet van de Reimerswaalbuurt (gesloten bouwblok) is de bepaling goed uitvoerbaar.

### 6.3 Opmerking

De adressant geeft aan dat in de toelichting wordt gemeld dat het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt problemen ondervindt van financiële aard. Aangegeven wordt dat verder (door middel van cijfers) moet worden onderbouwd waarom geluidsreducerend asfalt financieel niet haalbaar is.

#### Antwoord

De opmerking heeft vooral betrekking op het besluit tot vaststellen van een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder. Dit besluit is op 21 december 2005 al genomen, zodat de opmerking niet meer actueel is.

### 6.4 Opmerking

Geadviseerd wordt het concept-ontheffingsverzoek te agenderen voor het Technisch Ambtelijk Vooroverleg geluidhinder Amsterdam (TAVGA), waarin de akoestische aspecten worden besproken.

#### Antwoord

De opmerking heeft vooral betrekking op het besluit tot vaststellen van een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder. Dit besluit is op 21 december 2005 al genomen, zodat de opmerking niet meer actueel is. Het concept-ontheffingsverzoek is overigens destijds in het TAVGA behandeld.

### 6.5 Opmerking

Adressant geeft aan dat bij de gasleiding de volgende afstanden aangehouden moeten worden: de belemmerende strook is 5 meter, de minimale bebouwingsafstand bedraagt 30 meter en de toetsingsafstand 95 meter.

#### Antwoord

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

### 6.6 Opmerking

Aangegeven wordt dat de fietsroutes van de Baden Powellweg en de Ookmeerweg onderdeel zijn van het Hoofdnet Fiets. Verzocht wordt dit in de toelichting aan te geven.

#### Antwoord

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.



- 6.7 Opmerking  
Opgemerkt wordt dat de voorgestelde parkeernorm voor de huurwoningen erg ruim en hoger dan de doorgaans gehanteerde norm is.  
Antwoord  
Voor sociale huurwoningen is een norm van 1 parkeerplaats per woning aangehouden. Dit is in dit deel van Amsterdam anno 2009 een zeer gebruikelijke parkeernorm.
- 6.8 Opmerking  
De adressant geeft aan dat de voorschreven procedure in het kader van de Hoogbouweffectrapportage (HER) voor de Schoolwerktuinen en Vrankendijk doorlopen is en dat de Centrale Raadscommissie geen aanleiding zag tot het maken van opmerkingen. Datzelfde geldt voor de Hoogbouweffectrapportage van het Leo Polakhuis. Verzocht wordt de resultaten van deze laatste HER in de plantoelichting op te nemen.  
Antwoord  
Aangezien het inmiddels vergunde en gerealiseerde projecten betreft is het niet zinvol de HER in de toelichting te beschrijven.
- 6.9 Opmerking  
Geadviseerd wordt om in de paragraaf aan te geven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn van het verleggen van het water langs de Osdorper Ban.  
Antwoord  
In het kader van het Vernieuwingsplan is onderzocht of de verlegging van het water negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Gebleken is dat dit niet het geval is. De watergang is inmiddels gerealiseerd.
- 6.10 Opmerking  
Aanbevolen wordt om het verlies aan groen te compenseren door bijvoorbeeld daktuinen te realiseren.  
Antwoord  
Uitgangspunt in het Vernieuwingsplan is het bevorderen van de realisatie van daktuinen en vegetatiedaken. Het bestemmingsplan maakt groenvoorzieningen binnen de openbare bestemmingen en in woonbestemmingen mogelijk.
- 6.11 Opmerking  
De adressant geeft aan dat in de voorschriften van het bestemmingsplan geen bepalingen zijn opgenomen die de realisatie van windhinderbepalende maatregelen afdwingt. Geadviseerd wordt om een dergelijke mogelijkheid via een nadere-eisen-regeling in de voorschriften op te nemen.  
Antwoord  
De locaties waar mogelijk windhinder kan optreden zijn inmiddels gebouwd, zodat het opnemen van nadere eisen voor deze locaties niet meer zinvol is.
- 14. NUON**
- 14.1 Opmerking  
De adressant geeft aan dat de bestaande nutsgebouwen een bouwhoogte hebben van circa 4 meter in plaats van de 3 meter die in de voorschriften zijn bepaald.  
Antwoord  
De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

14.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat in het plangebied nog twee transformatorruimten zijn, aan het Ouweringpad, tegenover nummer 11 en tegenover nummer 43. In het kader van de herontwikkeling van de buurt zullen deze twee ruimten worden vervangen door vier nieuwe.

Antwoord

De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

**15. N.V. Nederlandse Gasunie**

15.1 Opmerking

Opgemerkt wordt dat de plek van de gasleiding niet geheel correct op de plankaart is aangegeven. De adressant heeft een kaart bijgevoegd waarop de exacte ligging van de gasleiding is weergegeven.

Antwoord

De plankaart van het bestemmingsplan is met de bij de reactie gevoegde kaart als basis aangepast.

15.2 Opmerking

De adressant geeft aan dat voor de gasleiding een toetsingsafstand van 95 meter geldt en een minimale bebouwingsafstand (tot woonwijken en flatgebouwen categorie 1 bebouwing) van 30 meter, in plaats van 26,4 meter zoals in de toelichting staat vermeld.

Antwoord

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

15.3 Opmerking

De adressant geeft aan dat voor de betreffende gasleiding een bebouwingsvrije zone geldt van 5 meter in plaats van 4 meter zoals in de voorschriften en toelichting is aangegeven.

Antwoord

De regels en de toelichting zijn op dit punt aangepast.

**5.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Osdorp Midden Noord heeft met ingang van 24 november 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op 30 november 2011 is een informatieavond georganiseerd. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

De zienswijze onder 2 betreft het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen, om de uitbreiding van een bestaand hotel aan de Reimerswaalstraat mogelijk te maken. Het stadsdeel heeft dit verzoek beoordeeld en zal medewerking verlenen. Omdat het weliswaar een bestaande functie betreft, maar de toevoeging van bebouwing toch vrij omvangrijk is, heeft het stadsdeel ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie te leggen, om zo een ieder in de gelegenheid te stellen om op dit voornemen te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 maart tot en met 11 april 2012 opnieuw ter visie gelegen. In deze periode is voor de omwonenden een informatiemiddag georganiseerd. In deze tweede periode zijn geen (nieuwe) zienswijzen ingediend, uitsluitend de zienswijze van Waternet is aangevuld.

De opmerkingen zijn hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

## 1. Waternet

### 1.1 Opmerking

Verzocht wordt om in de toelichting de nieuwe Keur 2011, het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 en het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water) te noemen.

#### Antwoord

De toelichting zal hierop worden aangevuld.

### 1.2 Opmerking

Onder de Osdorperweg ligt een secundair indirecte waterkering met een zone van 40 meter ter weerszijden van het fietspad onder de Osdorperweg. De zone ligt volledig buiten het plangebied. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

#### Antwoord

De toelichting zal hierop worden aangepast.

### 1.3 Opmerking

Verzocht wordt om de tekst over exploratieboringen, explosieven en trillingsboringen te schrappen. Bij de geplande ontwikkelingen is hier geen sprake van.

#### Antwoord

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Opmerking gemaakt in zienswijze die tijdens de 2<sup>e</sup> ter visie termijn is binnengekomen.

### 1.4 Opmerking

Verzocht wordt om contact op te nemen met Waternet om het aangepaste ontwerp van de groene oevers te bespreken. Met grote waarschijnlijkheid moet de watervergunning uit 2010 worden aangepast.

#### Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking wordt in het kader van de watervergunning contact gezocht met Waternet. Omdat dit traject los staat van de bestemmingsplanprocedure is de opmerking voor het bestemmingsplan minder relevant. Het aangepaste ontwerp past binnen de kaders van het nu voorliggende bestemmingsplan.

## 2. R. Hellingman (namens Hem Hotel Prins Hendrik B.V.)

### 2.1 Opmerking

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodat een vergroting van het hotel aan de Reimerswaalstraat mogelijk wordt gemaakt. Adressant heeft daartoe een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

#### Antwoord

Het bouwplan alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn door het stadsdeel beoordeeld. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat de uitbreiding van het bestaande hotel aan de Reimerswaalstraat mogelijk wordt gemaakt. De uitbreiding betreft het toevoegen van vier verdiepingen op een bestaand bouwdeel en de aanleg van extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de vergroting worden circa 100 kamers aan het hotel toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de effecten van de uitbreiding op bezonning, privacy, verkeer en parkeren in kaart gebracht. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is zodat aan het initiatief zal worden meegewerkt.