

Amsterdam

MER Overamstel

Notitie reikwijdte en detailniveau

identificatie

projectnummer:

036300.15447.00

opdrachtleider:

dipl.ing. C.M. Brunner

auteur(s):

drs. W.L. Verweij

planstatus

datum:

26-5-2011

opdrachtgever:

Projectbureau Wibaut aan de Amstel

Beeldmateriaal:

Dienst Ruimtelijke Ordening

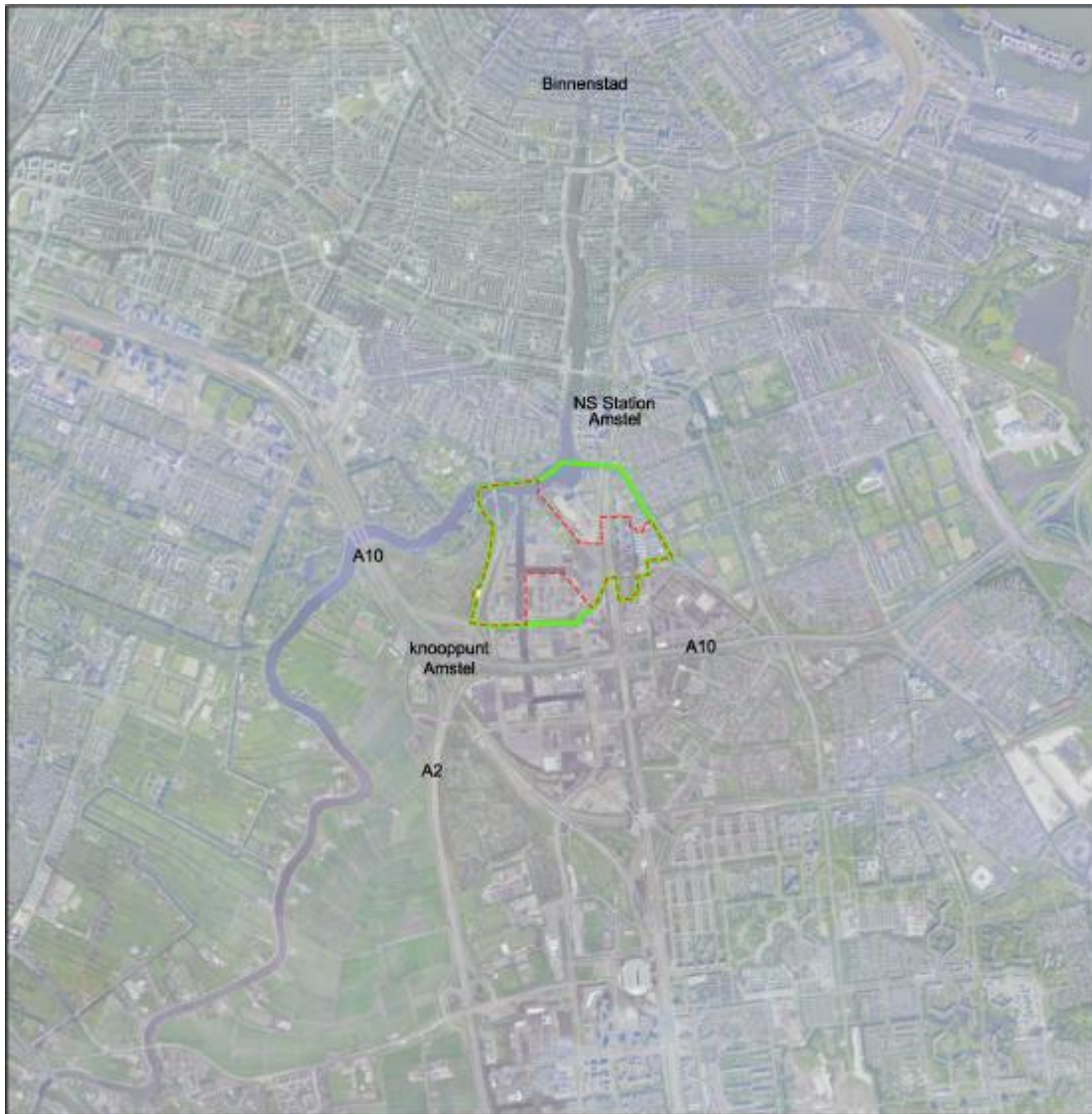
Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Beoogde ontwikkeling	3
1.2. Mer-procedure	3
1.3. Plangebied en studiegebied	4
1.4. Doel en inhoud van notitie reikwijdte en detailniveau	5
2. Beleidskader, doel- en probleemstelling	7
2.1. Beleidskader	7
2.1.1. Rijksbeleid	7
2.1.2. Provinciaal/Regionaal beleid	7
2.1.3. Gemeentelijk beleid	8
2.2. Probleem- en doelstelling	10
3. Voorgenomen activiteit en -alternatieven	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Referentiesituatie	11
3.3. Basisalternatief: voorgenomen ontwikkeling volgens de huidige inzichten	15
3.4. Vaststaande uitgangspunten en variabele elementen	17
3.5. Te onderzoeken alternatieven	19
4. Milieuonderzoeken	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Overzicht te verrichten milieuonderzoek	25

Bijlage:

1. Concept Inhoudsopgave MER.

Figuur 1 Ligging plangebied



1.1. Beoogde ontwikkeling

De gemeente Amsterdam is voornemens om grote delen van het gebied Overamstel, zoals dat is onderscheiden in de structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam (zie figuur 1), te herontwikkelen tot een hoogwaardig grootstedelijk gebied. Door de ligging aan de Amstel en de Amstelscheg, de nabijheid van het intensieve stedelijke gebied binnen de ringweg A10, de beschikbaarheid van hoogwaardig openbaar vervoer (metro en trein) en de goede ontsluiting op het snelwegennet, zijn hier bijzondere kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige functies.

In de structuurvisie Amsterdam 2040 wordt het gebied Overamstel aangegeven als een gebied waar transformatie naar een stedelijk leefmilieu zal plaatsvinden waarin wonen en werken worden gecombineerd. Hoewel voor de korte termijn de ambities voor Overamstel niet sterk zijn bijgesteld, geldt dit niet voor de lange termijn. Letterlijk staat er in de structuurvisie: uitgegaan moet worden van een opgave om op Amstel I en Weespertrekvaart (Noord) een zo groot mogelijk aantal woningen te realiseren. Een deel van de beoogde ontwikkeling is al in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Er zal sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling van woningbouw.

1.2. Mer-procedure

Waarom een mer-procedure?

Om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk ernstige gevolgen voor het milieu, is sinds enkele decennia het instrument van de milieueffectrapportage (mer¹⁾) in de Nederlandse wetgeving ingevoerd. In het gewijzigde Besluit mer (1 april 2011) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten waarvoor altijd een mer-procedure moet worden doorlopen (mer-plicht) bij de voorbereiding van een plan en/of besluit en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een mer-procedure nodig is (mer-beoordelingsplicht). Als onderdeel van een mer-procedure wordt een milieueffectrapport (MER) opgesteld dat informatie geeft over de te verwachten effecten van de voorgenomen activiteit en mogelijke alternatieven. Een MER voor besluiten wordt een projectMER genoemd en een MER voor plannen een planMER. Als uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet vervolgens alsnog een Milieueffectrapport (MER) worden opgesteld en bijbehorende procedure doorlopen. Het college van B&W heeft ook de vrijheid om de m.e.r.-beoordeling over te slaan en direct een m.e.r.-procedure voor besluiten te volgen. Hiermee is dan tevens voorzien in de m.e.r.-plicht voor plannen en is de m.e.r.-plicht voor de gehele activiteit uitgewerkt.

1) mer is de afkorting van milieueffectrapportage (instrument, procedure); met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport bedoeld.

Het gewijzigde Besluit m.e.r. (1 april 2011) zegt dat voor: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer*, een m.e.r.-plicht geldt bij de voorbereiding van een (kaderstellend) plan en een m.e.r.-beoordelingsplicht bij een besluit. Deze zelfde plicht geldt ook voor: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer*.

In het plangebied Overamstel worden (afhankelijk van de resultaten uit het MER) naar verwachting in de eindsituatie 4.250 tot maximaal 7.950 woningen en maximaal circa 110.000 tot 170.000 m² bvo bedrijven, kantoren en voorzieningen gerealiseerd. Op basis hiervan geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij een besluit.

Echter het eerstvolgende bestemmingsplan voor één van de deelgebieden van Overamstel is naar verwachting een zogenoemd gemengd bestemmingsplan met een deel eindbestemmingen en een deel uit te werken en/of te wijzigen bestemmingen. Voor deze bestemmingsplanvorm wordt gekozen om de nodige flexibiliteit voor de toekomst in te bouwen. Een gemengd bestemmingsplan kan (voor het deel met uit te werken en/of te wijzigen bestemmingen) gezien worden als een kaderstellend plan waarvoor een m.e.r.-plicht voor plannen geldt. Hiervoor moet een planMER worden opgesteld.

Aangezien er een planm.e.r.-plicht voor Overamstel lijkt te bestaan en deze procedure (zowel inhoudelijk als qua tijdsbeslag) nagenoeg niet afwijkt van de m.e.r.-procedure voor besluiten is gekozen om een gecombineerde m.e.r.-procedure voor een plan en een besluit uit te voeren voor de gehele activiteit in Overamstel. Dit betekent dat een gecombineerde project/planMER wordt opgesteld. Voordeel hiervan is dat met deze procedure de m.e.r.-plicht voor het vervolg van het planproces voor Overamstel is uitgewerkt. Dit betekent dat voor volgende bestemmingsplannen of de uitwerkingen/wijzigingen van bestemmingsplannen geen m.e.r. voor plannen en/of besluiten of een m.e.r.-beoordeling meer hoeft te worden uitgevoerd.

Gewijzigd Besluit mer en groter aantal woningen in Overamstel

De herontwikkeling van Overamstel is al enige tijd geleden gestart met de vaststelling van de Visie Overamstel 2005. Inmiddels zijn bestemmingsplannen voor vier deelgebieden onherroepelijk: Overamstel Buitendijks, Amstelkwartier Binnendijks, Kop Weespertrekvaart en Bedrijventerrein Overamstel (zie ook paragraaf 2.1.3). Het destijds voor Overamstel gehanteerde programma ging uit van de realisering van minder dan 4.000 woningen. Uitgaande van de destijds geldende regelgeving was een mer-procedure niet nodig.

Zeer recent is het Besluit mer echter gewijzigd (april 2011) waardoor bij een gemengd bestemmingsplan er een planmer-plicht bestaat en hebben zich tevens ontwikkelingen voorgedaan waardoor er in de eindsituatie naar verwachting meer woningen worden gerealiseerd:

- Ten opzichte van de Visie Overamstel 2005 is in het programma Overamstel een verschuiving opgetreden van kantoren naar woningbouw. In de structuurvisie voor Amsterdam is de opgave voor Overamstel dan ook nieuw verwoord: '... uitgegaan moet worden van een opgave om op Amstel I en Weespertrekvaart (Noord) een zo groot mogelijk aantal woningen te realiseren.'
- Naar verwachting neemt het aantal woningen in Amstelkwartier fase 2 toe ten opzichte van het woningprogramma zoals opgenomen in de Visie 2005. Reden is dat NUON met zijn hoofdkantoor niet terugkomt in het deelgebied. Er komt een woonprogramma voor in de plaats.
- In Amstelkwartier fase 1 is het woningaantal toegenomen door de realisatie van (kleinere) studentenwoningen in plaats van de oorspronkelijke grotere eengezinswoningen/appartementen.
- Vanwege de economische crisis zal de gemiddelde woninggrootte afnemen. Naar verwachting zal daardoor het absolute aantal te realiseren woningen (bij gelijkblijvend totaal vloeroppervlak) toenemen.

- In de Visie Overamstel werd nog geen rekening gehouden met mogelijk toekomstige woningbouwontwikkelingen in het gebied Weespertrekvaart Midden. Op grond van deze nieuwe inzichten is besloten om alsnog een mer-procedure te doorlopen voor de ontwikkelingen die nog niet zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. De reeds vastgestelde bestemmingsplannen gelden in deze mer-procedure als vast uitgangspunt.

Koppeling met ruimtelijke besluiten

De mer-procedure (project/planMER) is gekoppeld aan het nemen van het eerste ruimtelijk besluit dat in een deel van deze ontwikkelingen voorziet; naar verwachting is dat het bestemmingsplan voor een deelgebied binnen Amstelkwartier fase 2. Besluiten over de ontwikkeling van overige deelgebieden kunnen op grond van hetzelfde MER worden genomen wanneer de ontwikkelingen nog passen binnen de onderzochte bandbreedte.

Procedurestappen

Per 1 juli 2010 is de mer-regelgeving gewijzigd. De procedure ziet er als volgt uit:

Opstellen Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) (niet verplicht, maar wel geadviseerd)
Vrijgave NRD door college van B&W
Openbare kennisgeving NRD (met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen)
Raadplegen van wettelijke adviseurs en betrokken bestuursorganen (waaronder het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost) en vrijwillig advies van de Commissie m.e.r. over reikwijdte en detailniveau
Besluit college van B&W over reikwijdte en detailniveau
Opstellen MER (en ontwerp bestemmingsplan)
Vrijgave MER (en ontwerp bestemmingsplan) door college van B&W
Ter inzage legging MER (en ontwerpbestemmingsplan) (met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen)
Toetsingsadvies van de Commissie m.e.r.
Verwerken zienswijzen (en advies van de Commissie m.e.r.) in het bestemmingsplan
Besluitvorming MER en vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
Publicatie
Evaluatie

1.3. Plangebied en studiegebied

Plangebied

Het gebied Overamstel ligt grofweg tussen de Amstel, de Weespertrekvaart, de metroringlijn en de A2 (zie figuur 2). Het betreft het samenhangende gebied zoals aangegeven in de structuurvisie Amsterdam 2040 en de Visie Overamstel 2005 waarbinnen op korte en lange termijn woningbouw kan plaatsvinden. Binnen dit gebied wordt een aantal deelgebieden onderscheiden waarvan de nummering en benaming in onderstaande tabel is opgenomen. Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 zijn voor enkele deelgebieden recent bestemmingsplannen onherroepelijk geworden. De ontwikkelingen in deze deelgebieden worden in het MER beschouwd als autonome ontwikkelingen, deze deelgebieden maken geen onderdeel uit van het plangebied voor het MER (wel van het studiegebied). In figuur 2 en in onderstaande tabel is aangegeven welke deelgebieden nog wel onderdeel uitmaken van het plangebied van het op te stellen MER.

Tabel 1.1 Indeling deelgebieden

nummer	naam	onderdeel plangebied MER?
1a	Amstelkwartier fase 1 Buitendijks	nee*
1b	Amstelkwartier fase 1 Binnendijks	nee*
1c	Amstelkwartier fase 2	ja
2	Spaklerweg Zuid	ja
3	Bedrijventerrein Overamstel	nee*
4a	Kop Weespertrekvaart	nee*
4b	Weespertrekvaart midden	ja
5	A2/Joan Muyskenweg	ja

* Bestemmingsplan onherroepelijk.

Studiegebied

Het studiegebied is het gebied waar milieueffecten, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. Aangezien de reikwijdte van milieugevolgen per milieuaspect aanzienlijk kan verschillen, kan de omvang van het studiegebied niet bij voorbaat worden aangegeven. Uit het onderzoek dat in het MER wordt uitgevoerd zal blijken in hoeverre de milieugevolgen zich uitstrekken. Naar verwachting strekt het studiegebied zich voor de meeste milieuaspecten niet ver buiten het plangebied uit. Voor de verkeersgerelateerde aspecten (bereikbaarheid, wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit) strekt het studiegebied zich naar verwachting wel tot ruim buiten het plangebied uit. De exacte begrenzing wordt in het MER bepaald.

1.4. Doel en inhoud van notitie reikwijdte en detailniveau

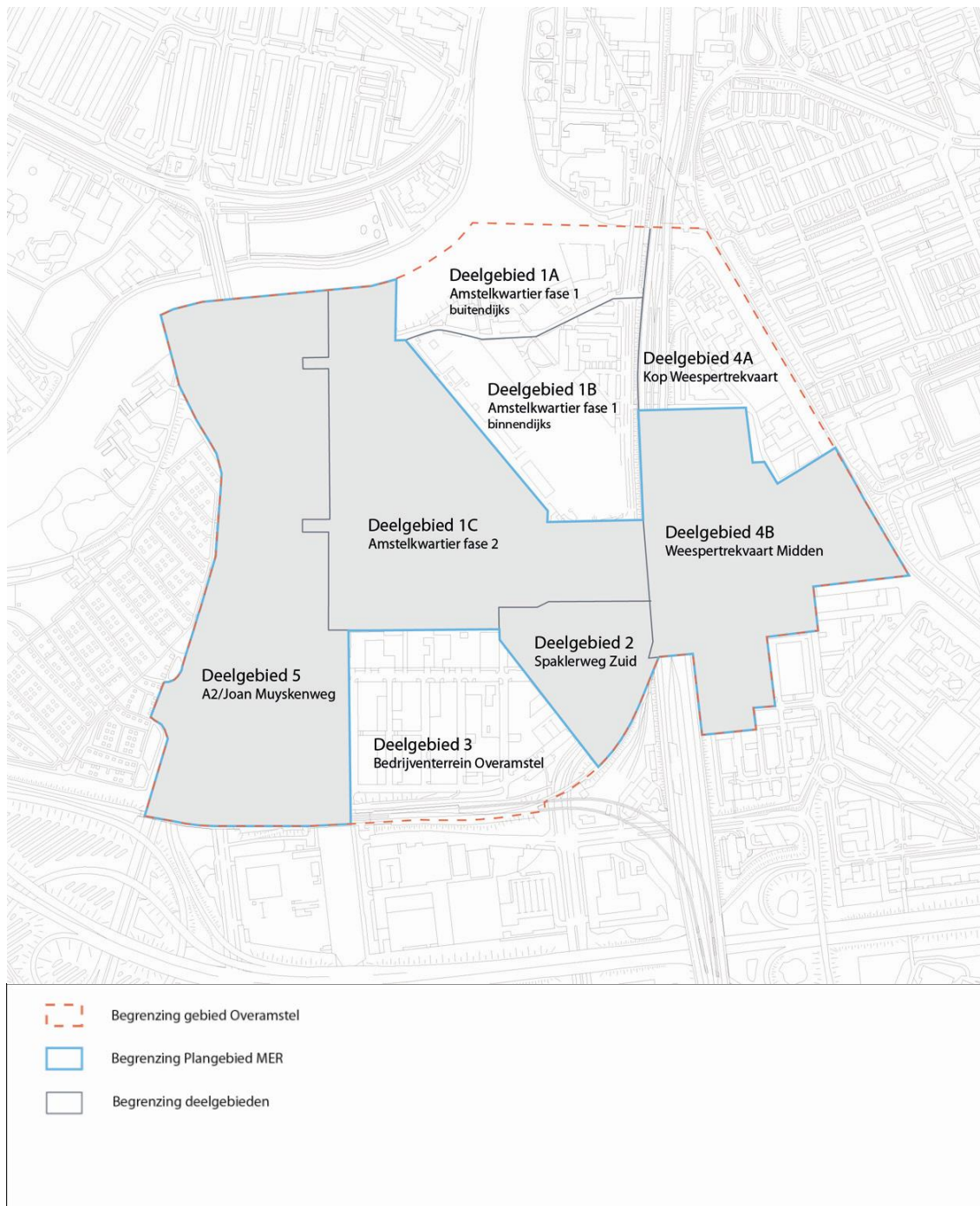
Doel

Het doel van deze notitie is in de eerste plaats bekend te maken dat de gemeente Amsterdam voornemens is om een MER op te stellen voor de ontwikkeling van het gebied Overamstel. De notitie reikwijdte en detailniveau is de eerste stap in de procedure voor de milieueffectrapportage (mer) voor de beoogde ontwikkelingen. Hiermee wordt voor insprekers en de wettelijke adviseurs inzichtelijk gemaakt wat de aard en het doel is van de ontwikkeling, welke alternatieven worden bekeken en welke milieueffecten worden onderzocht.

Leeswijzer

Aan de hand van rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid wordt in hoofdstuk 2 in hoofdlijnen ingegaan op de achtergronden van de voorgenomen ontwikkeling en de daarmee samenhangende doel- en probleemstellingen. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 aan de orde wat de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen inhoudt, wat daarvan vaststaat en welke reële alternatieven en/of varianten er in het MER verder moeten worden onderzocht. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van in het MER te onderzoeken en te beschrijven milieueffecten.

Figuur 2 Begrenzing deelgebieden



2.1. Beleidskader

Onderstaand volgt een samenvatting van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. In het MER zal te zijner tijd meer uitgebreid worden ingegaan op de beleidskaders die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

2.1.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze Rijksnota zijn vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze aspecten zijn geborgd in een Ruimtelijke Hoofdstructuur. De Nota Ruimte gaat meer dan de eerdere nota's uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening. De decentrale overheden moeten daarbij een afweging maken ten aanzien van de uitgangspunten van de Nota Ruimte en rekening houden met de basiskwaliteiten van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur zijn onder andere de stedelijke netwerken, de belangrijkste infrastructuurverbindingen en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat in de Noordvleugel van de Randstad met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden aan een belangrijk deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 kan worden voldaan. Dit geldt onder andere voor Amsterdam. Bouwen binnen stedelijk gebied is noodzakelijk voor het sparen van het groene buitengebied en brengt wonen en werken bij elkaar.

Er is een nieuwe Amvb Ruimte in voorbereiding.

2.1.2. Provinciaal/Regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale structuurvisie wordt aangegeven dat de woningbouw binnen de provincie zoveel mogelijk moet worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Dit komt het realiseren van stedelijke voorzieningen in de metropoolregio ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door

gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het bestaand bebouwd gebied te behouden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010 (PRVS) bevat algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen teneinde de doorwerking van het provinciaal belang te bewaken. Daarnaast zijn ter uitvoering van de PRVS algemene regels vastgesteld over onder meer:

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

Ook zijn regels opgenomen die voortvloeien uit het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte). Het gaat hierbij om een aantal onderwerpen ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening waaronder:

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

Op grond van de verordening moet bij het creëren van nieuwe woonfuncties en nieuwe kantoor- en bedrijfsfuncties worden ingegaan op de afstemming met de regiogemeenten over diverse aspecten. Het betreft bijvoorbeeld de woningbouwopgave en de herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik. Een ander aandachtspunt op grond van de verordening betreft de primaire waterkering langs de Duivendrechtsevaart.

Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 (metropoolregio Amsterdam)

In het ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 uit 2007 is opgenomen dat bovenop de geplande ontwikkelingen tot 2030 vier extra inhoudelijke inspanningen nodig zijn om de metropoolvorming in de Noordvleugel van de Randstad te doen slagen. Een van deze impulsen betreft voortgaande stedelijke intensivering en transformatie door efficiënter ruimtegebruik en transformatie van verouderde gebieden naar moderne, gespecialiseerde of gemengde gebieden. Dit draagt vervolgens weer bij aan voldoende draagvlak voor metropolitaan openbaar vervoer en aan diverse andere doelen.

2.1.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

In het oude structuurplan Amsterdam 'kiezen voor stedelijkheid' uit 2003 werd het gebied Overamstel getypeerd met het milieutype grootschalig wonen-werken. Deze typering als grootschalig woon-werkgebied heeft de richting bepaald voor de verdere planvorming voor het gebied Overamstel. Gebieden werden volgens dit milieutype gekenmerkt als multimodaal ontsloten gebieden die bij uitstek geschikt zijn voor de vestiging van stedelijke en regionaal georiënteerde voorzieningen: grote kantoren, hotels, scholen en ziekenhuizen en ook centrumstedelijke woonvormen. De dichtheden zijn hoog en er zijn goede kansen voor hoog-

bouw. Menging (met wonen en ondersteunende voorzieningen) is een wezenlijk kenmerk van deze gebieden.

In de nu geldende structuurvisie Amsterdam 2040 wordt het gebied Overamstel aangegeven als een gebied waar transformatie naar een stedelijk leefmilieu zal plaatsvinden waarin wonen en werken worden gecombineerd. Hoewel voor de korte termijn de ambities voor Overamstel niet sterk zijn bijgesteld, geldt dit niet voor de lange termijn. Letterlijk staat er in de structuurvisie: uitgegaan moet worden van een opgave om op Amstel I en Weespertrekvaart (Noord) een zo groot mogelijk aantal woningen te realiseren. Feitelijk wordt hierdoor de gematigde ambitie – transformatie naar een gebied met minder dan 4.000 woningen – bijgesteld.

Visie Overamstel 2005

In 2005 is door de gemeente Amsterdam een ontwikkelingsvisie voor het gebied Overamstel opgesteld. In deze visie werd het gebied Overamstel al omschreven als een gebied dat zich leent voor de ontwikkeling van een binnenstedelijk woon-werkmilieu. Uitgangspunt in de visie is dat in het noordelijke deel een concentratie van woningbouw zal plaatsvinden en dat in de zuidelijke helft een grotere menging met werken en voorzieningen wordt nagestreefd die aansluit op het werkgebied ten zuiden van Overamstel. De visie Overamstel is nadien uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen voor enkele deelgebieden. Dit zijn deelgebied 1a/1b (Amstelkwartier fase 1 Buitendijks en Binnendijks) en deelgebied 4a (Kop Weespertrekvaart). Voor deelgebied 1c (Amstelkwartier fase 2) is een concept stedenbouwkundig plan beschikbaar maar hierover heeft nog geen inspraak en definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Voor deelgebied 3 (bedrijventerrein Overamstel) is geen stedenbouwkundig plan maar wel een ruimtelijk/programmatisch kader opgesteld.

In de Visie Overamstel werd uitgegaan van een substantieel aandeel kantoor dat in het gebied Overamstel zou worden gerealiseerd. Door de veranderende marktomstandigheden is de vraag naar nieuwe kantoorruimte drastisch afgenomen. Dit heeft consequenties voor de planvorming voor Overamstel. In het MER wordt met deze verandering rekening gehouden.

Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied Overamstel hebben vier bestemmingsplannen onlangs een onherroepelijke status verkregen:

- het bestemmingsplan Overamstel Buitendijks (deelgebied 1a/Amstelkwartier fase 1 Buitendijks);
- het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (deelgebied 1b/Amstelkwartier fase 1 Binnendijks);
- het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart (deelgebied 4a);
- het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overamstel (deelgebied 3).

Daarnaast is het geluidgezonde industrieterrein Amstel I en Amstel II middels facetherzieningen verkleind tot het grondgebied van Ouder-Amstel (Amstel II/Amstel Businesspark) en is ook de geluidsgrenzen teruggelegd. De gewijzigde zonegrens ligt nu ten noorden van de metrolijn op een afstand van circa 50 m ten zuiden van de Willem Fenengastraat. Een deel van deelgebied 3 en deelgebied 5 en de zuidelijke punt van deelgebied 2 vallen nog binnen de geluidsgone van het geluidgezonde industrieterrein.

2.2. Probleem- en doelstelling

Probleemstelling

De gemeente Amsterdam staat voor de taak een fors aantal woningen te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied. Het gebied Overamstel biedt vanwege de ligging binnen de ringweg A10 en de aanwezigheid van verbindingen voor openbaar vervoer goede kansen voor transformatie naar een grootschalig woon-werkgebied met bijbehorende voorzieningen. Bij de ontwikkeling en inrichting van de deelgebieden kunnen nog afwegingen worden gemaakt. Deze afwegingen moeten leiden tot het creëren van een hoogwaardige leefomgeving. Gelet op de bestaande verkeersproblematiek in de omgeving van het plangebied vraagt een zorgvuldige inpassing en afwikkeling van het extra verkeer daarbij specifieke aandacht. Tevens worden eisen gesteld ten aanzien van duurzaamheidsaspecten zoals energieverbruik.

Doelstellingen

Gelet op de genoemde beleidskaders en de geschetste probleemstelling is de ontwikkeling van het plangebied gericht op de volgende doelstellingen:

- de realisatie van een substantieel aantal woningen met bijbehorende voorzieningen;
- bewerkstelligen van een grootstedelijk leefmilieu door menging van woonfunctie met werken;
- versterken van de aanhechting aan de bestaande stad;
- het zo veel mogelijk voorkomen of beperken van negatieve milieueffecten;
- het onderzoeken en overwegen van mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling.

3.1. Inleiding

In een MER dienen minimaal de volgende alternatieven te worden beschreven:

- de referentiesituatie (huidige situatie en de autonome ontwikkelingen);
- de voorgenomen ontwikkelingen (hier het basisalternatief genoemd) en eventueel mogelijke alternatieven of varianten voor de inrichting van het gebied.

Er hoeven geen alternatieven in beschouwing te worden genomen die niet realistisch zijn of niet aan de doelstelling van de initiatiefnemer kunnen voldoen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen en op eventuele alternatieven die in het MER worden uitgewerkt.

Onderstaand volgt eerst een beknopte schets van de referentiesituatie (paragraaf 3.2). Daarna wordt per gebiedsdeel ingegaan op de voorgenomen activiteiten zoals deze tot nu toe bekend zijn; dit wordt het basisalternatief genoemd (paragraaf 3.3). Op basis van de beschreven uitgangspunten wordt in paragraaf 3.4 een overzicht gegeven van de reeds vaststaande en de nog variabele elementen voor de inrichting. Op basis van de voorgenoemde paragrafen worden in paragraaf 3.5 conclusies getrokken over de in het MER nog te onderzoeken alternatieven.

3.2. Referentiesituatie

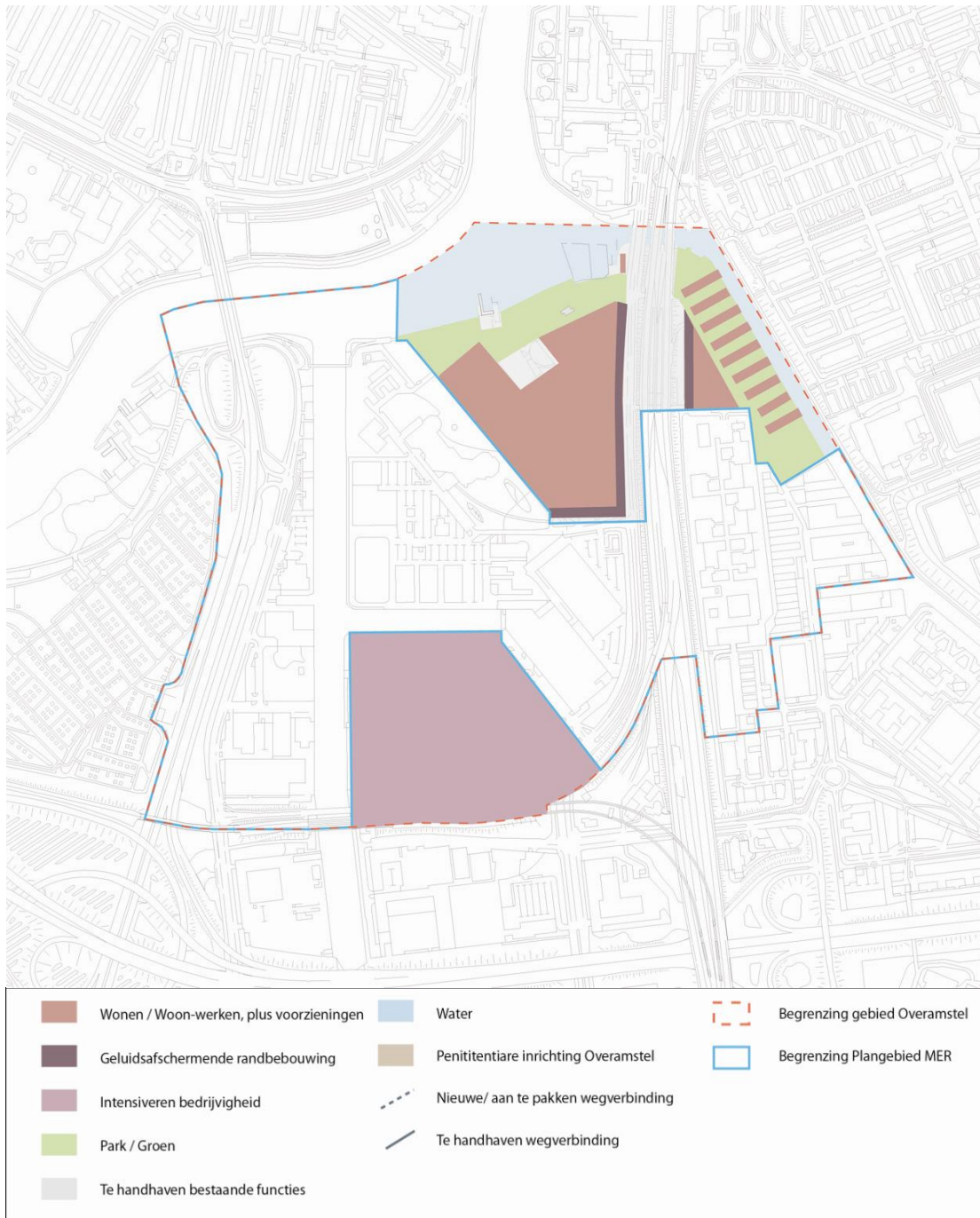
Huidige situatie gebied Overamstel

In de recente geschiedenis van Amsterdam had het gebied Overamstel een industriële functie. Het gebied is in de afgelopen jaren ontwikkeld van een industrieterrein naar een businesspark met ruimte voor diverse bedrijven, kantoren, voorzieningen en instellingen. Een groot terrein, grenzend aan de Amstel, is tot 2005 in gebruik geweest door de Riolwaterzuiveringsinstallatie Zuid (RWZI Zuid). Recent is ter plaatse het kantoor van Waternet ontwikkeld. Daarnaast, op het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek, zijn het hoofdkantoor van Liander (onderdeel van NUON) en kantoren van NUON gevestigd. Ten noorden van de insteekhaven bij de Duivendrechtse Vaart zijn daarnaast nog enkele bedrijven gevestigd.

Ten zuiden van de insteekhaven ligt het bedrijventerrein Overamstel. Hier komen industriële bedrijven voor, maar ook creatieve bedrijven en opslag- en transportbedrijven. In de huidige situatie bieden twee hallen van het voormalige Leonard Langcomplex, ten westen van de insteekhaven, plaats aan diverse grootschalige detailhandelsvestigingen.

Ten oosten van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht is de Penitentiaire Inrichting Overamstel (P.I.O.A.) een van de bekendste gebouwen. Verder zijn aan deze zijde van het spoor, in het gebied rond de insteekhaven bij de Weespertrekvaart, enkele kleinere bedrijven gevestigd. Aan de westzijde van het gebied Overamstel vormt de snelweg A2 een toegang tot de stad, deze snelweg loopt vanaf het knooppunt Amstel tot aan de rivier de Amstel de stad in.

Figuur 3 Autonome ontwikkeling plangebied



Het totale gebied Overamstel heeft door de aanwezigheid van bedrijven, kantoren en instellingen nu nog vrijwel uitsluitend een werkfunctie. Er komt slechts een aantal bedrijfswoningen en woonboten voor in het gebied. Onlangs is de eerste bouwvergunning voor woningbouw verleend. Binnenkort start de bouw van de eerste woningen in het Amstelkwartier.

Enkele ontwikkelingen, zoals de verplaatsing van de RWZI, vormden de aanzet tot het nadenken over grootschalige ontwikkelingen en intensivering van functies in het gebied dat weliswaar centraal in de stad is gelegen maar dat ook is afgesloten van het omliggende gebied door de barrièrewerking van weg- en spoorverbindingen.

Autonome ontwikkelingen binnen gebied Overamstel

De transformatie van het gebied Overamstel waarvoor in 2005 een visie is opgesteld, is juridisch-planologisch deels al mogelijk gemaakt. Het meest vergevorderd is Amstelkwartier fase 1 Buitendijks en Binnendijks waarvoor het planologisch regime de afgelopen jaren is geactualiseerd. En waar de ontwikkeling al is gestart. Ook voor de deelgebieden 3 bedrijventerrein Overamstel en 4a Kop Weespertrekvaart is het planologisch regime al aangepast waardoor ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderstaand volgt een samenvatting van deze ontwikkelingen in deelgebieden die geen onderdeel uitmaken van het plangebied (zie ook figuur 3). In het MER worden deze ontwikkelingen als autonome ontwikkelingen beschouwd.

Deelgebied 1a/1b Amstelkwartier fase 1

Amstelkwartier wordt verdeeld in twee fasen. In fase 1, deelgebieden 1a en 1b, bestaat de ontwikkeling uit:

- 1.500 woningen (waarvan circa 600 studentenwoningen);
- 2.500 m² nieuw kantoor waarbij 27.500 m² bestaand kantoor van Waternet blijft gehandhaafd;
- 25.000 m² voorzieningen (waaronder scholen);
- 2.500 m² bedrijvigheid.

Gezien het voorgenomen programma van het Amstelkwartier is er sprake van de ontwikkeling van een gemengd gebied waarin voornamelijk in de plinten ruimte is voor bedrijvigheid en voorzieningen.

Deelgebied 3 Bedrijventerrein Overamstel

Voor het Bedrijventerrein Overamstel geldt dat recent een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die in het MER worden meegenomen. Met het bestemmingsplan wordt het gebruik op bestaand bedrijventerrein geïntensiveerd. Op grond van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van (creatieve) bedrijvigheid, detailhandel, kantoren, horeca, maatschappelijke dienstverlening en culturele voorzieningen mogelijk. De intensivering van de functie bedrijvigheid bestaat uit circa 7.500 m² kantoor en 7.500 m² bedrijvigheid die mogelijk is door middel van verdichting. Daarnaast is de ontwikkeling van 12.000 m² voorzieningen (zoals een hotel) en een uitbreiding met circa 4.000 m² kantoren en bedrijven mogelijk gemaakt. In totaal een toevoeging van programma van 31.000 m² bvo. De gemeente voert in het deelgebied 3 geen actieve ontwikkelingsrol maar laat ontwikkelingen over aan het initiatief in de markt. De transformatie zal dan ook geleidelijk plaatsvinden. Deze verdichting zal naar verwachting gefaseerd plaatsvinden in de periode 2015-2020, 2020-2025 en na 2025.

Deelgebied 4a Kop Weespertrekvaart

Voor deelgebied 4a Kop Weespertrekvaart geldt dat recent een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden waarin de transformatie naar een woongebied mogelijk wordt gemaakt. Op grond van het bestemmingsplan is er ruimte voor de ontwikkeling van 350

woningen en 2.000 m² bedrijvigheid verdeeld over een stadsblok en een buitenplaats. In de buitenplaats, gelegen aan de Weespertrekvaart, wordt voor de woningen een lagere dichtheid gehanteerd dan in de overige deelgebieden.

Autonome ontwikkelingen in de omgeving

In de stad Amsterdam en omgeving worden diverse andere ruimtelijke ontwikkelingen voorbereid. Onderstaand wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen die, gelet op de ligging in de nabijheid van het plangebied, invloed kunnen hebben. Een aantal van deze autonome ontwikkelingen heeft reeds een juridisch-planologische procedure doorlopen en kan worden beschouwd als vaststaande ontwikkeling. Andere ontwikkelingen zijn in de toekomst voorzien maar staan nog niet geheel vast. Voor de milieuonderzoeken in het MER zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- Wibaut aan de Amstel;
- Amstel II;
- Centrumgebied Zuidoost;
- en Amstel III.

Wibaut aan de Amstel

In het gebied Wibaut aan de Amstel, ten noorden van het plangebied Overamstel, worden enkele plannen en projecten uitgevoerd die bijdragen aan de beoogde herstructurering van het gebied, onder andere het gebied Amstelstation en het gebied De Eenhoorn. Voor het gebied Wibaut aan de Amstel is een mer-beoordeling verricht. In totaal wordt in het gebied de ontwikkeling van circa 2.400 woningen (inclusief een substantieel deel studentenhuysvesting) en circa 77.000 m² bedrijfsvloeroppervlak voorzien.

Amstel II

Het plangebied Overamstel, aangeduid als Amstel I, maakt deel uit van de zone Omval-AMC waarbinnen in de toekomst grootschalige woningbouw is voorzien. Dit gebied is voor een deel buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam gelegen en valt binnen het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel (Amstel II/industrieterrein/bedrijventerrein Amstel Businesspark). Ouder-Amstel is bezig met een actualisering van het huidige planologische regime. Het blijft een bedrijventerrein/industrieterrein. Ten zuiden van Amstel Businesspark ligt het Duivendrechtse veld. Dit is ook grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel. Ouder-Amstel wil in dit gebied woningbouw. Deze ontwikkelingen zijn nog niet in concrete besluitvorming uitgewerkt.

Centrumgebied Zuidoost

Aan de zuidzijde van het Duivendrechtse veld ligt Centrumgebied Zuidoost. Dit is grondgebied van Amsterdam. Het centrumgebied van Zuidoost bestaat uit het Arenagebied en winkelcentrum de Amsterdamse Poort. Functies op het gebied van uitgaan en vrije tijd vormen een belangrijk onderdeel in dit centrumgebied.

Amstel III

Amstel III is een kantoren- en bedrijfsgebied. Voor een groot deel van het gebied wordt een ontwikkelingsstrategie opgezet waarin uitgangspunten en randvoorwaarden voor een transformatieproces naar gedeeltelijk wonen worden verkend. De ontwikkelingen in deelgebied II en III, vooral in de A2-zone en rond de Amsterdam Arena zijn nog niet geheel bekend zodat met deze plannen bij de ontwikkeling van Amstel I nog geen rekening kan worden gehouden.

3.3. Basisalternatief: voorgenomen ontwikkeling volgens de huidige inzichten

Eén basisalternatief

Het plangebied voor het MER bestaat uit deelgebied 1c (Amstelkwartier fase 2), deelgebied 2 (Spaklerweg zuid), deelgebied 4b (Weespertrekvaart Midden) en deelgebied 5 (Joan Muyskenweg/A2).

Onderstaand wordt per deelgebied ingegaan op de uitgangspunten voor het programma en de inrichting die in het basisalternatief worden gehanteerd. De omvang van enkele programmaonderdelen wordt uitgedrukt in m² brutovloeroppervlak (bvo). Dit staat voor de totale oppervlakte van de gebouwen (zonder buitenruimte) waarin de betreffende functie wordt gehuisvest.

Opgemerkt wordt dat er nog onzekerheden zijn over het uiteindelijke programma. De gefaseerde ontwikkeling van het totale gebied gaandeweg kan, met name voor de deelgebieden die later worden ontwikkeld, nog leiden tot aanpassingen in het programma.

Deelgebied 1c Amstelkwartier fase 2

De voorgenomen ontwikkeling van deelgebied 1c bestaat uit:

- 2.300 woningen;
- 3.000 m² kantoor;
- 15.000 m² voorzieningen;
- 3.000 m² bedrijvigheid.

Voor deelgebied 1c Amstelkwartier fase 2 geldt dat de speelruimte voor alternatieven gering is gezien de woningbouwopgave voor de stad en de benoeming van Overamstel als gebied voor de ontwikkeling van een grootstedelijk woon-werkmilieu in de structuurvisie Amsterdam 2040. De voorgenomen ontwikkeling voor fase 2 wordt uitgewerkt in een (concept)-stedenbouwkundig plan.

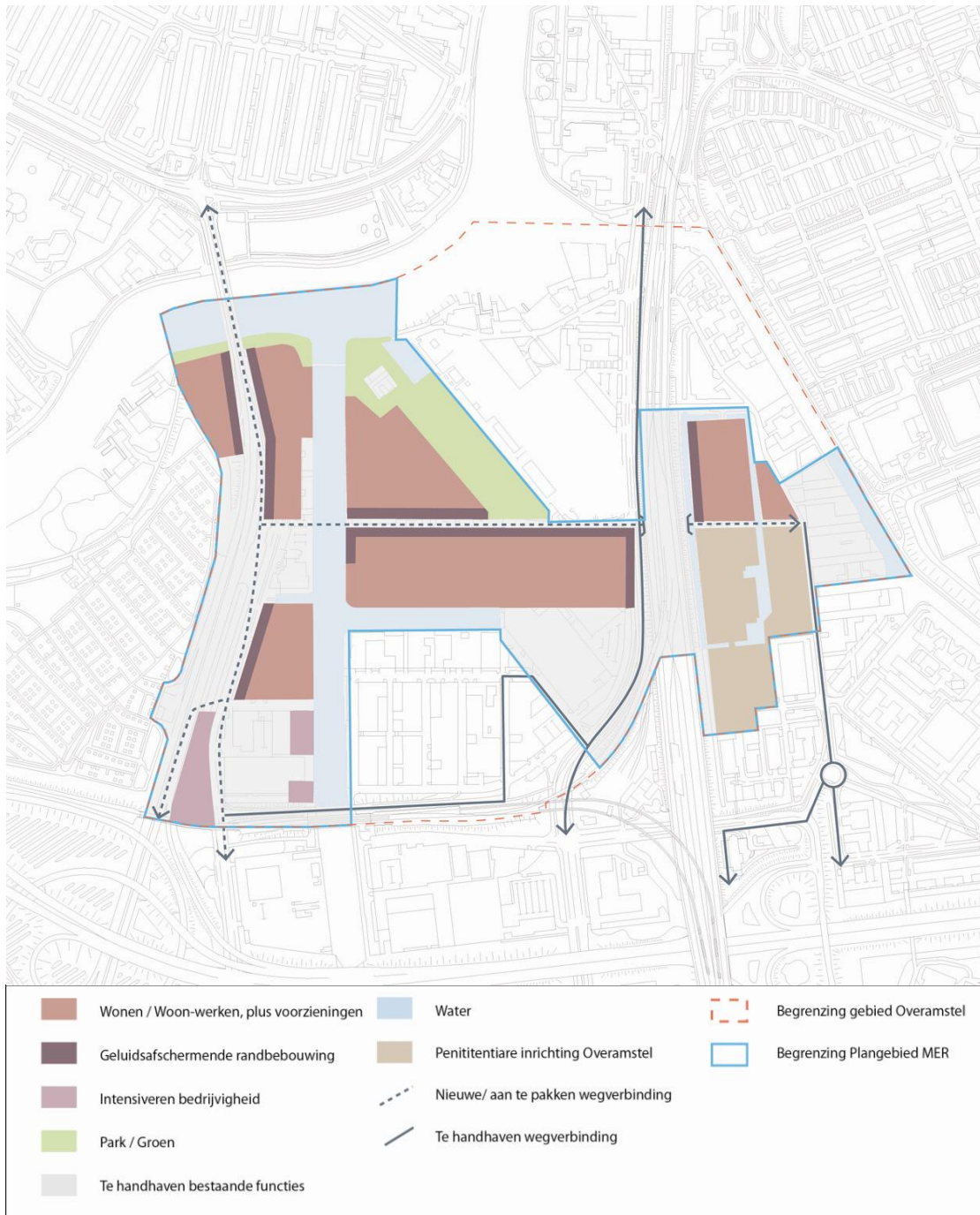
Deelgebied 2 Spaklerweg zuid

Voor deelgebied 2 geldt dat de voorgenomen ontwikkeling nog niet is uitgekristalliseerd. Daarom wordt in het basisalternatief uitgegaan van een continuering van de bestaande functies. Dat houdt o.a. in dat de zuidelijke hal van het Leonard Langcomplex met de aanwezige perifere detailhandel in het basisalternatief wordt gehandhaafd.

Deelgebied 4b Weespertrekvaart Midden

De ontwikkeling van deelgebied 4b is sterk afhankelijk van de toekomstplannen van het Ministerie van Justitie en de Rijksgebouwendienst voor de P.I.O.A.. Het is mogelijk dat de grond van de P.I.O.A., na sluiting van de inrichting, vrijkomt voor de ontwikkeling van een gemengd woon-werkgebied. Het is ook mogelijk dat het bestaande terrein (gedeeltelijk) wordt gebruikt voor de nieuwbouw van een penitentiaire inrichting als blijkt dat een verhuizing van de inrichting naar een locatie buiten de stad niet zal plaatsvinden. Bij de herontwikkeling van het deelgebied wordt rekening gehouden met het doortrekken van de Amstelstroomlaan op de H.J.E. Wenckebachweg. Dit is ook het geval bij de gedeeltelijke herontwikkeling die deel uitmaakt van het basisalternatief. In het basisalternatief wordt uitgegaan van de ontwikkeling van maximaal 400 woningen in het noordelijke deel van het deelgebied en nieuwbouw van een P.I.O.A. (of andere justitiële functie) in het zuidelijke deel van het deelgebied. Daarbij wordt uitgegaan van het behoud van de circa 1.000 arbeidsplaatsen overeenkomstig de huidige situatie. De tijdelijke studentenhuisvesting (1.000 studentenwoningen) verdwijnt in zijn geheel, het betreft immers woningen die tijdelijk zijn vergund. Voor het deel dat is gelegen rond de insteekhaven wordt in het basisalternatief uitgegaan van handhaving van de bestaande situatie gecombineerd met een beperkte

Figuur 4 Basisalternatief



uitbreiding van kantoren/bedrijven of voorzieningen met een brutovloeroppervlak van 2.000 m².

Deelgebied 5 A2/Joan Muyskenweg

De voorgenomen omvorming van de A2 is sterk bepalend voor de westelijke ontsluiting van het gebied Overamstel maar ook voor de gehele inrichting van deelgebied 5. Omdat de ligging van de nieuwe stadsstraat nog niet vaststaat, is het zinvol om alternatieve inrichtingen van deelgebied 5 te onderzoeken. In het basisalternatief wordt uitgegaan van de voorgenomen omvorming van de Joan Muyskenweg tot stadsstraat en herinrichting van het voormalige tracé van de A2. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van maximaal 1.000 woningen en 44.000 m² overige functies zoals bedrijven en kantoren en horeca.

Fasering

De realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen die in het MER worden onderzocht, vindt gefaseerd plaats. Naar verwachting zal het bestemmingsplan voor een deel van deelgebied 1c (Amstelkwartier fase 2) het eerste bestemmingsplan zijn waaraan het MER wordt gekoppeld. De oplevering van de eerste woningen en overige bebouwing in het noordelijke deel van deelgebied 1c wordt vervolgens niet eerder verwacht dan 2019. Voor het zuidelijke deel van deelgebied 1c wordt uitgegaan van een oplevering tussen 2021 en 2028. Voor deelgebied 2 geldt dat de oplevering in de periode 2021-2025 wordt verwacht.

Voor deelgebied 4b en 5 zijn de ontwikkelingen allerminst zeker. Met inachtneming van alle onzekerheden, wordt voor deze deelgebieden uitgegaan van de prognose dat de beoogde bebouwing niet voor 2020 wordt opgeleverd.

3.4. Vaststaande uitgangspunten en variabele elementen

Vaststaande uitgangspunten

De ontwikkeling van Overamstel heeft betrekking op een gedeeltelijke transformatie binnen de bestaande stad; vanzelfsprekend wordt daarbij waar mogelijk gebruikgemaakt van bestaande structuren (water, weginfrastructuur). Een specifiek kenmerk van deze ontwikkeling is daarnaast dat de ontwikkeling voor enkele kleinere deelgebieden al in bestemmingsplannen is vastgelegd (deelgebieden 1a, 1b, 3 en 4a). Als gevolg hiervan staat een groot aantal uitgangspunten van deze ontwikkeling vast. Als vaststaand moeten onder meer worden beschouwd:

- de begrenzing en de programma's van de deelgebieden (binnen de hiervoor aangegeven bandbreedtes);
- de inrichting van de deelgebieden 1a en 1b;
- de realisering van de Amstelstroomlaan tussen Spaklerweg en Joan Muyskenweg/A2; tevens de noodzaak van een doortrekking van deze weg naar de H.J. Wenckebachweg ingeval van een ontwikkeling in deelgebied 4b (Weespertrekvaart Midden).

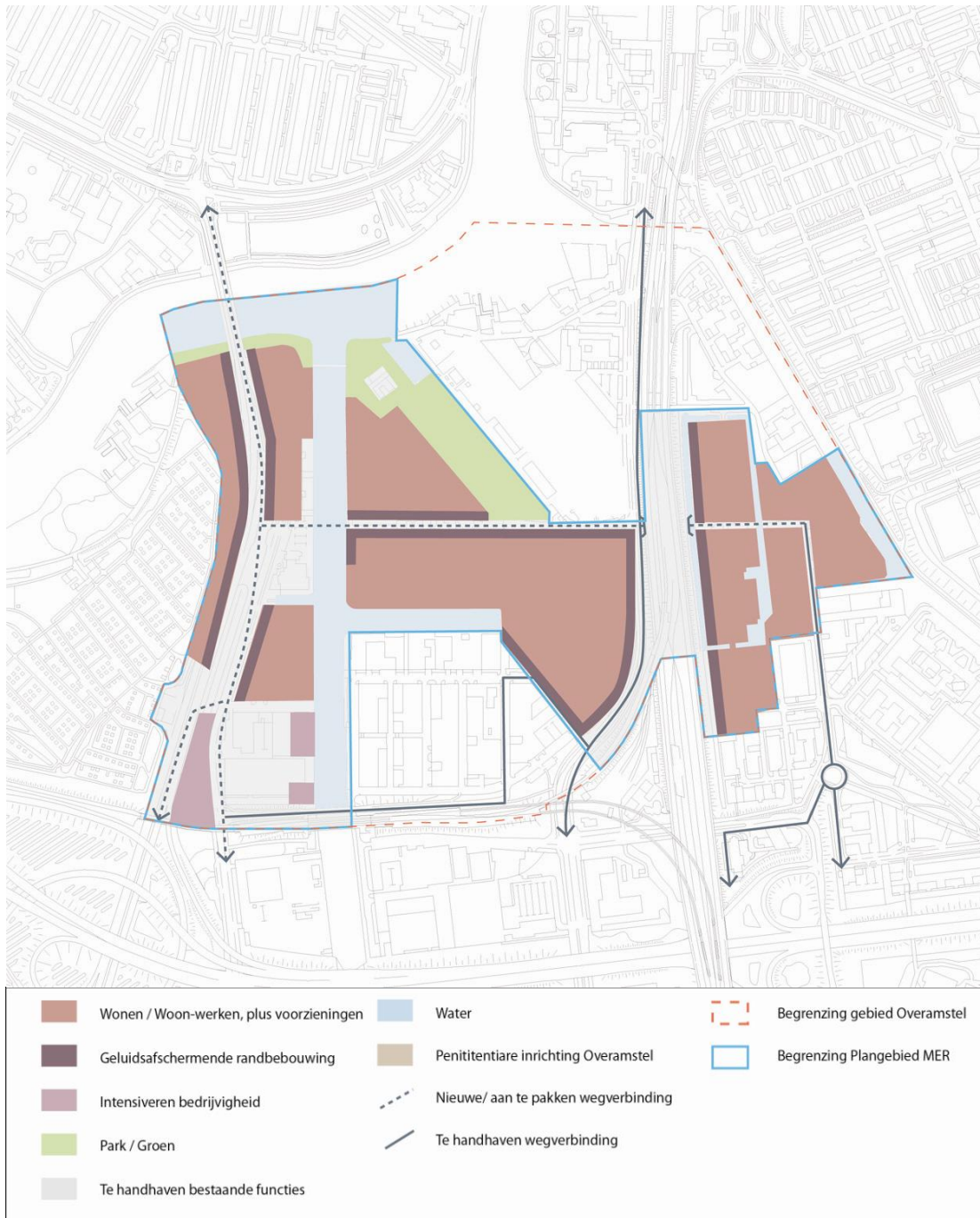
Ook voor deelgebied 1c (Amstelkwartier fase 2) geldt dat het voornemen voor transformatie dermate ver is gevorderd dat de voorgenomen ontwikkeling min of meer is afgebakend. De inrichting van de overige deelgebieden staat echter nog niet vast.

Variabele elementen

Variabelen in de wijze van ontwikkeling

Onzekerheid is er op dit moment in de eerste plaats nog over de mate van ontwikkeling in deelgebieden 2, 4b en deelgebied 5. De inrichting van deelgebied 5 wordt daarnaast in sterke mate bepaald door de ligging van de toekomstige hoofdverkeersader A2/Joan Muyskenweg.

Figuur 5 Alternatief A maximaal



Tabel 3.1 Variabelen ontwikkeling en inrichting deelgebieden

deelgebied	Variabelen
deelgebied 1c	het aantal woningen dat in het deelgebied 1c wordt ontwikkeld is variabel; daarom moet rekening worden gehouden met een bandbreedte
deelgebied 2	handhaven bestaande inrichting maakt deel uit van het basisalternatief; een variabele is dat in dit deelgebied de ontwikkeling van woningen, bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen plaatsvindt
deelgebied 4b (Weespertrekvaart midden)	ontwikkeling van het gehele deelgebied 4b inclusief het gebied rond de insteekhaven; bij deze variabele wordt evenals in het basisalternatief uitgegaan van het amoveren van de 1.000 studentenwoningen die immers tijdelijk zijn vergund de Bijlmerbajes en het gebied rond de insteekhaven blijven in hun huidige vorm gehandhaafd, er vindt geen ontwikkeling plaats; de enige wijziging ten opzichte van de huidige situatie is dat de tijdelijke studentenwoningen worden gecomoveerd maar dit betreft geen variabele in de ontwikkeling
deelgebied 5 (A2/Joan Muyskenweg)	geen omvorming A2, wel aansluiting Amstelstroomlaan op de Joan Muyskenweg in combinatie met een beperkte ontwikkeling van functies ligging nieuwe stadsstraat ter hoogte van het bestaande tracé A2

Variabelen in de inrichting

Overige variabelen in de inrichting hebben betrekking op:

- de nadere inrichting (situering bebouwing, groen etc.) van de nog te ontwikkelen deelgebieden (met name deelgebieden 2, 4b en 5);
- de wijze van bodemsanering;
- te treffen verkeersmaatregelen;
- te treffen energiebesparingsmaatregelen.

3.5. Te onderzoeken alternatieven

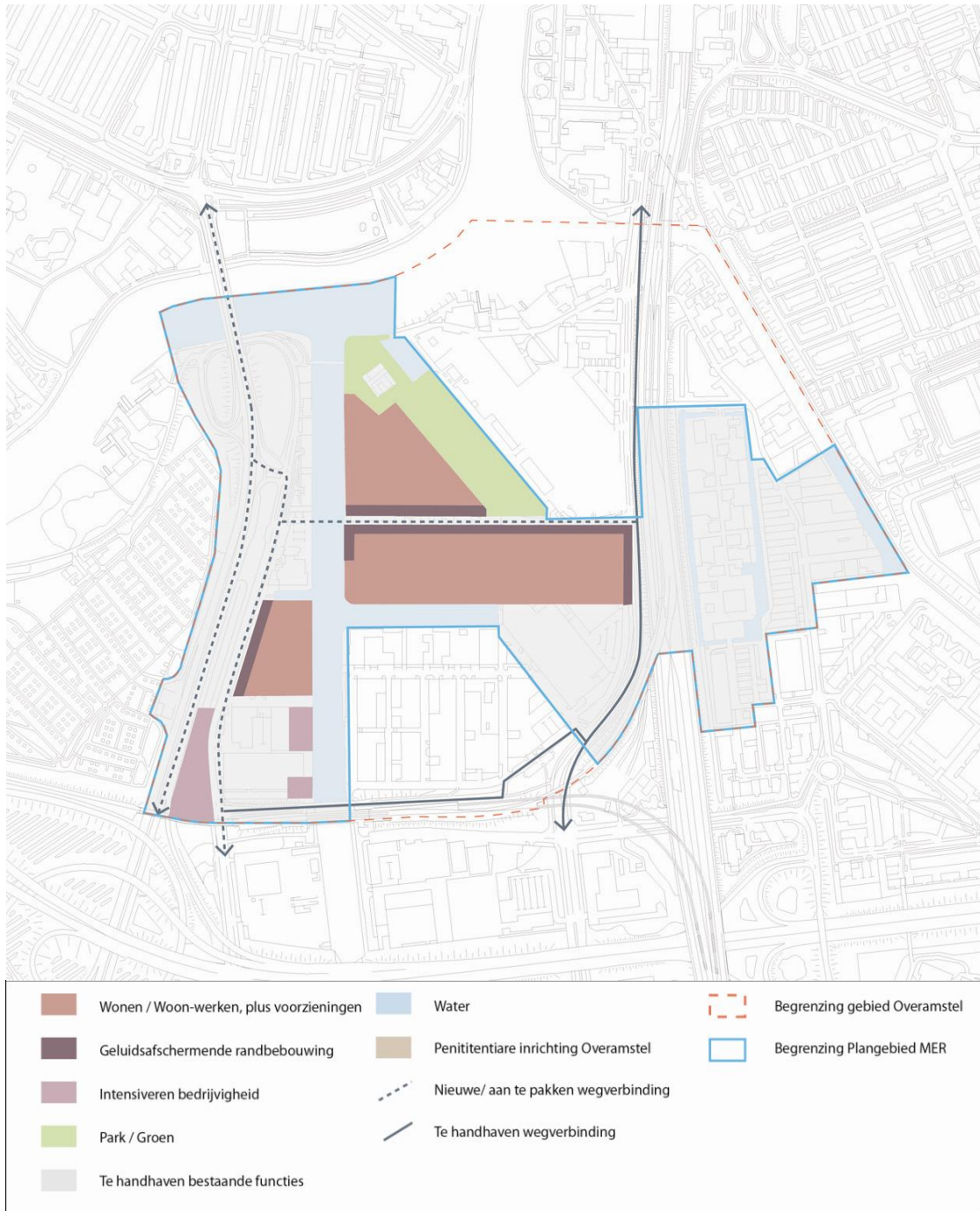
Om de effecten van de totale, samenhangende, ontwikkeling te kunnen beoordelen is vanuit de meest bepalende variabelen per deelgebied een tweetal integrale alternatieven ontwikkeld en een alternatief voor één specifiek deelgebied (deelgebied 5). De drie alternatieven zijn programmatisch weergegeven in de figuren 4.2, 4.3 en 4.4. Voor zover beperkt kantoorprogramma is opgenomen is dit indicatief om een bandbreedte te kunnen onderzoeken.

Alternatief A: Maximale ontwikkeling

In het maximaal alternatief (alternatief A) wordt rekening gehouden met een maximale ontwikkeling/intensivering van deelgebieden. Het verschil met het basisalternatief bestaat uit de volledige ontwikkeling van de deelgebied 2 en 4b.

- Voor deelgebied 1c wordt rekening gehouden met een bandbreedte voor het aantal woningen. In het maximumalternatief zijn voor dit deelgebied 2.600 woningen opgenomen.
- Bij transformatie van deelgebied 2 naar een woon-werkgebied is er ruimte voor wonen, bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs). Daarbij wordt uitgegaan van een programma dat bestaat uit de ontwikkeling van circa 600 woningen en 19.000 m² bvo (creatieve) bedrijvigheid en voorzieningen waarvan mogelijk 6.000 m² wordt gebruikt voor een beroepsopleidende school. In dit alternatief wordt uitgegaan van het maximale scenario waarin zowel ruimte voor bedrijvigheid als voor de beroepsopleidende school wordt ontwikkeld.
- Voor deelgebied 4b wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 1.600 woningen en 15.000 m² overige functies als kantoren, bedrijvigheid en voorzieningen. De tijdelijke studentenhuysvesting verdwijnt.

Figuur 6 Alternatief B minimaal



- Voor deelgebied 5 wordt in het maximaal alternatief uitgegaan van ligging van de stadsstraat ter hoogte van de Joan Muyskenweg. Ten opzichte van het basisalternatief wordt in dit alternatief rekening gehouden met een extra ontwikkeling van de westrand van het plangebied.

Alternatief B: Minimale ontwikkeling

Het tweede integrale alternatief (alternatief B) gaat uit van een minimale ontwikkeling van het plangebied. Het onderzoeken van een minimaal alternatief is zinvol gezien de onzekerheid over de uitvoering van de plannen voor grootschalige woningbouw en bijbehorende voorzieningen, kantoren en bedrijvigheid. De resultaten van het onderzoek zijn tevens waardevol voor de interpretatie van de onderzoeksresultaten voor het maximaal alternatief. Met deze opzet van onderzoeken wordt duidelijk bij welke omvang van de ontwikkelingen knelpunten optreden, bijvoorbeeld als het gaat om de verkeersafwikkeling.

- Ten opzichte van het basisalternatief wordt voor deelgebied 1c rekening gehouden met de ontwikkeling van 2.000 woningen (300 minder dan in het basisalternatief).
- Ten opzichte van het basisalternatief wordt voor deelgebied 2 en 4b rekening gehouden met een continuering van de huidige situatie, behalve de 1.000 studentenwoningen in deelgebied 4b die tijdelijk vergund zijn.
- Voor deelgebied 5 geldt dat enkel rekening wordt gehouden met een aansluiting van de Amstelstroomlaan op de Joan Muyskenweg/A2 en een beperkte ontwikkeling van functies langs de Duivendrechtse vaart. De ligging van de A2 is gelijk aan de bestaande situatie.
- In geheel Overamstel (incl. autonome ontwikkeling) houdt dit alternatief een totaal ontwikkeling in van 4.250 woningen en 111.000 m² bvo.

Alternatief C: Alternatieve inrichting deelgebied 5

Voor deelgebied 5 geldt dat in het MER ook onderzoek dient plaats te vinden naar de ligging van de toekomstige stadsstraat ter hoogte van het tracé van de A2. In termen van het MER is dit een reëel alternatief voor het realiseren van de beoogde ontwikkelingen (woningen en bedrijvigheid) maar ook op verkeerskundig gebied moet nader worden onderzocht of dit een haalbaar alternatief is. Verder is het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï waardevol voor het beoordelen van de ontwikkelingsruimte in het gebied. Deze variant voor omvorming van de A2 tot stadsstraat moet nog worden besproken met Rijkswaterstaat.

Realisering van de stadsstraat ter hoogte van de A2 biedt de mogelijkheid voor ontwikkeling van functies met een soortgelijke omvang als in het basisalternatief. In alternatief C wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 1.100 woningen en 54.000 m² bvo kantoren/bedrijven en voorzieningen.

In geheel Overamstel (incl. autonome ontwikkeling) houdt dit alternatief een totaal ontwikkeling in van 5.650 woningen en 140.000 m² bvo.

Overzicht programma's per alternatief

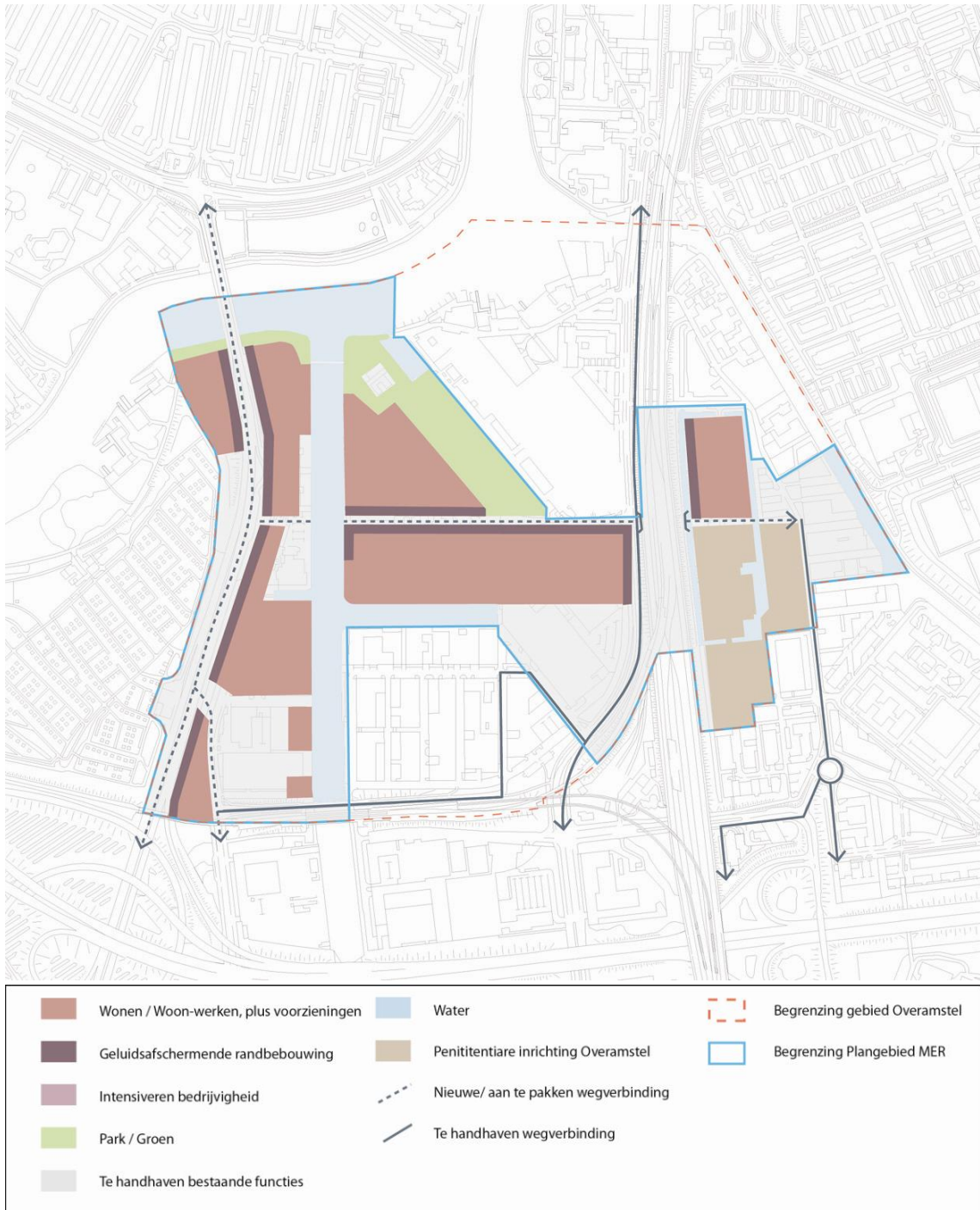
In tabel 3.2 worden de te onderzoeken programma's per alternatief schematisch weergegeven. Deze tabel vormt een samenvatting van de hierboven beschreven opzet van alternatieven.

Varianten voor overige inrichtingsaspecten

Naast de genoemde alternatieven zullen in het MER nog afzonderlijke voor overige inrichtingsaspecten worden onderzocht. Naar verwachting kan het daarbij gaan om varianten ten aanzien van:

- de wijze van bodemsanering;
- te treffen verkeersmaatregelen;
- te treffen energiebesparingsmaatregelen.

Figuur 7 Alternatief C Stadsstraat A2



Tabel 3.2 Overzicht programma per alternatief

	basis- alternatief	alternatief A maximaal	alternatief B minimaal	alternatief C Stadsstraat A2
Amstelkwartier fase 1 (Buiten- en Binnendijks) (onderdeel van autonome ontwikkeling)				
woningen (aantal)	1.500 (waarvan 600 studenten- woningen)	1.500 (waarvan 600 studenten- woningen)	1.500 (waarvan 600 studenten- woningen)	1.500 (waarvan 600 studenten- woningen)
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	30.000 m ² (en 27.500 m ² bestaand kantoor Waternet)	30.000 m ² (en 27.500 m ² bestaand kantoor Waternet)	30.000 m ² (en 27.500 m ² bestaand kantoor Waternet)	30.000 m ² (en 27.500 m ² bestaand kantoor Waternet)
Bedrijventerrein Overamstel (onderdeel van autonome ontwikkeling)				
woningen (aantal)	-	-	-	-
Kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	31.000 m ² (intensivering)	31.000 m ² (intensivering)	31.000 m ² (intensivering)	31.000 m ² (intensivering)
Kop Weespertrekvaart (onderdeel van autonome ontwikkeling)				
woningen (aantal)	350	350	350	350
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	2.000 m ²	2.000 m ²	2.000 m ²	2.000 m ²
Amstelkwartier fase 2				
woningen (aantal)	2.300	2.600	2.000	2.300
Kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	21.000 m ²	21.000 m ²	21.000 m ²	21.000 m ²
Spaklerweg Zuid				
woningen (aantal)	-	600	-	-
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	-	19.000 m ²	-	-
Weespertrekvaart midden				
woningen (aantal)	400	1.600	-	400
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	2.000 m ² (en P.I.O.)	15.000 m ²	Bestaande P.I.O.	2.000 m ² (en P.I.O.)
doortrekken Amstelstroomlaan	ja	ja	-	ja
Joan Muyskenweg/A2				
woningen (aantal)	1.000	1.300	400	1.100
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	44.000 m ²	53.000 m ²	27.000 m ²	54.000 m ²
Totaal Overamstel (incl. autonome ontwikkeling)				
woningen (aantal)	5.550	7.950	4.250	5.650
kantoren/bedrijven/voorzieningen (bvo)	130.000 m²	171.000 m²	111.000 m²	140.000 m²

* Kantoorprogramma is indicatief opgenomen om een bandbreedte te kunnen onderzoeken.

4. Milieuonderzoeken

4.1. Inleiding

In het MER wordt de huidige milieusituatie – rekening houdend met autonome ontwikkelingen – in beeld gebracht (referentiesituatie). Op basis hiervan worden de milieugevolgen van de genoemde alternatieven en varianten voor de beoogde ontwikkeling op een systematische wijze onderzocht en vergeleken met de referentiesituatie. Het betreft zowel negatieve als positieve gevolgen. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke en blijvende effecten. Ook wordt nagegaan in hoeverre negatieve effecten met maatregelen kunnen worden beperkt en of positieve gevolgen kunnen worden versterkt.

4.2. Overzicht te verrichten milieuonderzoek

In de onderstaande tabel wordt voor alle relevante milieuthema's aangegeven welke aspecten in het MER aan de orde komen en welke effecten worden weergegeven. In de laatste kolom wordt aangeduid hoe de effecten worden beschreven en op basis van welke informatie dat plaatsvindt.

De verwachting is dat een belangrijk accent in het MER-onderzoek komt te liggen op verkeer en de verkeersgerelateerde milieuaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit. Belangrijke aspecten van onderzoek zijn daarnaast de mogelijkheden voor duurzame energievoorziening en de maatregelen die gericht zijn op het bereiken van een duurzaam watersysteem. Daarnaast worden, waar relevant, ook de effecten beschreven voor overige aspecten die zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.1 Te onderzoeken milieueffecten

thema	aspect	te beschrijven effecten/criteria	onderzoeksmethodiek
verkeer en vervoer	- functioneren hoofdwegenstructuur en bereikbaarheid autoverkeer	- kwaliteit verkeersafwikkeling/congestiekans (intensiteitscapaciteitsverhouding) - directheid routes	- kwantitatief onderzoek (prognose met verkeersmodel en beoordeling) - kwalitatieve beschrijving
	- bereikbaarheid overig verkeer	- afstand tot OV-haltes/draagvlak voor OV - maaswijdte en directheid langzaamverkeersroutes - oversteekbaarheid voor lv	- kwantitatieve beschrijving - kwalitatieve beschrijving - kwalitatieve beschrijving
	- parkeren	- omvang, bereikbaarheid en functioneren parkeervoorziening	- kwalitatieve beschrijving - berekening van de parkeerbehoefte
	- verkeersveiligheid	- verkeersveiligheid in relatie tot vormgeving en weginrichting versus verkeersintensiteit	- kwalitatieve beschrijving

thema	aspect	te beschrijven effecten/criteria	onderzoeksmethodiek
woon- en leefmilieu	- wegverkeerslawaai	- geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe gevoelige functies - extra geluidsbelasting bij bestaande woningen in het plangebied en omgeving	- kwantitatief onderzoek
	- spoorwegverkeerslawaai	- aan de gevels van nieuwe gevoelige functies	- kwantitatief onderzoek
	- luchtkwaliteit	- toetsing aan grenswaarden (plangebied en toegangsroutes)	- kwantitatief onderzoek
	- bedrijven en milieuhinder	- hinder/belasting als gevolg van bedrijven en overige activiteiten (inclusief industrielawaai)	- kwantitatieve beschrijving op basis van bestaand onderzoek
	- externe veiligheid (PR en verandering GR)	- risico's vervoer gevaarlijke stoffen	- kwantitatief onderzoek
bodem en water	- bodem en grondwater	- bodemopbouw, grondwaterstanden/drooglegging - kwaliteit bodem en grondwater - grondbalans	- beschrijving op basis van beschikbare informatie - kwantitatief onderzoek bodemkwaliteit en eventuele saneringsmogelijkheden - kwalitatieve beschrijving
	- oppervlaktewater	- waterberging en afvoer - waterkwaliteit - riolering en belasting rwzi	- kwantitatieve beschrijving - kwalitatieve beschrijving - kwalitatieve beschrijving
ecologie, cultuurhistorie en archeologie	- soortbescherming	- vernietiging en verstoring	- effectbeschrijving op basis van ecologisch veldonderzoek
	- gebiedsbescherming	- verstoringseffecten op beschermde gebieden	- kwalitatieve beschrijving
ecologie, cultuurhistorie en archeologie	- cultuurhistorie en archeologie	- aantasting karakteristiek (gebiedskenmerken, patronen, elementen)	- kwalitatieve beschrijving
klimaat en energie	- energievoorziening	- energieverbruik/uitstoot CO ₂	- kwantitatief onderzoek naar opties voor energiebesparing

Deel A: Hoofdrapport

1. Inleiding

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Milieueffectrapportage
- 1.3. Mer en bestemmingsplannen
- 1.4. Leeswijzer

2. Achtergronden doel en randvoorwaarden

- 2.1. Plangebied, deelgebieden en studiegebied
- 2.2. Probleemstelling
- 2.3. Programmatische onderbouwing
- 2.4. Beleidsdocumenten en randvoorwaarden

3. Voorgenomen activiteit en alternatieven

- 3.1. Inleiding
- 3.2. De referentiesituatie
- 3.3. Het basisalternatief
- 3.4. Vaststaande en variabele elementen
- 3.5. Opzet alternatieven
- 3.7. Keuze voorkeursalternatief

4. Samenvattende conclusies milieuonderzoek

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Verkeer en vervoer
- 4.3. Woon- en leefklimaat
- 4.4. Bodem en water
- 4.5. Ecologie, cultuurhistorie en archeologie
- 4.6. Klimaat en energie

5. Voorkeursalternatief

- 5.1. Inleiding
- 5.2. Voorkeursalternatief

6. Leemten in kennis en aanzet evaluatie

- 6.1. Inleiding
- 6.2. Leemten in kennis en aanzet evaluatie

Deel B: Sectoraal effectenonderzoek

7. Verkeer en vervoer

- 7.1. Beoordelingskader en onderzoeksmethodiek
- 7.2. Referentiesituatie
- 7.3. Effecten van de alternatieven en varianten
- 7.4. Compenserende en mitigerende maatregelen
- 7.5. Samenvattende conclusie

8. Woon- en leefklimaat

- 8.1. Inleiding
- 8.2. Geluid
- 8.3. Luchtkwaliteit
- 8.4. Externe veiligheid
- 8.5. Hinder van bedrijven en voorzieningen
- 8.6. Samenvattende conclusie

9. Bodem en water

- 9.1. Beoordelingskader
- 9.2. Referentiesituatie
- 9.3. Effecten van de alternatieven en varianten
- 9.4. Compenserende en mitigerende maatregelen
- 9.5. Samenvattende conclusie

10. Ecologie, cultuurhistorie en archeologie

- 10.1. Ecologie
- 10.2. Cultuurhistorie en archeologie
- 10.3. Compenserende en mitigerende maatregelen
- 10.4. Samenvattende conclusie

11. Klimaat en energie

- 11.1. Beoordelingskader
- 11.2. Effecten van de alternatieven en varianten
- 11.3. Samenvattende conclusie