



## Bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Science Park Amsterdam

Vastgesteld

## Colofon

### Opdrachtgever

Opdrachtnemer      Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.

IMRO\_idn            NL.IMRO.0363.M1401BPGST-VG01

Datum print        10 November 2014

Planstatus         vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Plankader</b>	<b>9</b>
2.1	Beschrijving plangebied	9
2.2	Vigerend juridisch-planologisch kader	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Doel van de herziening</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Gevolgen van de herziening</b>	<b>17</b>
4.1	Algemeen	17
4.2	Hoogbouweffecten	17
4.3	Overige omgevingsaspecten	20
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>27</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Financiële haalbaarheid	27
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
6.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	29



# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Amsterdam Science Park is een gebied in het oosten van Amsterdam, dat zich in de komende jaren verder zal ontwikkelen tot een internationaal vooraanstaande locatie van hoogwaardig onderwijs, onderzoek en ondernemen. Met zijn economische en stedenbouwkundige ambitie behoort Amsterdam Science Park tot de strategische projecten van Amsterdam. Amsterdam Science Park is een knooppunt van vooraanstaand onderwijs, hoogwaardig onderzoek en kennisintensieve bedrijven. Het is een gezamenlijke ontwikkeling van de grondeigenaren: de gemeente Amsterdam, de Universiteit van Amsterdam (UvA) en de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO).

Door menging van wonen en werken heeft het gebied een levendig karakter en ontstaat een gevarieerd gebruik van de openbare ruimte. Het wonen concentreert zich in de westelijke punt van Amsterdam Science Park, op de overgang van de binnenstedelijke Indische Buurt en de landschappelijke Oosterringdijk. Zo is een goede verbinding mogelijk met de Indische Buurt en kunnen bewoners ook gebruik maken van de daar gevestigde voorzieningen.

Hiertoe is door de gemeenteraad op 13 maart 2013 het bestemmingsplan Science Park Amsterdam (NL.IMRO.0363.U1002BPGST-VG01) vastgesteld, dat het actuele juridisch-planologisch kader biedt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 10 mei 2013.

Doel van de onderhavige herziening 'Eerste partiële herziening Science Park Amsterdam' is om een aantal kleine wijzigingen/ correcties aan te brengen in de planregeling (regels/ verbeelding) van het onherroepelijke bestemmingsplan Science Park Amsterdam.

Het gaat om de volgende aspecten:

1. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen – 2' parkeren slechts toegestaan middels de bestemmingsomschrijving: 'ondergrondse parkeergarage met daarbij behorende in- en uitritten.' Deze formulering is te stringent gebleken en dient te worden gewijzigd in 'gebouwd parkeren';
2. Ten behoeve van woningbouw op het Keakavel is een aanvraag om omgevingsvergunning in combinatie met het planologisch afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo) ingediend. Deze procedure wordt doorlopen aangezien de aanvraag niet geheel past binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en niet kan worden gewacht op deze bestemmingsplanherziening. De afwijkingen worden eveneens meegenomen in deze herziening;
3. Voorts is er behoefte aan een kleine correctie van de begrenzing van het bestemmingsvlak/bouwvlak 'Wonen – 2' ter hoogte van het project 'Zelfbouwkavels CPO-Kea';
4. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een regeling opgenomen om het bouwen van enkele hoogbouwaccenten tot 72 meter mogelijk te maken. In de planregels is bepaald dat per hoogbouwaccent een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 875 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4' een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 1.100 m<sup>2</sup>. Deze afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte is opgenomen ten behoeve van de bouwplannen voor Telecity en voor Equinix (bouwvelden 7 en 17). Inmiddels is echter gebleken dat de oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup> niet overeenkomt met de voorgenomen oppervlakte van het hoogbouwaccent van 1.873 m<sup>2</sup> voor de tweede fase van Equinix. Om eventuele gevolgen voor de omgeving in beeld te brengen is er een aanvulling op de eerdere Hoogbouweffectrapportage gemaakt. In deze oorspronkelijke HER (behorend bij het onherroepelijke bestemmingsplan Science Park Amsterdam) was overigens al in de montages een groter bebouwingsoppervlak voor het hoogbouwaccent op bouwveld 17 onderzocht en opgenomen, namelijk van 1.659 m<sup>2</sup>. Dit was niet op de juiste wijze in de tekst van de HER en de

bestemmingsplanregels verwoord. Deze omissie wordt nu gecorrigeerd.

Voor deze wijzigingen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Science Park Amsterdam gewenst. Bij deze herziening zal voorzien worden in de voorgestelde wijzigingen. De partiële herziening houdt in dat slechts enkele regels van het bestemmingsplan worden herzien, inclusief kleine aanpassingen aan de plankaart. De overige regels van het bestemmingsplan Science Park Amsterdam en de plankaart (verbeelding) blijven onverkort van toepassing.

## **1.2 Bevoegdheden**

De gemeenteraad heeft op 26 juni 1996 het gebied Wetenschappelijk Centrum Watergraafsmeer als grootstedelijk project aangewezen (raadsbesluit tot verlenging grootstedelijk project Wetenschappelijk Centrum Watergraafsmeer op 23-11-2005). Bij dit besluit is besloten dat de bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen bij het centraal stedelijk bestuur liggen.

Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de stadsdelen en tot vaststelling van de Verordening op de bestuurscommissies 2013. Deze verordening treedt op 19 maart 2014 (naar verwachting op onderdelen gewijzigd) in werking. Directe aanleiding voor de wijziging vormt de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten).

De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam. Er zal onder andere een herverdeling komen van taken en bevoegdheden van de stadsdelen (welke bovendien zullen overgaan in bestuurscommissies). Concreet betekent dit onder andere dat de bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen in alle gevallen bij de gemeenteraad van Amsterdam komt te liggen. Aangezien het Amsterdam Science Park reeds was aangewezen als grootstedelijk project, waarbij onder andere de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen bij de gemeenteraad was neergelegd, verandert er wat betreft de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen de facto niets.



## Hoofdstuk 2 Plankader

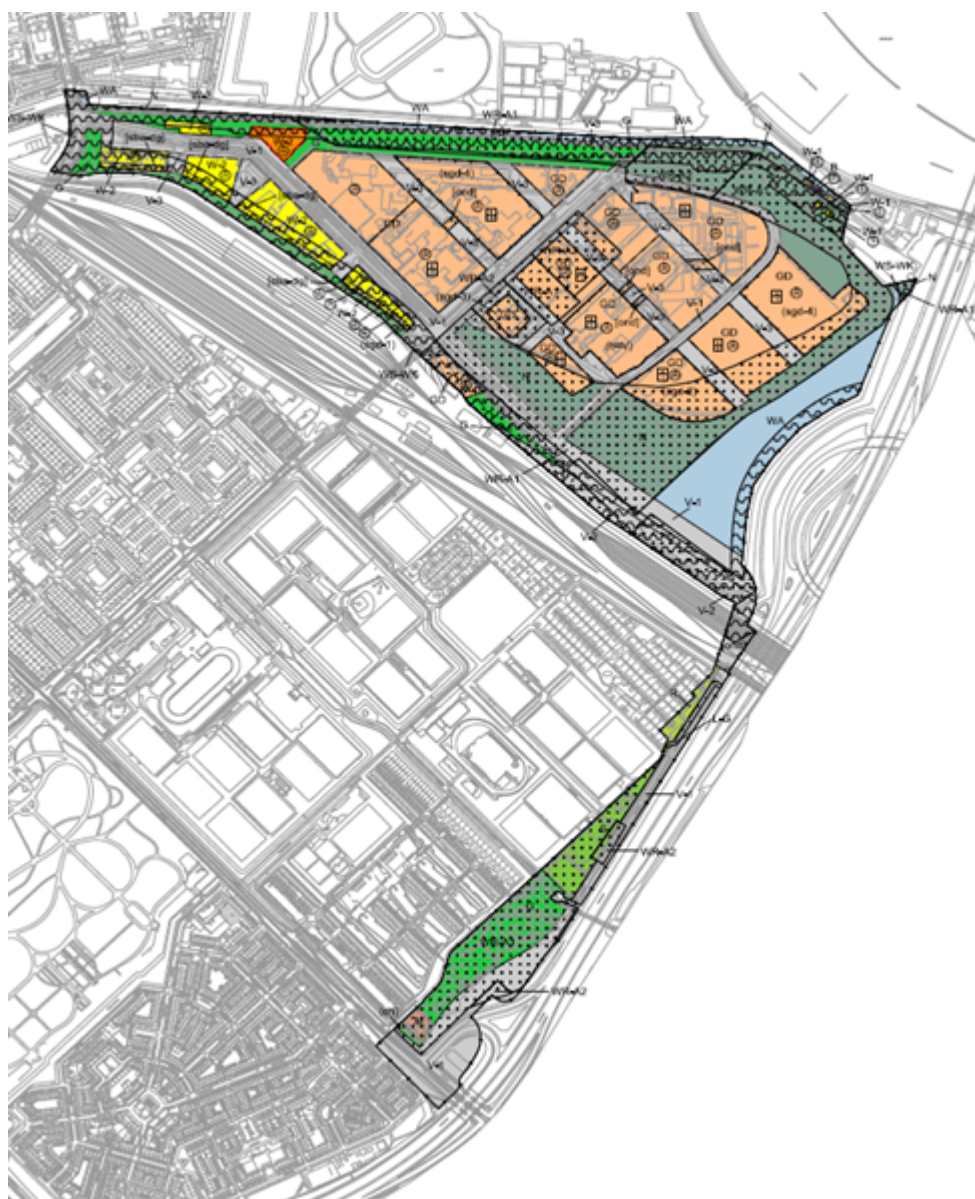
### 2.1 Beschrijving plangebied

Het Amsterdam Science Park ligt in stadsdeel Oost.



*Figuur 1: Globale ligging projectgebied*

Het gebied van het onherroepelijke bestemmingsplan Science Park Amsterdam wordt globaal begrensd door de Ringvaart in het noorden, de taluds van de A10 in het oosten, de spoorweg Amsterdam - Weesp in het zuiden en de Molukkenstraat in het westen. Vanaf de zuidoostelijke punt van dit gebied loopt een strook van het plangebied parallel aan de A10 in zuidelijke richting tot aan de Middenweg. De westelijke grens van deze strook loopt langs het Voorlandpad. Delen van volkstuintencomplex Nieuwe Levenskracht, het sportcomplex Voorland en het park bij de nieuwe woonwijk Park de Meer zijn daardoor bij het plangebied inbegrepen.



*Figuur 2: Plankaart bestemmingsplan Science Park Amsterdam*

De onderhavige herziening 'Eerste partiële herziening Science Park Amsterdam' betreft slechts een aantal kleine wijzigingen/ correcties in de planregeling (regels/ verbeelding) van het onherroepelijke bestemmingsplan, zoals in paragraaf 1.1 aangegeven.

Op de herzieningskaart behorende bij deze Eerste partiële herziening Science Park Amsterdam zijn de kleine aanpassingen aan de plankaart zichtbaar die verband houden met deze wijzigingen.

Voor het overige verandert er niets aan het geldende juridisch-planologische kader van het plangebied.

## **2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader**

Op 13 maart 2013 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Science Park Amsterdam (NL.IMRO.0363.U1002BPGST-VG01) vastgesteld, dat het actuele juridisch-planologisch kader biedt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 10 mei 2013 (NL.IMRO.0363.U1002BPGST-OH01) .

Met de onderhavige herziening 'Eerste partiële herziening Science Park Amsterdam' zal slechts een aantal kleine wijzigingen/ correcties worden aangebracht in de planregeling (regels/ verbeelding) van het onherroepelijke bestemmingsplan.



### Hoofdstuk 3 Doel van de herziening

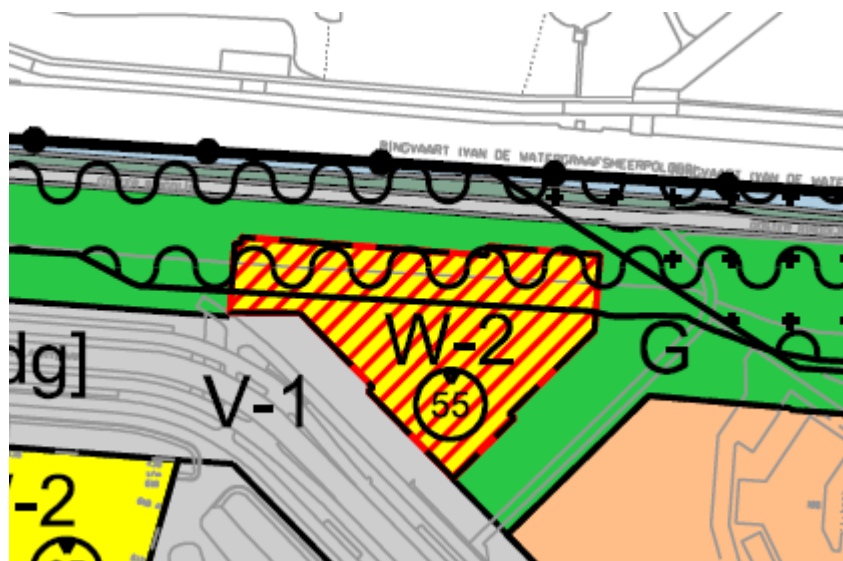
Doel van de onderhavige herziening 'Eerste partiële herziening Science Park Amsterdam' is om een aantal kleine wijzigingen/ correcties aan te brengen in de planregeling (regels/ verbeelding) van het onherroepelijke bestemmingsplan Science Park Amsterdam.

Voor deze wijzigingen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Science Park Amsterdam gewenst. Bij deze herziening zal voorzien worden in de voorgestelde wijzigingen. De partiële herziening houdt in dat slechts enkele regels van het bestemmingsplan worden herzien, inclusief kleine aanpassingen aan de plankaart. De overige regels van het bestemmingsplan Science Park Amsterdam en de plankaart (verbeelding) blijven onverkort van toepassing.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

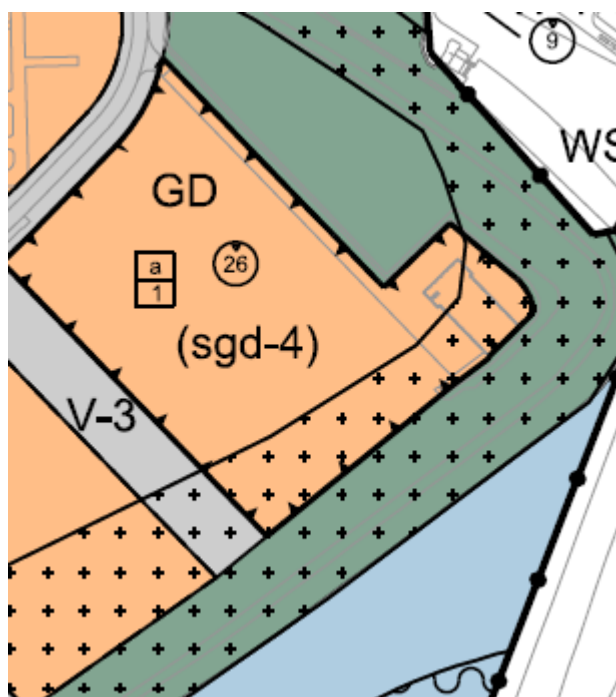
1. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen – 2' parkeren slechts toegestaan middels de bestemmingsomschrijving: 'ondergrondse parkeergarage met daarbij behorende in- en uitritten.' Deze formulering is te stringent gebleken en dient te worden gewijzigd in 'gebouwd parkeren'. Het parkeren dient dus te worden opgelost binnen een gebouwstructuur. Hiertoe vindt een aanpassing plaats van Artikel 15 van de planregels voor de bestemming 'Wonen-2'. Hiermee wijzigt in feite niets aan de plankaart/verbeelding: wel zijn voor de volledigheid alle gronden met de bestemming 'Wonen-2' op de herzieningkaart aangegeven.
2. Ten behoeve van woningbouw op het Keakavel is een aanvraag om omgevingsvergunning in combinatie met het planologisch afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo) ingediend. Deze procedure is doorlopen aangezien de aanvraag niet geheel paste binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en niet kon worden gewacht op deze bestemmingsplanherziening. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. De afwijkingen zijn eveneens meegenomen in deze herziening.

Naar aanleiding hiervan is ten behoeve van de nieuwe woontoren 'Kea' op de plankaart een maximale bouwhoogte van 66 meter opgenomen en voor het bijbehorende parkeerdek een maximale bouwhoogte van 5 meter. Tevens wordt uit de planregels van het vigerende plan artikel 15 lid 6 'Wijzigingsbevoegdheid' geschrapt: door middel van de bovengenoemde omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) en deze herziening is hier al invulling aan gegeven.



*Figuur 3: Uitsnede plankaart onherroepelijk bestemmingsplan Science Park Amsterdam*

3. Voorts is er behoefte aan een kleine correctie van de begrenzing van het bestemmingsvlak/bouwvlak 'Wonen – 2' ter hoogte van het project 'Zelfbouwkavels CPO-Kea'. Dit betreft het gehele bestemmingsvlak 'W - 2' als hierboven aangegeven in figuur 3. De aanpassing van de begrenzing van het bestemmingsvlak is aangegeven op de verbeelding van de onderhavige partiële herziening. In feite betekent dit dat de zuidkant van het kavel na herziening een rechtere rooilijn kent en een klein reepje van de woonbestemming de verkeersbestemming V-1 zal krijgen. Aan de bovenzijde van het kavel wordt eveneens de rooilijn (lees bestemmingsgrens) rechtgetrokken. Dit betekent dat een klein reepje van de woonbestemming de bestemming Groen zal krijgen. Het 'hapje' uit de woonbestemming aan de zijde linksboven gaat er uit en zal nu de woonbestemming krijgen. De maximale bouwhoogte voor het westelijke gedeelte van deze woonkavel (deel zelfbouwkavels CPO) wordt verlaagd van 55 meter naar 18 meter/ respectievelijk 9 meter/ respectievelijk 5 meter.
4. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een regeling opgenomen om het bouwen van enkele hoogbouwaccenten tot 72 meter mogelijk te maken. In de planregels is bepaald dat per hoogbouwaccent een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 875 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4' een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 1.100 m<sup>2</sup>. Deze afwijkende maximale bebouwingsoppervlakte is opgenomen ten behoeve van de bouwplannen voor Telecity en voor Equinix (bouwvelden 7 en 17). Voor de locatie van bouwveld 17 zie onderstaande figuur 4 (tweede uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart).



*Figuur 4: Tweede uitsnede plankaart onherroepelijk bestemmingsplan Science Park Amsterdam*

Inmiddels is gebleken dat de oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup> niet overeenkomt met de voorgenomen oppervlakte van het hoogbouwaccent voor de tweede fase van Equinix (AM4). Hiertoe wordt in artikel 4 'Gemengd' onder 4.2 'Bouwregels' onder sub d een aanvullende regel opgenomen. Toegevoegd wordt de aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd-5', waar voor het hoogbouwaccent een maximale bebouwingsoppervlakte geldt van 1.873 m<sup>2</sup>. De aanduiding op de plankaart zal dan ook voor deze kavel van 'sgd-4' veranderen in 'sgd-5'.

NB Overigens is in de planregels in 4.2 sub d nog de zinsnede 'van het hoogbouwaccent' ingevoegd na de tekst "... met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4'.... ". Dit om te verduidelijken dat het gaat om de maximale bebouwingsoppervlakte van *het hoogbouwaccent* ter plaatse van de aanduiding sgd-4. Inhoudelijk wijzigt hiermee niets.



*Figuur 5 en 6: Impressie van bouwveld 17, met datacentrum AM3, kantoorgebouw en ruimtereservering*

*voor hoogbouwaccent AM4*



## **Hoofdstuk 4      Gevolgen van de herziening**

### **4.1      Algemeen**

De ruimtelijke en milieugevolgen van het project Amsterdam Science Park zijn reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam' zorgvuldig onderzocht. De wijzigingen die met deze herziening worden beoogd, bestaan in feite uit het aanbrengen van een aantal kleine correcties van de planregeling, uit het verwerken van de uitkomsten van de omgevingsvergunningsaanvraag voor Kea (met betrekking tot het hoogbouwaccent) en de gewenste grotere footprint voor het hoogbouwaccent op kavel 17 (tweede fase Equinix). De wijzigingen hebben slechts beperkte gevolgen voor de omgeving. Voorop wordt gesteld dat het programma van het bestemmingsplan ongewijzigd blijft. Deze herziening leidt niet tot gewijzigde effecten op het verkeer van- en naar het plangebied. Hiermee blijven de gevolgen voor luchtkwaliteit gelijk en neemt het wegverkeerslawaai vanwege het verkeer van en naar het plangebied ook niet toe.

In deze herziening wordt in een wijziging voorzien ten behoeve van het vergroten van het maximale bebouwingsoppervlak van het hoogbouwaccent op kavel 17 (Equinix). Om eventuele gevolgen voor de omgeving in beeld te brengen is er een aanvulling op de eerdere Hoogbouweffectrapportage (Hoogbouweffectrapportage Science Park 31 mei 2012, bijlage 16 van de toelichting op bestemmingsplan Science Park Amsterdam) gemaakt. Zie verder hieronder in paragraaf 4.2 voor de conclusies van deze aanvullende hoogbouweffectrapportage; het rapport is zelf als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De eventuele ruimtelijke gevolgen van het project Kea zijn in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure afdoende onderzocht. In paragraaf 4.3 zijn deze aspecten kort samengevat.

### **4.2      Hoogbouweffecten**

#### **4.2.1    Toetsingskader**

Het hoogbouwbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar hoogbouw wordt gestimuleerd en gebieden waar hoogbouw zeer terughoudend wordt toegepast. In het bijzonder wordt ingezet op verdichting in gebieden en zones binnen de zuidflank, op locaties langs het waterfront en in zones langs de ringweg A10/ ringlijn. Het plangebied Amsterdam Science Park behoort tot de gebieden waar hoogbouw wordt gestimuleerd.

In het hoogbouwbeleid wordt het opstellen van een Hoogbouweffectrapportage (HER) aanbevolen. Het is een zeer geschikt instrument om alle mogelijke effecten van een hoogbouwplan in beeld te brengen, af te wegen en waar mogelijk maatregelen te kunnen nemen die negatieve effecten wegnemen. In bepaalde gevallen is het opstellen van een HER, met ten minste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap, verplicht. Dat doet zich voor in situaties waarin terughoudendheid met hoogbouw wordt beoogd. In deze situaties wil het college van B en W mee kunnen beoordelen wat de effecten zijn op gebieden die om verschillende redenen van grote waarde voor de stad worden geacht. Voor de stimuleringsgebieden is geen HER verplicht. Toch is er in het kader van het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam' een HER opgesteld omdat Amsterdam Science Park aan een groene scheg ligt en een deel van het plangebied in de bufferzone ligt (zie Hoogbouweffectrapportage Science Park Amsterdam, DRO Amsterdam d.d. 31 mei 2012). Tevens is conform de procedure als geformuleerd in het hoogbouwbeleid een advies van BMA/DRO ten behoeve van het college opgesteld met betrekking tot de HER. Het advies van BMA/DRO geeft aan dat de HER aantoont dat de voorgenomen hoogbouw in het plangebied past binnen de ambities en uitgangspunten van het geldende hoogbouwbeleid. Dit advies

is eveneens toegevoegd als bijlage bij het onherroepelijke bestemmingsplan.

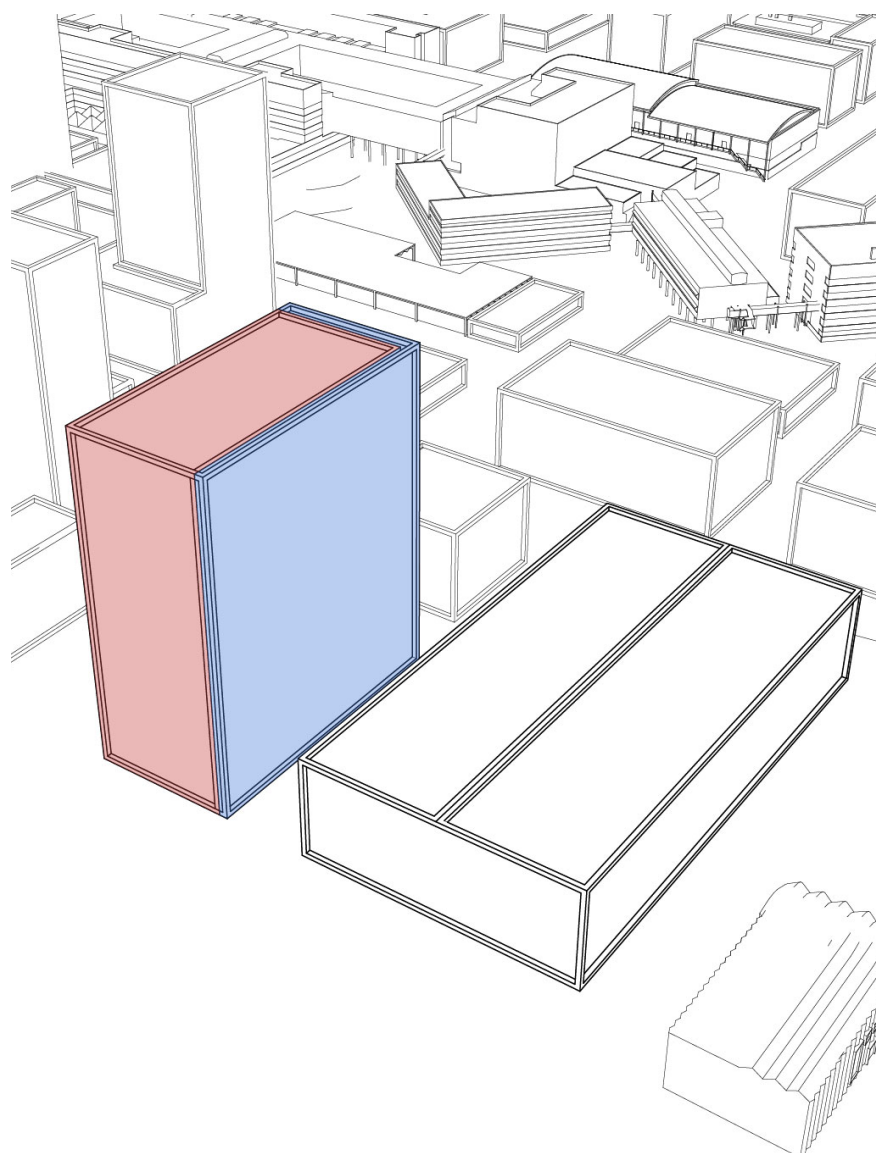
#### **4.2.2 Aanvullende hoogbouweffectrapportage**

De aanleiding voor een aanvullende HER is de toekomstige ontwikkeling van bouwveld 17. In verband met bijzondere eisen van deze toekomstige ontwikkeling is een groter volume op dit bouwveld wenselijk. Het gaat om een volume van 61,20 meter bij 30,60 meter, in plaats van ca. 57,60 meter x ca. 28,80 meter, zoals het in de HER, versie 31 mei 2012 is verbeeld. Het gaat daarbij om een verschil van ca. 3,60 meter x ca. 1,80 meter.

Het gewenste volume is in de hieronderstaande figuur verbeeld. In rood is de oorspronkelijke maat getekend en in blauw is de beperkte toevoeging van het volume aangegeven. Alle renderingen in de HER zijn op de nieuwe maatvoering aangepast. Tenslotte werd de tekst van de oorspronkelijke HER op blz. 9 (onderaan de linker kolom) aangevuld: zie Bijlage 1 Aanvullende hoogbouweffectrapportage Science Park Amsterdam.

Voor de vormgeving van deze aanvullende HER is er voor gekozen om de oorspronkelijke HER in zijn geheel over te nemen en waar nodig te redigeren voor wat betreft de onderhavige wijziging. Dit voor het complete beeld en beoordeling van de wijziging binnen het geheel van de hoogbouweffectrapportage.

De geredigeerde HER is voor de volledigheid voor collegiale toetsing voorgelegd; gezien de geringe verschillen is een nieuw aanvullend advies (door BMA/DRO) aan het college van B&W niet noodzakelijk (zie Bijlage 2 Brief inzake advies DRO/BMA).



*Figuur 7: Verschil in volume (afbeelding uit de aanvulling op de HER)*

Tevens is ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling AM4 op bouwveld 17 in opdracht van initiatiefnemer Equinix een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 3 Windhinderonderzoek, Royal Haskoning DHV, 17 juni 2014, rapportnummer BC7234.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100. Op basis van toetsing van de berekende resultaten is de conclusie dat het op looppniveau te verwachten windklimaat op de locaties rond de nieuwbouwlocatie als goed aangemerkt kan worden. Voorts is er geen kans op windgevaar.

#### 4.2.3 Conclusies

Uit de aanvullende HER kan worden geconcludeerd dat de landschappelijke effecten als gevolg van het grotere volume van het hoogbouwaccent nauwelijks waarneembaar zijn. Tevens is ten behoeve van de ontwikkeling op bouwveld 17 een windhinderonderzoek gedaan, waaruit kan worden afgeleid dat er geen kans op windgevaar bestaat en het windhinderklimaat rond de nieuwbouw als goed aangemerkt kan worden. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er geen onaanvaardbare effecten ontstaan.

#### 4.3 Overige omgevingsaspecten

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het woningbouwproject Kea, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (de omgevingsvergunning, inclusief het besluit hogere waarden, in het kader van het planologisch afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo is inmiddels verleend en in augustus 2014 onherroepelijk geworden).



*Figuur 8: Impressie van project Kea*

Het bouwvoornemen voor het project Kea is grotendeels in overeenstemming met de woonbestemming van het vigerende bestemmingsplan Science Park Amsterdam. Het voornemen past echter niet direct 'met recht' in de bestemmingsplanregeling met betrekking tot een aantal aspecten (bovengronds parkeren, uitkragende balkons en de bouwhoogte van 66 meter). Omdat niet kon worden gewacht op deze partiële herziening wordt voor het project Kea een procedure ex artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3° Wabo doorlopen. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze procedure zijn alle relevante ruimtelijke aspecten van het plan toegelicht.

Volledigheidshalve wordt in deze herziening in toelichtende zin eveneens kort ingegaan op de omgevingsaspecten van het project Kea:

### 4.3.1 Geluid

#### 4.3.1.1 Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het bouwplan Kea is een akoestisch onderzoek verricht door Cauberg-Huygen (rapport 20112060-04, 28 juni 2013), met de hierna volgende conclusies:

Het plan voorziet in realisatie van 152 appartementen in een woontoren met 22 bouwlagen. Het plan ligt in de nabijheid van het zuidelijk gelegen spooremlacement Watergraafsmeer. Tevens is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Carolina MacGillavrylaan.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de volgende grenswaarden:

-Stedelijke weg: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.

-Spooremlacement Watergraafsmeer: 40 dB(A) nachtperiode.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

-Ten gevolge van wegverkeer op de Carolina MacGillavrylaan vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats (tot ten hoogste 55 dB ) maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

-Ten gevolge van het spooremlacement Watergraafsmeer wordt voldaan aan de toetswaarde van 40 dB(A) in de nachtperiode.

#### 4.3.1.2 Advies TAVGA

Op 18 december 2013 is, conform het Amsterdamse beleid inzake de vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder, het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies gevraagd. Alle woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dienen te beschikken over een stille zijde. Waar nodig wordt een stille zijde gerealiseerd door balkons van glazen balustrades tot 120 cm hoog met geluidsabsorberende plafonds.

Het TAVGA adviseert om ook voor de woningen waarvoor reeds eerder een hogere waarde is verleend, opnieuw een hogere waarde aan te vragen. Vanwege het nieuwe Reken- en meetvoorschrift (2012) is het mogelijk om 'lagere' hogere waarden vast te stellen voor deze woningen. Voorts wordt geadviseerd om de piekgeluiden vanwege industriewaaier ten gevolge van het spoorwegemlacement op te nemen in het akoestisch onderzoek. Wanneer de piekgeluiden van het emlacement in de nachtperiode niet boven de 60 dB(A) komen, kunnen maatregelen achterwege blijven. Bij geluidsbelasting boven de 60 dB(A) wordt geadviseerd maatregelen (miesgevel) te treffen en melding hiervan te maken aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

#### *4.3.1.3 Hogere waarden*

Tezamen en parallel aan de procedure voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan wordt het (ontwerp-) besluit hogere waarden verkeerslawaai in procedure gebracht, teneinde te voldoen aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Ter voorbereiding van de aanvraag om Hogere waarden voor het wegverkeer vast te stellen is, in aanvulling op het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen (van 28 juni 2013), het document "Kea Sciencepark, Amsterdam- aanvraag hogere waarden wegverkeerslawaai" (EGM adviseurs, rapportnummer R003, 18 december 2013) opgesteld. Hierin is het bovenstaande advies van het TAVGA verwerkt.

Voor 19 woningen, welke gesitueerd zijn tussen 53 en 66 meter bouwhoogte wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en dienen derhalve hogere waarden van maximaal 53 dB te worden vastgesteld. Voor de woningen op de overige bouwlagen (verdieping 2 tot en met 17) waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan in principe gebruik gemaakt worden van de reeds vastgestelde hogere waarden (besluit 6 juni 2002). Voor deze woningen zal nu echter een lagere hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB (16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> verdieping), respectievelijk 55 dB (2<sup>e</sup> -15<sup>e</sup> verdieping).

Hiermee zal voor in totaal 111 woningen een hogere waarde worden vastgesteld.

De loggia's op de 21<sup>e</sup> verdieping zijn direct als stille zijde aan te merken. In de toren is bij 78 woningen direct sprake van een stille zijde en bij 74 woningen niet direct. Om voor deze woningen toch een stille zijde te creëren dienen afdoende maatregelen te worden getroffen, zie de geluidafschermdende en geluidabsorberende maatregelen uit figuur 6.1 t/m 6.3 van het akoestisch onderzoek van 28 juni 2013.

#### *4.3.1.4 Piekgeluiden industrielawaai emplacement*

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de gemiddelde geluidbelasting van een etmaal. Hiermee wordt bescherming geboden tegen geluid van relatief lange duur. Hiernaast kan hinder ontstaan door kortstondige hoge geluiden (meer dan 60 dB(A)), de zogenaamde pieken. De Wet geluidhinder beoogt deze pieken niet te weren. In het bredere kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel beoordeeld of deze pieken al dan niet een inbreuk kunnen betekenen op het aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek is een onderbouwing opgenomen met betrekking tot piekgeluiden vanwege het spoemplacement Watergraafsmeer (zie akoestisch onderzoek Cauberg Huygen van 28 juni 2013, hun aanvullende brief van 19 december 2013 en van 31 januari 2014). Uitgangspunt voor de toetsing van industrielawaai is de meest recente vergunning van het emplacement Watergraafsmeer.

Door Cauberg-Huygen is een aanvullende berekening gedaan op 31 januari 2014. Hieruit kan worden geconcludeerd dat overal wordt voldaan aan een piekgeluidniveau van ten hoogste 60 dB(A) in de nachtperiode.

#### *4.3.1.5 Conclusie*

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat wat betreft het aspect geluid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van voorliggende activiteiten.

### 4.3.2 Bezinning

Ten behoeve van het bouwplan Kea is een bezonningsstudie (Bezonningsstudie Woongebouw Kea Science Park Amsterdam, 29 november 2013, Klunder Architecten) verricht.

Er bestaan overigens geen landelijk wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezinning in relatie tot bestaande functies moeten voldoen. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen maar dit heeft geen betrekking op schaduwwerking van het ene gebouw op het andere. Ten einde de resultaten van het bezonningsonderzoek te kunnen beoordelen kan gebruik gemaakt worden van een TNO-norm. Deze norm (of een afgeleide daarvan) wordt door verschillende gemeenten gehanteerd bij het uitvoeren van een bezonningsstudie bij een gebiedsontwikkeling. De TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). Op basis hiervan kan de schaduwwerking beoordeeld worden. De TNO-norm geeft ten aanzien van de bezonningsuren een richtlijn. Het huidige plan voldoet daaraan. Gezien de ligging van de geprojecteerde nieuwbouw ten opzichte van bestaande bebouwing is er geen sprake van een dusdanige schaduwwerking dat er sprake is van een onaanvaardbare situatie (zie de bezonningsdiagrammen van 21 juni, 21 december, 21 maart en 21 september).

Geconcludeerd kan worden dat wat betreft het aspect bezinning er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het voorliggende project.

### 4.3.3 Windhinder

Voor hoogbouwplannen is in de regels van de vigerende woonbestemming een mogelijkheid opgenomen om nadere eisen aan het gebouw te stellen om een redelijk windklimaat te garanderen. Er is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 45 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen. Met deze methode kan inzicht worden gegeven in eventuele optredende windhinder/ windgevaar en de mogelijke maatregelen.

Ten behoeve van het bouwplan Kea is een windtunnelonderzoek verricht door Peutz op 6 december 2013 (Rapportnummer WC 2350-1-RA-001). Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*. Er is een windtunnelonderzoek uitgevoerd aan de hand van een schaalmodel van het nieuwbouwplan KEA te Amsterdam. Doel van het onderzoek is het geven van een beoordeling van het te verwachten windklimaat rondom de geplande nieuwbouw. Daarnaast is inzicht verkregen in de mogelijke ontwikkeling van het windklimaat op langere termijn, door een meting uit te voeren waarin de volgens het bestemmingsplan mogelijke bebouwing in de omgeving van het plan is gemodelleerd.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. In de huidige bebouwingssituatie is het windklimaat in het gebied rond het bouwplan veelal goed.
2. In de geplande bebouwingssituatie wordt in de omgeving van het plan een veelal matig, lokaal zeer matig, windklimaat verwacht. Geadviseerd wordt het windklimaat hier te verbeteren middels het plaatsen van begroeiing in het gebied direct ten westen van de toren.
3. Bij de entree van de parkeergarage is het te verwachten windklimaat zeer matig, waarbij sprake is van een beperkt risico op windgevaar. Het windklimaat op dit punt kan eventueel verbeterd worden door het plaatsen van bomen in het gebied direct ten westen van de toren.

4. In de directe nabijheid van de omgevingsbebouwing mag ook in de geplande bebouwingssituatie een voor doorloopgebied goed windklimaat verwacht worden.
5. Het te verwachten windklimaat bij de entree van de toren heeft als beoordeling goed.
6. Het te verwachten windklimaat op de balkons van de toren heeft als beoordeling goed tot matig, aan de noordoostzijde goed.

In de bestemmingsplansituatie is het windklimaat in de omgeving van de toren wat gunstiger dan in de geplande bebouwingssituatie, in de directe nabijheid van de toren (afhankelijk van de uiteindelijke gebouwvorm) wat minder gunstig. Het te verwachten windklimaat in de voormalige bestemmingsplansituatie is niet wezenlijk anders dan in de situatie met het huidige ontwerp geplaatst in de omgevingsbebouwing volgens bestemmingsplan. Concluderend kan gesteld worden dat het te verwachten windklimaat rondom het bouwplan geen grote problemen kent, maar wel beduidend minder gunstig is dan in de huidige bebouwingssituatie. Door het realiseren van afdoende aanvullende windafschermende maatregelen zal de windhinder worden beperkt, zodat een redelijk windklimaat kan worden gegarandeerd.

#### **4.3.4 Water**

Voor het gebied is het gestelde in de keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. De handhaving van deze keur is in handen gegeven van Waternet. Voor dit keurgebied gelden verbods- en gebodsbepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengronds als in de grond. Hiervoor worden in de keur een aantal algemene gedragsregels en ontheffingsbepalingen genoemd.

Amsterdam Science Park wordt voor ongeveer 1/2 deel omringd door een directe boezemwaterkering, de Oosterringdijk. De rest van de ring bestaat uit indirecte boezemwaterkeringen, namelijk de noordwestzijde van het grondlichaam van de A10 en de noordzijde van de spoorbaan van de NS. Aan de noordwestzijde is deze spoorbaan door middel van een verbindingdam aangesloten op de Oosterringdijk. Voor de aanleg of aanpassing van activiteiten, voorzieningen en overig medegebruik rond deze waterkeringen (inclusief de veiligheidszones), zoals bij het project Kea het geval is, dient bij Waternet een keurontheffing (watervergunning) aangevraagd te worden. Dit zal ook aan de orde zijn bij (bouw)werkzaamheden in het kader van het CPO-project.

De woontoren van het bouwplan Kea valt geheel buiten de waterkering met bijbehorende beschermingszones. T.a.v. het overdekte parkeren is dat niet het geval. In Beleidsregel 1 artikel 1.3 van de Keur worden daaraan strikte voorwaarden gesteld.

Tevens is het verboden volgens de Keur artikel 3.1 lid 1c heiwerk uit te voeren in de waterkering en de bijbehorende beschermingszones. Volgens beleidsregel 1 art. 1.3 zal de vergunningverlener aanvullend onderzoek verlangen. Voor het gebouw Kea zal een trilling arme funderingsmethode dienen te worden toegepast i.v.m. de op het Science park aanwezige trilling gevoelige gebouwen/functies. Naar verwachting zal de vergunningverlener in dat geval geen aanvullend onderzoek vragen.

Tevens worden in het vigerende bestemmingsplan en in de Keur artikel 3.13 voorwaarden gesteld aan het aanbrengen van verharding. In het plangebied moet een toename van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verharding worden gecompenseerd met tenminste 15% oppervlaktewater. Dit zal in het bouwplan Kea worden gerealiseerd middels een bergingsvoorziening.



#### **4.3.5 Bodem**

Door Tauw is in opdracht van het OGA, projectbureau Zuidoostlob, ten behoeve van het Kea-kavel bodemonderzoek verricht (19 september 2013). De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport luiden als volgt:

##### *Conclusies*

Resumerend kan worden gesteld dat de grond maximaal licht verontreinigd is. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen en overwegend licht verontreinigd met barium en 1,2-dichloorethenen. In de grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Het maaiveld is vrij van asbesthoudende materialen.

##### *Aanbevelingen*

Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitgifte van het perceel en de voorgenomen bouw van het appartementencomplex. Indien bemaling van het grondwater plaatsvindt in de omgeving van peilbuis 11 moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater (arseen). Voor de kwaliteitseisen van het te lozen grondwater dient contact te worden opgenomen met het bevoegde waterschap. Eventueel vrijkomende grond komt niet onbeperkt voor hergebruik in aanmerking. Voor hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien toepassing van grond buiten de onderzoekslocatie plaatsvindt, dient op de grond een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. Daarnaast kan onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan.

Uit het bovenstaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat wat betreft het aspect bodem er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het voorliggende project.



## **Hoofdstuk 5            Uitvoeringsaspecten**

### **5.1      Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van de gronden.

Op het terrein dat in eigendom is bij de Universiteit van Amsterdam worden met deze bestemmingsplanherziening geen extra planologische mogelijkheden geïntroduceerd voor bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro: het programma van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Er bestaat daarom geen noodzaak tot een (nieuwe) anterieure overeenkomst.

### **5.2      Financiële haalbaarheid**

Het plangebied maakt onderdeel uit van een vastgestelde grondexploitatie. Aanvullend zijn in samenwerkingsovereenkomsten afspraken gemaakt. Naar aanleiding van deze bestemmingsplanherziening ontstaan geen extra kosten voor de gemeente.



## **Hoofdstuk 6            Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1    Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Ministerie van Infrastructuur & Milieu;
2. Ministerie van Defensie;
3. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
5. Provincie Noord-Holland;
6. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
7. Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost;
8. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht / Hoogheemraadschap van Rijnland;

Van Rijkswaterstaat West-Nederland Noord is een reactie ontvangen: zij zien geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

