

# Cluster 7

## Gemeente Amsteldam

### Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

#### identificatie

projectnummer:

20191975

projectleider:

W.IJ. Groenen

auteur(s):

S.E.H. Lie

#### planstatus

datum:

13-04-2021

opdrachtgever:

3W Real Estate b.v.

# Inhoud

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding                                                                       | 3         |
| 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?                                            | 3         |
| 1.3. Leeswijzer                                                                       | 4         |
| <b>2. Plaats en omvang van het project</b>                                            | <b>5</b>  |
| 2.1. Plaats van het project                                                           | 5         |
| 2.2. Omvang van het project                                                           | 8         |
| <b>3. Kenmerken van de milieueffecten</b>                                             | <b>13</b> |
| 3.1. Geluidhinder                                                                     | 13        |
| 3.2. Verkeer                                                                          | 14        |
| 3.3. Bodem en water                                                                   | 15        |
| 3.4. Natuur                                                                           | 17        |
| 3.5. Luchtkwaliteit                                                                   | 17        |
| 3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid | 18        |
| 3.7. Cultuurhistorie en archeologie                                                   | 19        |
| 3.8. Aanlegwerkzaamheden                                                              | 19        |
| 3.9. Mitigerende maatregelen                                                          | 19        |
| <b>4. Conclusie</b>                                                                   | <b>21</b> |
| <b>Bijlagen</b>                                                                       | <b>23</b> |
| Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek                                                      | 24        |
| Bijlage 2 – Verkeersonderzoek Cluster 7                                               | 25        |
| Bijlage 3 – Parkeerbalans Amsterdamse Poort                                           | 26        |
| Bijlage 4 – Bodemonderzoek Blok 1 en 2                                                | 27        |
| Bijlage 5 – Bodemonderzoek Blok 3                                                     | 28        |
| Bijlage 6 – Bodemonderzoek verbeelding verontreinigingen                              | 29        |
| Bijlage 7 – Memo stikstof                                                             | 30        |
| Bijlage 8 – Aeriusberekening Fase 1A                                                  | 31        |
| Bijlage 9 – Aeriusberekening Fase 1B                                                  | 32        |
| Bijlage 10 – Aeriusberekening Fase 2A                                                 | 33        |
| Bijlage 11 – Aeriusberekening Fase 2B                                                 | 34        |
| Bijlage 12 – Aeriusberekening gebruiksfase                                            | 35        |
| Bijlage 13 – Quickscan ecologie                                                       | 36        |

## 1.1. Aanleiding

Sinds de oplevering in 1986 is het winkelgebied Amsterdamse Poort een belangrijke centraal gelegen plek in Amsterdam Zuidoost. Het maakt onderdeel uit van het gebied ArenaPoort, bestaande uit de Johan Cruijff Arena en Boulevard ten westen van station Bijlmer Arena en waarbij het winkelgebied is gelegen ten oosten hiervan. In de omgeving van dit winkelgebied vinden diverse ontwikkelingen en transformaties plaats, waaronder woningen, kantoren, hotels, leisure, cultuur en andere voorzieningen.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om de Amsterdamse Poort te transformeren naar volwaardig centrumgebied voor Zuidoost en omstreken. Het plangebied in het bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van een deel van de Amsterdamse Poort, het zogenaamde Cluster 7, en biedt ruimte aan onder andere circa 21.000 m<sup>2</sup> aan commerciële functies en circa 815 woningen (waarvan 695 nieuw). De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit 21.000 m<sup>2</sup> aan commerciële functies en circa 815 woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

## 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

### **1.3. Leeswijzer**

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

## 2. Plaats en omvang van het project

5

### 2.1. Plaats van het project

Het plangebied van Cluster 7 betreft het kadastrale perceel 3128, 1084, deels 9403 en deels 12401 sectie L Het plangebied heeft een oppervlak van 26.929 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gelegen binnen de Amsterdamse Poort aan de Hoogoorddreef en Flierbosdreef. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Hoogoorddreef, de Flierbosdreef en het Bijlmerplein. De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

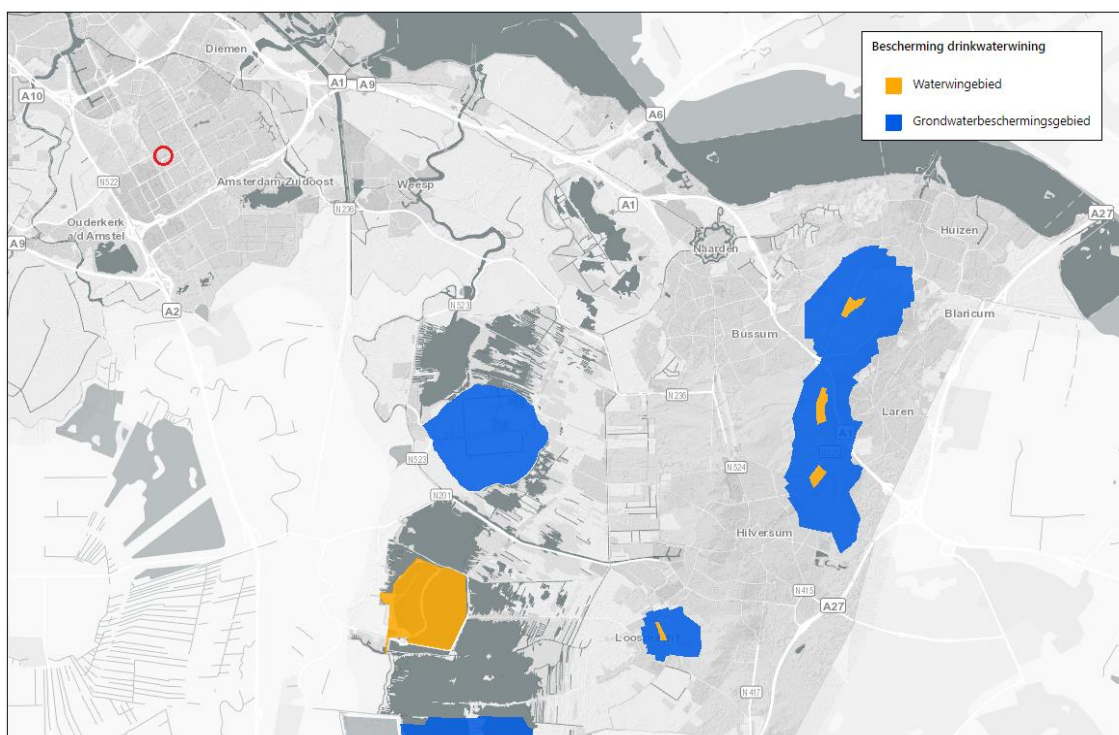


Figuur 2.1 Ligging plangebied Cluster 7 (ruimtelijkeplannen.nl)

### *Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu*

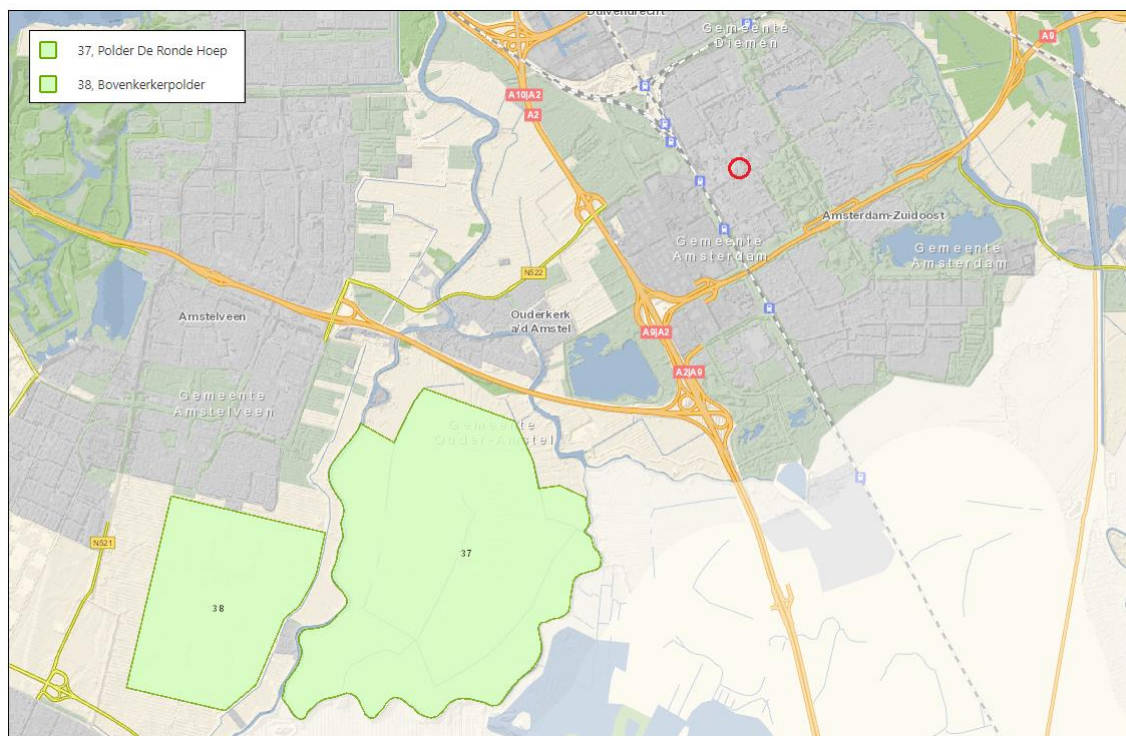
Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan De Amsterdamse Poort' (onherroepelijk 2011-12-20). Het plangebied kent in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. In het plangebied geldt derhalve geen onderzoeksplicht.

Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 2.2). Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (zie figuur 2.3). Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol ligt op circa 5,7 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer (zie figuur 2.4).

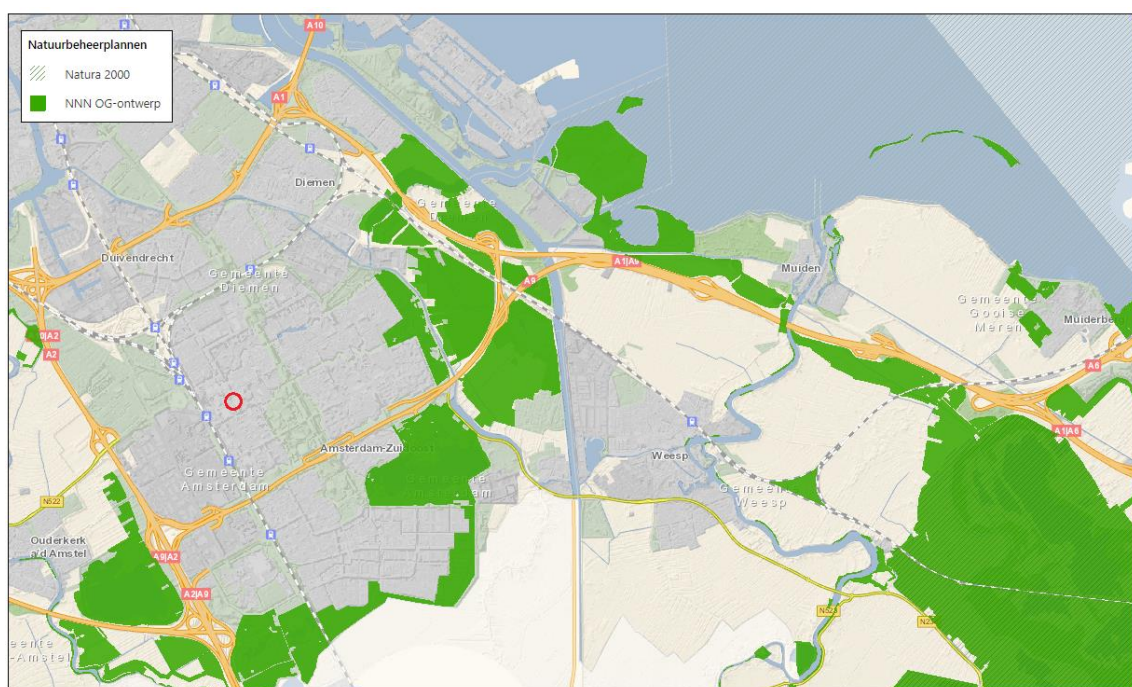


Figuur 2.2 Grondwaterbeschermingsgebieden nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Holland)





Figuur 2.3 Stiltegebieden ten opzichte van het plangebied (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Holland)



Figuur 2.4 NNN en Natura 2000-gebied nabij de planlocatie (rode cirkel) (bron: Provincie Noord-Holland)

## 2.2. Omvang van het project

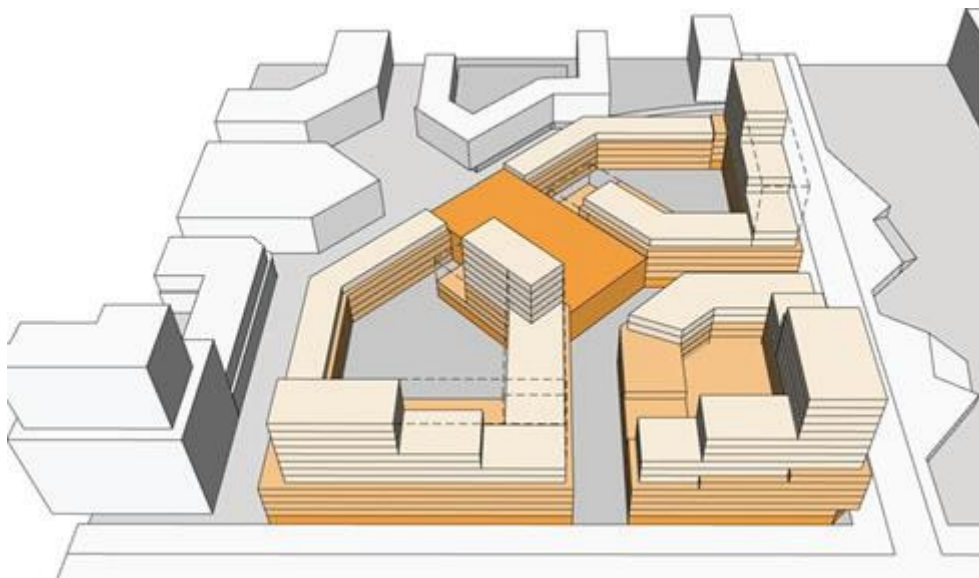
Het project voorziet in de transformatie van Cluster 7 naar een hoogwaardig en duurzame woon- en winkelomgeving met maximaal 815 woningen en gemengde (commerciële) voorzieningen (in totaal 21.000 m<sup>2</sup> commercieel, maatschappelijk, cultuur/leisure en parkeervoorzieningen).

De ontwikkeling wordt in drie fasen uitgevoerd:

- fase 1 bestaande uit een herschikking van de winkelruimten, het verfraaien van de gevels en vernieuwing en bouw van appartementen en parkeergelegenheden;
- fase 2 bestaande uit herschikking van winkels, verfraaien van gevels en de realisatie van een vernieuwde shopperhal;
- fase 3 bestaande uit een nader uit te werken programma aan het Anton de Komplein.



Figuur 2.5 Opbouw bouwblokken (hoogtes t.o.v. winkelniveau)



Figuur 2.6 Bouwblokken en hoogteaccenten



## Programma

Het beoogde programma is een combinatie van wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, culturele voorzieningen en mogelijk leisure. Ruimtelijke verdichting, het toevoegen van woningen en het zorgen voor een divers voorzieningenaanbod zijn hierbij de belangrijkste uitgangspunten. Het totale programma draagt bij aan de ambitie om van Amsterdamse Poort een volwaardig stadscentrum te maken. Het verschil in het toekomstige programma op basis van het bestemmingsplan in vergelijking met het huidige programma uit het vigerende bestemmingsplan is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2.1 Overzicht programma

| Functie                  | planologische mogelijkheden                                                                                            | nieuwe planologische mogelijkheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen                    | vanaf de tweede bouwlaag                                                                                               | maximaal 815 woningen (waarvan 695 nieuw)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Leisure en cultuur       | -                                                                                                                      | Maximaal 1.500 m <sup>2</sup> bvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Andere functies:         | Maximaal 20.175 m <sup>2</sup>                                                                                         | Maximaal 19.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - <i>Detailhandel</i>    | Detailhandel (maximaal 4 supermarkten), zakelijke en publieksgerichte dienstverlening totaal 17.020 m <sup>2</sup> Bvo | Detailhandel 19.500 m <sup>2</sup> Bvo totaal<br>- Maximaal 5.000 m <sup>2</sup> Bvo supermarkt (zelfbedienings- winkel voor dagelijkse levensmiddelen van tenminste 750 m <sup>2</sup> Bvo.<br>Afwijkingsbevoegdheid zodat het mogelijk is om het oppervlakte supermarkten in de toekomst vergroot kan worden met 1.500 m <sup>2</sup> bvo |
| - <i>Horeca</i>          | Maximaal 2.025 m <sup>2</sup> bvo                                                                                      | Maximaal 4.000 m <sup>2</sup> bvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - <i>Maatschappelijk</i> | Maximaal 5.300 m <sup>2</sup> bvo                                                                                      | Maximaal 5.300 m <sup>2</sup> bvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Totaal (ex. wonen)*      | 20.175 m <sup>2</sup> bvo                                                                                              | 21.000 m <sup>2</sup> bvo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

\* het totaal is geen optelsom van de maxima, maar het betreft communicerende vaten, zie ook paragraaf 3.1.4.

### Wonen

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 815 woningen waarvan 120 woningen reeds bestaand. Het is toegestaan om zogenaamde woonwerkwoningen te realiseren. Dit is een woningtype waarbij een deel van de woning wordt gebruikt voor andere (werk-gerelateerde) doeleinden. Dit kan een kantoorruimte binnenshuis zijn, of een atelierruimte, praktijkruimte of klein bedrijf aan huis. In deze woonwerkwoningen mag maximaal 50% van gebruiks vloeroppervlak gebruikt worden voor dergelijke bedrijfsvoering.

### Detailhandel

Detailhandel in Cluster 7 moet passen in een stedelijk centrum met regionale aantrekkingskracht, maar dient tegelijkertijd aan te sluiten op de vraag van de bewoners van Zuidoost.

- Blok 1 + 2: 18.000 m<sup>2</sup> BVO detailhandel/horeca
- Blok 3: 1.500 m<sup>2</sup> BVO detailhandel/horeca. Retail gericht op dienstverlening of overige commerciële functies zijn mogelijk.

Cluster 7 is een logische locatie binnen de Amsterdamse Poort om supermarktmeters te concentreren. Met een supermarkt wordt bedoeld een zelfbedieningswinkel voor dagelijkse levensmiddelen bedoeld

van tenminste 750 m<sup>2</sup> BVO. Verder wordt in de planregels gewaarborgd dat het nu geldende maximum van 4 supermarkten voor de gehele Amsterdamse Poort blijft gelden.

#### *Horeca*

Horeca speelt een belangrijke rol in de ambitie om een volwaardig stadscentrum. In vergelijking met andere winkelcentra is er in Amsterdamse Poort relatief weinig horeca. De aanwezige horeca is vrij eenzijdig. Het aanbod aan horeca moet mee vormen met de veranderende bevolkingssamenstelling van Zuidoost. Hiervoor is een kwaliteitsverbetering in het aanbod noodzakelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan is het volgende toegestaan aan horeca:

- In de Shopperhal Horeca 1, 3 en 4.
- In Blok 1 en 2 Horeca 3 en 4. In overleg met gemeente is Horeca 2 eventueel mogelijk.
- In Blok 3 is horeca (3 of 4) alleen toegestaan op de hoek van het woonerf en de Flierbosdreef.
- Aan de rand van Anton de Komplein horeca 3 of 4 (dit is ongewijzigd ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende horeca categorieën:

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Horeca 1 | Een voorziening waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht                                                                                                                                                                                                                        | Fastfoodrestaurants<br>cafetaria's, snackbars en shoarmazaken                        |
| Horeca 2 | Een voorziening:<br>a. waar muziek ten gehore wordt gebracht en de gelegenheid wordt geboden tot dansen,<br>b. waar zalen aan (besloten) gezelschappen worden verhuurd, inclusief de verkoop van dranken en spijsen, zoals zaalverhuurbedrijven;<br>c. waar verenigingen tot bevordering van de gezelligheid bij elkaar komen | Sociëteit, dancings, discotheken en zaalverhuurbedrijven.                            |
| Horeca 3 | Een voorziening die overwegend gericht is op de verstrekking van (sterke) dranken                                                                                                                                                                                                                                             | Cafés, bars                                                                          |
| Horeca 4 | Een voorziening die gericht is op het verkopen van ter plaatse bereide etenswaren                                                                                                                                                                                                                                             | Restaurants, eetcafés, grandcafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen en ijssalons |

#### *Shopperhal*

De vernieuwde Shopperhal wordt een belangrijke drager voor Amsterdamse Poort en biedt ruimte voor een concept van ondernemers in zowel de food en als de non-food sector, aangevuld met horeca en mogelijk maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en leisure. Het aanbod kan bestaan uit het bereiden en verkopen van versproducten, speciaalzaken en een divers horeca-aanbod met eventueel ondersteunende leisure. De Shopperhal biedt ruimte aan zowel lokale ondernemers met specifiek lokaal aanbod, als aan regionale ondernemers die diverse wereldkeukens aan de consument presenteren en (inter)nationale ondernemers met een aanvullend concept. De Shopperhal voorziet tevens in voldoende

aantrekkelijke verblijfsruimte, zodat de bezoekers hun food & beverages ter plaatse kunnen nuttigen. Ook blijft er voldoende vrije ruimte beschikbaar voor kleinschalige evenementen, zoals (kook)workshops, muziekoptredens een food-gerelateerde festiviteiten. De Shopperhal verdeelt zich over begane grond en mogelijk de eerste verdieping. De Shopperhal heeft een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> BVO.

#### *Cultuur*

In het concept is ook ruimte gereserveerd voor culturele voorzieningen en leisure. Bij culturele voorzieningen wordt gedacht aan functies zoals een bibliotheek, filmhuis of kunstgalerie. Deze functies zullen naar verwachting in blok 1 of 2 een plek krijgen.

#### *Leisure*

Ook de toevoeging aan leisure kan een positieve bijdrage leveren aan Amsterdamse Poort. Het staat de initiatiefnemer vrij om zogenaamde recreatieve concepten een plek te geven binnen Cluster 7. Leisure kan in de Blok 1, Blok 2, Blok 3 en de Shopperhal landen.

#### *Maatschappelijk*

Bij het bouwen aan een nieuwe stad hoort een bijpassend niveau aan maatschappelijke voorzieningen. Er wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende typen:

|                    |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maatschappelijk I  | gemeentelijke taak, huisvestingsverplichting gemeente                             | basisvoorzieningen en voorzieningen voor jeugd, onderwijs en zorg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maatschappelijk II | geen harde huisvestingsverplichting, wel noodzakelijk voor goed functioneren stad | bijvoorbeeld praktijkruimtes voor huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten, andere maatschappelijke dienstverleners, een kinderdagverblijf, na- of voorschoolse opvang, maar ook om broedplaatsen en betaalbare flexibele werkplekken. Ook voorzieningen voor kunst en cultuur vallen onder deze categorie: dans- en muziekscholen, (pop)podia, filmhuizen, repetitieruimtes, expositieruimtes. |

#### *Verkeersontsluiting*

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Flierbosdreef en Hoogoorddreef. Beide zijn gebiedsontsluitingswegen (2x2) waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. Het hoofdwegennet van Amsterdam kan worden bereikt door in noordoostelijke richting via de Bijlmerdreef de S112 (Gooiseweg) aan te doen. In westelijke richting leidt de Burgemeester Stramanweg naar de N522 en aansluiting op de rijksweg A2. Zodoende is het plangebied goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

#### *Parkeren*

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van ArenAPoort, en dus ook Cluster 7, is dat de toevoeging van programma niet mag leiden tot meer autogebruik. Bij transformatie en/of verdichting mag het bestaande aantal parkeerplekken niet toenemen. Voor Cluster 7 betekent dat er maximaal 593 parkeerplekken gehandhaafd worden.

Voor het te realiseren totaalprogramma zijn de parkeernormen zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Auto (2017) leidend. Als de parkeernorm in de nieuwe situatie aan de hand van de Nota Parkeernormen Auto op een lager aantal parkeerplekken uitkomt dan in de oude situatie, dan wordt de normen uit de Nota Parkeernormen Auto gehanteerd.

Verder zijn enkele belangrijke uitgangspunten uit het parkeerbeleid:

- Er geldt geen minimumnorm voor parkeren betreffende het woonprogramma. Er hoeven voor het wonen géén parkeerplekken te worden gerealiseerd. De minimum parkeereis is daarmee gelijk aan nul.
- Bewoners kunnen in dit gebied géén aanspraak maken op een vergunning op straat.
- Er geldt een maximumparkeernorm van één parkeerplek per woning voor alle woningtypen: vrije sectorwoningen (koop en huur), middel dure- en sociale huurwoningen.

#### *Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen*

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

#### *Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid*

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

#### *Cumulatie met andere projecten*

Het plangebied in het bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van een deel van de Amsterdamse Poort, het zogenaamde Cluster 7. De gehele herontwikkeling valt onder de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage, waardoor een m.e.r. procedure niet hoeft te worden doorlopen.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

#### 3.1. Geluidhinder

Door Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd (d.d. 2 juli 2020). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De resultaten worden hieronder samengevat.

De berekeningen van de geluidbelastingen zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Door de Hoogoorddreef worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden met een maximum van 61 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.
- Door de Flierbosdreef worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden met een maximum van 61 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.
- Door de Bijlmerdreef worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden met een maximum van 50 dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden door de Foppingadreef, de Dolingadreef en het spoor.

De gecumuleerde geluidbelastingen  $L_{VL,cum}$  (maximaal 61 dB) voldoen aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier:  $63 + 3 = 66$  dB). Op basis van de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Voor het aanvragen van hogere waarden dienen woningen, conform het gemeentelijk geluidbeleid, te beschikken over een geluidluwe zijde. In het hogere waarden beleid van de gemeente Amsterdam is een gevel geluidluw indien het geluidniveau per bronsoort lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegen is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Woningen die niet direct beschikken over een geluidluwe gevel kunnen aanvullende gebouwmaatregelen voor worden ingezet. Een groot deel van de gevels beschikt direct over een geluidluwe zijde. Bij woningen die niet aan deze geluidluwe zijden zijn gesitueerd kunnen aanvullende gebouwmaatregelen worden ingezet in de vorm van bijvoorbeeld gesloten balustrades, verglaasde balkons of het toepassen van dubbele kozijnen met ventilatiestroken (Harbour Fenster systeem). Hiermee kunnen negatieve effecten vanuit het aspect geluid uitgesloten worden.



### 3.2. Verkeer

#### *Verkeersgeneratie*

Door de gemeente Amsterdam 'Team Onderzoek & Kennis' is onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de ontwikkeling Cluster 7, zie bijlage 2. Daarbij is onderzocht of het gewijzigde programma leidt tot verkeerskundige knelpunten rond het plangebied.

Het plangebied kent een relatief grote verkeersgeneratie, door het hoge aandeel arbeidsplaatsen in de detailhandel. Met de realisatie van het plan wordt de verkeersgeneratie nog groter. De verkeersstromen verspreiden zich echter snel over het omliggend wegennet waardoor de toenames worden uitgesmeerd. De toenames ten opzichte van de autonome situatie, de planeffecten, zijn het grootst op de kruisingen op de Flierbosdreef tussen Karspeldreef en Bijlmerdreef. Op basis van het verkeersonderzoek zijn hier geen knelpunten te verwachten. Uitgaande van de zwaarste richting in de avondspits geeft het verkeersmodel een indicatie van stagnatie bij de op- en afritten naar de Gooiseweg. De planeffecten zijn hier in de spits echter verwaarloosbaar waardoor er geen significant effect op de doorstroming is. Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan Cluster 7 niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling leidt.

#### *Parkeren*

Er is een parkeerbalans opgesteld voor de gehele gebiedsontwikkeling van Amsterdamse Poort (Parkeerbalans Amsterdamse Poort, 29 oktober 2019), zie bijlage 3. In deze balans is uiteengezet:

- wat de huidige openbare parkeercapaciteit is binnen de Amsterdamse Poort;
- wat de huidige gemiddelde piekbezetting is van deze parkeercapaciteit;
- wat de mutaties zijn in aanwezige functies en welke aanvullende functies gerealiseerd worden in en om de Amsterdamse Poort (incl. het programma voor Cluster 7);
- hoe het dubbelgebruik en parkeerpiekmomenten van deze functies zich verhouden;
- hoeveel aanvullende openbare parkeercapaciteit beoogd wordt in de komende jaren binnen de Amsterdams Poort.

#### Uitgangspunten parkeerbalans

In de huidige situatie zijn er 1.697 openbare parkeerplaatsen (pp) beschikbaar in het gebied van de Amsterdamse Poort. Deze zijn ondergebracht in de volgende parkeergarages:

- a. P21 heeft 244 pp
- b. P22 heeft 465 pp
- c. P23 heeft 395 pp
- d. P24 heeft 593 pp

De gemiddelde piekbezetting voor de parkeervraag in de huidige situatie is 1.087 pp. Voor het bepalen van de parkeervraag van de in de toekomst aanwezige functies in de Poort (incl. Cluster 7) zal zijn is berekend op basis van minimale en maximale gemeentelijke normen voor kantoren en wonen ("Nota Parkeernormen Auto 2017"). Hoewel in het Parkeerbeleid is aangegeven dat de minimum parkeernorm voor woningen 0 is, is in de parkeerbalans Amsterdamse Poort gekozen om een gemiddelde te nemen van deze minimale en maximale norm, waarbij voor de functie wonen een norm gehanteerd van 0,1 pp per sociale woning, 0,5 pp per middendure / dure woning en 0,1 pp per woning voor bezoekers. De parkeernormen voor de overige functies zijn gebaseerd op de actuele kencijfers van het CROW ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", oktober 2012, publicatie 317). Voor de parkeerbalansberekening is voor de overige functies c.q. voorzieningen de minimale parkeernorm toegepast. Voor alle functies geldt dat er geen aanspraak kan worden gemaakt op een gemeentelijke parkeervergunning.

Met bovenstaande uitgangspunten ontstaat een maatgevende moment voor de parkeerbezetting. Dit is de koopavond wanneer gelijktijdige aanwezigheid van de doelgroepen maximaal is. Het maatgevende moment is doorgerekend om te bepalen hoeveel parkeercapaciteit er nodig is in de toekomstige situatie binnen de Poort. In dit maatgevende moment zal de benodigde parkeercapaciteit 1.948 pp zijn. De toekomstige parkeercapaciteit van de alle garages voorziet in 1.964 pp, zie onderstaande tabel. Hierin is de mogelijke uitbreiding van P23, waarvan het zeer aannemelijk is om uit te breiden aangezien deze garage al grotendeels is aangelegd, nog niet in meegenomen.

Tabel 3.1 Parkeerontwikkeling Amsterdamse Poort

| Ontwikkeling openbaar parkeren A-damse Poort | Eenheid | Ontwikkeling | Actueel<br>2019 | Eindsituatie<br>2027 | Mutatie |
|----------------------------------------------|---------|--------------|-----------------|----------------------|---------|
| P21                                          | pp      | CBRE         | 244             | 187                  | -57     |
| P22                                          | pp      | CBRE         | 465             | 417                  | -48     |
| P23                                          | pp      | CBRE         | 395             | 362                  | -33     |
| Uitbreiding P23                              |         |              |                 | 228                  | 228     |
| P24                                          | pp      | CBRE         | 593             | 450                  | -143    |
| P26-27                                       | pp      | Extern       | -               | 386                  | 386     |
| Totaal                                       |         |              | 1.697           | 2.030                | 333     |

In de genoemde parkeerbalans in de bijlage is rekening gehouden met de toevoeging van functies en openbare parkeercapaciteit gedurende de komende jaren. Het voorliggend maximale programma van 815 woningen en max. 21.000 m2 commercieel programma van Cluster 7 is onderdeel van deze toekomstige functies binnen de Poort. De openbare parkeergarage van Cluster 7 P24 is meegenomen in bovenstaande tabel. De aanvullende 250 stallingsplaatsen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, tellen hierin niet mee aangezien ze niet openbaar zijn. In de parkeerbalans wordt aangetoond dat de mutatie van P24 van 593 openbare parkeerplaatsen naar 450 openbare parkeerplaatsen in de eindsituatie verantwoord is.

Vanuit de aspecten verkeer en parkeren worden geen negatieve effecten verwacht.

### 3.3. Bodem en water

#### Bodem

Er zijn twee verkennende bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied.

#### Blok 1 en Blok 2

Het eerste onderzoek is in november 2019 door Hofstede cs milieuadviseurs uitgevoerd (bijlage 4). Dit onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van Blok 1 en Blok 2 van dit plan (noord-, west- en zuidzijde van het plangebied). De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 2,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,0 tot 1,1 meter beneden het maaiveld;
- in veel boringen bevat de bovengrond een zwakke bijmenging met puin. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- op het maaiveld of in de opgeboorde grond zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de grond zijn licht verhoogde gehalten PCB, PAK en PFAS aangetoond. Incidenteel zijn ook licht verhoogde gehalten aan minerale olie gevonden;
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en, incidenteel, met naftaleen.

Er kan vastgesteld worden dat er hooguit sprake is van een lichte verontreiniging. De aangetroffen lichte belasting legt geen beperkingen op aan het huidige terreingebruik. Indien bij de voorgenomen transformatie grond van de locatie moet worden afgevoerd, dan kan deze waarschijnlijk elders worden hergebruikt conform de regelgeving uit de 'Nota Bodembeheer' van de Gemeente Amsterdam, het 'Besluit Bodemkwaliteit' en het 'Tijdelijk Handelingskader PFAS in grond en bagger'. Opgemerkt wordt dat de regelgeving ten aanzien van het hergebruik van PFAS-houdende grond momenteel nog in ontwikkeling is.

### *Blok 3*

Het tweede onderzoek is in maart 2020 uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v (bijlage 5). Dit onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van Blok 3 van dit plan (oostzijde van het plangebied). De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel is niet tot hooguit licht verontreinigd met PCB. De vastgestelde verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de lichte bijmengingen met puin;
- de grond ter plaatse is licht verontreinigd met PCB;
- het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een dergelijk licht verhoogd gehalte wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping;
- het grondwater is licht verontreinigd met som dichlooretheen.
- een overzicht van de verontreinigingen is te vinden bij bijlage 6.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging en verbouw van het bedrijfspand naar woningen. Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende functies mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect bodem worden geen negatieve effecten verwacht.

### *Water*

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Conform de Legger van Waterschap Amstel, Gooi & Vecht zijn in het plangebied geen watergangen of waterkeringen aanwezig. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> (in stedelijk gebied) dient een watervergunning te worden aangevraagd en zijn watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling zal de toename van verharding onder de grens van 1.000 m<sup>2</sup> blijven aangezien de locatie momenteel al geheel verhard is. Er hoeft niet gecompenseerd te worden. In het rioleringsplan van Amsterdam is de nadruk gelegd op de rainproofopgave van de stad. Het streven is om wateroverlast en schade door een hevige bui te voorkomen. Omdat het niet wenselijk is om de capaciteit van de riolering te vergroten, worden de daken, daktuinen, woonerven en openbare ruimte ingericht om water vast te houden en afvoer te vertragen. Er zijn twee richtlijnen die de basis vormen voor waterneutraal ontwikkelen:

- De capaciteit voor hemelwater berging is minimaal 60 mm per uur.
- Hemelwater wordt in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant debiet (ca. 2,5 mm/uur). Dit wordt bij voorkeur hergebruikt of verwerkt op eigen kavel. Het hemelwater kan ook worden afgevoerd door het in de bodem te infiltreren of via het oppervlaktewater (wanneer kavel gelegen aan oppervlaktewater). Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater worden afgevoerd via het riool.

De natuurlijke afwatering via de bodem en het oppervlaktewater moet zodanig zijn dat geen aanvullende voorzieningen voor grondwater nodig zijn en dat er geen problemen gaan ontstaan. Inrichting en gebruik van het gebied moet daarvoor afgestemd worden op het grondwatersysteem. Ook is de grondwatersysteem van toepassing om grondwateroverlast te voorkomen. Het plangebied is momenteel al volledig verhard. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van verbetering van infiltratie van hemelwater door de aanleg

van binnentuinen en groene daken. Hiermee wordt grondwateroverlast voorkomen. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van het oppervlakte- en grondwater worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen dan ook worden uitgesloten.

### **3.4. Natuur**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol ligt op circa 5,7 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer. Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Botshol voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfases zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De memo is te vinden in bijlage 7, de berekeningen van de vier faseringen zijn te vinden in bijlagen 8, 9, 10 en 11 en de berekening van de gebruiksfase in bijlage 12. Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (2022) blijkt dat uit de verschilberekeningen voor de vier faseringen van de aanlegfase en voor de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Dit is wel het geval wanneer de gehele beoogde ontwikkeling in één jaar uitgevoerd zou worden. Dit is echter niet realistisch gezien de grote van de ontwikkeling.

#### *Soortenbescherming*

Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek, een quickscan, is opgenomen in bijlage 13. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het op grond van waarnemingen uit hetverleden van huismussen het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied en essentieel foerageergebied, worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde huismus. Nader onderzoek naar, of en zo ja hoeveel, huismussen in het plangebied verblijven is noodzakelijk. Als uit dit onderzoek blijkt dat er huismussen in het plangebied broeden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk.
- Voor andere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt biotoop. Nadelige effecten van de werkzaamheden op deze soorten zijn uit te sluiten.
- De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Zoals geconcludeerd in de quickscan is vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus én vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Deze onderzoeken worden in het voorjaar van 2021 opgestart. De resultaten hiervan worden voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt in de paragraaf.

### **3.5. Luchtkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal circa 695 nieuwe woningen (voor een totaal van 815 woningen). Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de

ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Hoogoorddreef, direct ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2017; 33  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{NO}_2$ , 20,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{10}$  en 12,6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie  $\text{PM}_{10}$  bedroeg 8,4 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens blijkt in paragraaf 5.5 dat het plan niet leidt tot een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen.

### **3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid**

#### *Externe veiligheid*

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het water of door buisleidingen. Ook bevinden zich geen risicovolle bronnen in de omgeving van het plangebied met een externe werking.

Over de Gooiseweg, Flierbosdreef, Hoogoorddreef, Bijlmerdreef en Foppingadreef vindt volgens het Basisnet geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel bevindt zich ten westen van het plangebied op een afstand van circa 1,88 kilometer de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De maatgevende stof die over deze wegen worden vervoerd is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van beide wegen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Daarnaast bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied het spoortraject Breukelen – Duivendrecht op een afstand van circa 520 meter. Voor het spoortraject is er geen contour voor de grenswaarde  $10^{-6}$  van het plaatsgebonden risico. Dit spoortraject heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer en reikt tot het plangebied. Omdat de beoogde appartementen voor het spoortraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid als voldoende worden beschouwd. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

#### *Risico's op rampen door klimaatverandering*

Er is geen sprake van een toename in verharding, er hoeven geen compenserende maatregelen genomen te worden. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

#### *Risico's voor de menselijke gezondheid*

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

### **3.7. Cultuurhistorie en archeologie**

#### *Cultuurhistorie*

Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Verder maakt het plangebied geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

#### *Archeologie*

Het vigerende bestemmingsplan maakt gebruik van archeologische verwachtingswaarde, waaraan grenzen zijn gekoppeld tot waar voorgenomen bodemingrepen worden vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect archeologie uitgesloten worden.

### **3.8. Aanlegwerkzaamheden**

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

### **3.9. Mitigerende maatregelen**

- Op de Hoogoorddreef, Flierbosdreef en Bijlmerdreef worden de voorkeursgrenswaarden overschreden, de maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Voor deze wegen dienen hogere waarden aangevraagd te worden.





## 4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.



## Bijlagen

## **Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek**

## **Bijlage 2 – Verkeersonderzoek Cluster 7**

### **Bijlage 3 – Parkeerbilans Amsterdamse Poort**

## **Bijlage 4 – Bodemonderzoek Blok 1 en 2**

## **Bijlage 5 – Bodemonderzoek Blok 3**



## **Bijlage 6 – Bodemonderzoek verbeelding verontreinigingen**

## **Bijlage 7 – Memo stikstof**

## **Bijlage 8 – Aeriusberekening Fase 1A**

## **Bijlage 9 – Aeriusberekening Fase 1B**

## **Bijlage 10 – Aeriusberekening Fase 2A**

## **Bijlage 11 – Aeriusberekening Fase 2B**

## Bijlage 12 – Aeriusberekening gebruiksfase

## **Bijlage 13 – Quicksan ecologie**