

Ruimtelijke motivering

**Bijbehorend bouwwerk t.b.v.
parkeervoorziening CRI/Twintowers
(Omgevingsvergunning Wabo handelen in
strijd met het bestemmingsplan, reguliere
procedure)**

Definitief oktober 2016

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	Oktober 2016

RUIMTELIJKE MOTIVERING bijbehorend bouwwerk CRI/Twintowers
CONCEPT september 2016

Ons kenmerk	: PM kenmerk bij indiening
Plaatsaanduiding	: Perceel CRI/Twintowers, gelegen ten zuiden van de Strawinskylaan, tussen WTC en Atrium te Amsterdam
Projectbeschrijving	: Bijbehorend bouwwerk t.b.v. parkeervoorziening Twintowers
Behandeld door	: Mw. mr. Jet de Graaf (Ruimte & Duurzaamheid)
Datum indiening	: PM

Inhoud

1.	Aanvraag.....	5
2.	Juridisch – planologisch kader	8
3.	Planologische inpassing	11
4.	Motivering	12
	<u>Verkeerskundige aspecten</u>	12
	<u>Parkeren</u>	13
	<u>Flora en fauna</u>	13
	<u>Archeologische en cultuurhistorische waarden</u>	14
	<u>Water</u>	16
	<u>Geluid en luchtkwaliteit.....</u>	19
	<u>Milieueffectrapportage.....</u>	20
	<u>Conclusie</u>	20
5.	Economische uitvoerbaarheid	20

1. Aanvraag

De aanvraag ziet op de bouw van de ondergrondse parkeervoorziening van Twintowers.

Teneinde tijdig een vervangende parkeervoorziening te hebben gerealiseerd, is de aanvraag voor een nieuwe parkeervoorziening ingediend.

De vervangende parkeervoorziening is voorzien op de locatie rondom de bestaande kantoorbebouwing. Het gaat om vervanging van het bestaande aantal door de Twintowers in gebruik zijnde parkeerplaatsen van maximaal 381. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eigenaar heeft aangegeven dit aantal parkeerplaatsen onder te brengen in een parkeervoorziening onder het maaiveld.

Het projectgebied ligt ten zuiden van de Strawinskylaan, tussen WTC aan de oostzijde, Atrium aan de westzijde en direct ten noorden van de A10.



Figuur 1: locatie Twintowers ten noorden van de A10, bron: Atlas luchtfoto 2014

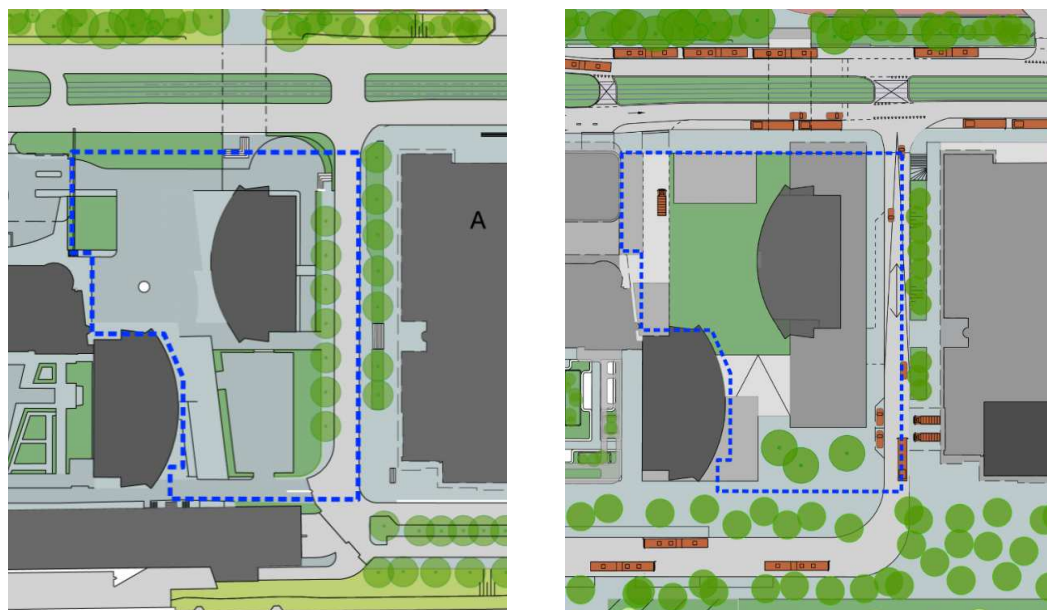
De gronden rond Twintowers zijn grotendeels verhard en worden gebruikt als toegang tot de huidige kantoren. De kantoorstorens zullen grondig worden gerenoveerd en voor de locatie is een nieuw stedenbouwkundig kader (bouwenvelop) opgesteld. De bouw van de parkeervoorziening staat los van de planvorming op basis van het nieuwe stedenbouwkundig kader. Vanwege de sloop van de bestaande parkeergarage is het noodzakelijk de nieuwe parkeervoorziening tijdig (vooruitlopend op de herontwikkeling) gereed te hebben.

Het totaal aantal terug te brengen parkeerplaatsen bedraagt maximaal 379 parkeerplaatsen (drie minder parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande aantal). De te bouwen parkeervoorziening voorziet tevens in de mogelijkheid fietsparkeerplaatsen en bijbehorende ruimtes ten behoeve van technische voorzieningen te realiseren. Op de parkeervoorziening wordt ter plaatse van de openbare ruimte een gronddekking 1,0 meter gerealiseerd teneinde daarop beplanting en kabels en leidingen aan te kunnen brengen. De parkeervoorziening heeft een bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen.

Een overzichtstekening van de bestaande en toekomstige situatie is als bijlage 1 bij deze motivering gevoegd. Hierop is de projectgrens aangegeven.

Voor de exacte begrenzing van het bouwplan, inclusief de hoogte van de bovenste ondergrondse bouwlaag, wordt verwezen naar de tekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Hieronder een uitsnede van de projectgrens:



Figuur 2: situatieschets projectgebied parkeervoorziening bestaand versus toekomstige situatie

De omgevingsvergunning wordt gevraagd voor bouwen en handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de parkeervoorziening en bijbehorende functies, binnen bovenstaande projectgrens.

In artikel 2.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren dat (o.a.) ziet op het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In artikel 2.12 aanhef en eerste lid, onder a en onder 2, van de Wabo is bepaald dat een project wel kan worden uitgevoerd voor zover de met het bestemmingsplan strijdige

activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en valt onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

In artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat onder die aangewezen gevallen wordt verstaan de in artikel 4 van bijlage II bij het Bor genoemde gevallen. In artikel 4, aanhef en eerste lid, onder a van bijlage II bij het Bor is bepaald dat voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op grond van artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor wordt onder een bijbehorend bouwwerk verstaan: een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

In onderhavige ruimtelijke motivering is toegelicht waarom de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat sprake is van een bij een hoofdgebouw behorend bouwwerk, kan met toepassing van de reguliere procedure ex artikel 3.7 van de Wabo een omgevingsvergunning voor het project worden verleend.

Met ingang van 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project 'Amsterdam Zuidas' opgenomen in bijlage II (bijlage Aa, nummer 3). De aan de orde zijnde projectlocatie maakt onderdeel uit van het project 'Amsterdam Zuidas'. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift zijn opgenomen en niet meer kunnen worden aangevuld.

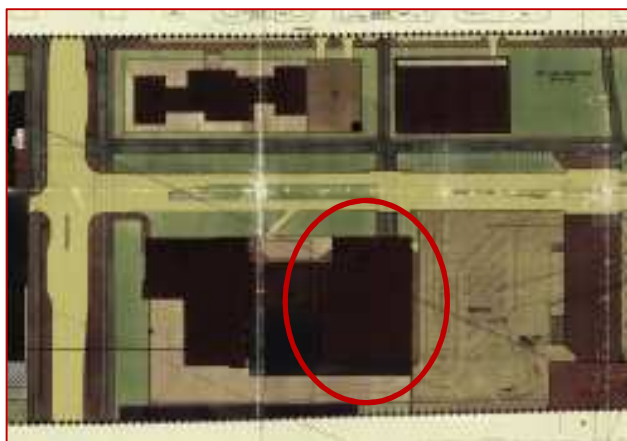
In het volgende hoofdstuk volgt een uiteenzetting van het relevante geldende juridisch planologisch kader ter plaatse van het projectgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de noodzakelijke planologische inpassing. Hierbij wordt aangegeven op grond van welke wettelijke bepaling een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In hoofdstuk 4 wordt de aanvraag gemotiveerd en onderbouwd aan de hand van de noodzakelijk te noemen ruimtelijke thema's.

Afgesloten wordt met de economische uitvoerbaarheid.

2. Juridisch – planologisch kader

De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd maken voor het grootste gedeelte deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Prinses Irenestraat e.o.", vastgesteld 4 november 1981. Het bestemmingsplan bestemt de gronden van het projectgebied ten behoeve van 'Kantoorgebouwen' (geregeld in artikel 3 van de voorschriften), Erven behorende bij kantoorgebouwen (geregeld in artikel 4), en 'Hoveniersbedrijven' (geregeld in artikel 5 zoals gewijzigd per vierde herziening (vastgesteld 19 oktober 1988)). Voor wat betreft de kantoorgebouwen gaat het om 'Kantoorgebouwen' A2. De bestemmingen zijn nader omschreven in de legenda behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplankaart "Prinses Irenestraat e.o." (1981), t.p.v. TWINTOWERS

BESTEMMINGEN:

DOELENDEN VAN HANDEL EN BEDRIJF:

- KANTOORGEBOUWEN (A1 t/m A6)
- ERVEN BEHORENDE BIJ KANTOORGEBOUWEN
- HOVENIERSBEDRIJVEN

DOELENDEN VAN OPENBAAR NUT:

- OPENBARE GEBOUWEN EN GEBOUWEN MET BIJZONDERE BESTEMMING (C1 t/m C3)
- ERVEN BEHORENDE BIJ OPENBARE GEBOUWEN EN GEBOUWEN MET BIJZONDERE BESTEMMING
- STATIONSHAL
- UITVAARTCENTRUM
- ERVEN BEHORENDE BIJ UITVAARTCENTRUM
- TRANSFORMATORRUIMTEN, GASREGELRUIMTEN EN WATERREGELRUIMTEN

DOELENDEN VAN RECREATIE:

- OPENBAAR GRUEN
- SPORTTERREINEN

VERKEERSDOELENDEN:

- VERKEERSAREAL
- RIJWEGEN
- FIETSPADEN
- VOETPADEN
- WATER
- TANKSTATION
- PARKEERGARAGES
- PARKEERTERREINEN

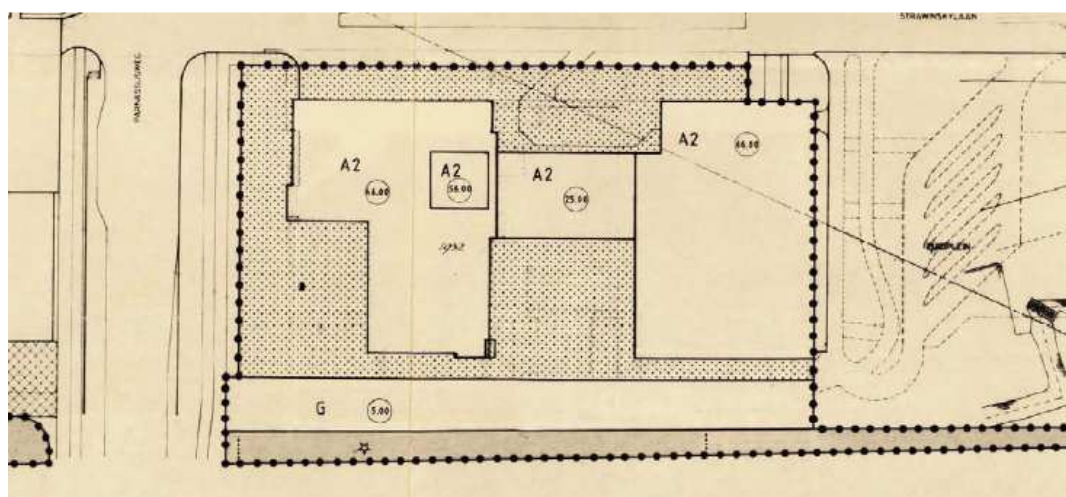
Nadere aanduidingen:

- HELLINGBAAN OVERKAPPING TOEGESTAAN
- CENTRUMBEBOUWING TOEGESTAAN
- KANTOORGEBOUWEN TOEGESTAAN
- PARKEERHAVENS EN STROKEN
- STRAALPAD MET OBSTAKELHOOGTE TOV N.A.P. WAARBOVEN SLECHTS MET TOESTEMMING VAN HET STAATSBEDRIJF DER P.T.T. MAG WORDEN GEBOUWD
- OVERBOUWDE DOORGANG
- PARKEERSOUTERRAIN TOEGESTAAN

Figuur 4: legenda behorende bij het bestemmingsplan "Prinses Irenestraat e.o." (1981)

Het bestemmingsplan is tot vier keer toe gedeeltelijk herzien, waarvan de tweede en vierde herziening betrekking hebben op de locatie waar de vervangende parkeervoorziening is beoogd. Met de tweede herziening is (onder andere) een aantal parkeerplaatsen aan de bestemming Kantoorgebouwen A2 toegekend van 928. Daarbij moet worden opgemerkt dat de bestemming Kantoorgebouwen A2 niet alleen het Twintowers maar ook de aangrenzende kantoorbebouwing van het Atrium omvat. Het aantal van 928 is van toepassing op dit geheel. Het planologisch toegestane aantal parkeerplaatsen ten behoeve van Twintowers bedraagt maximaal 381.

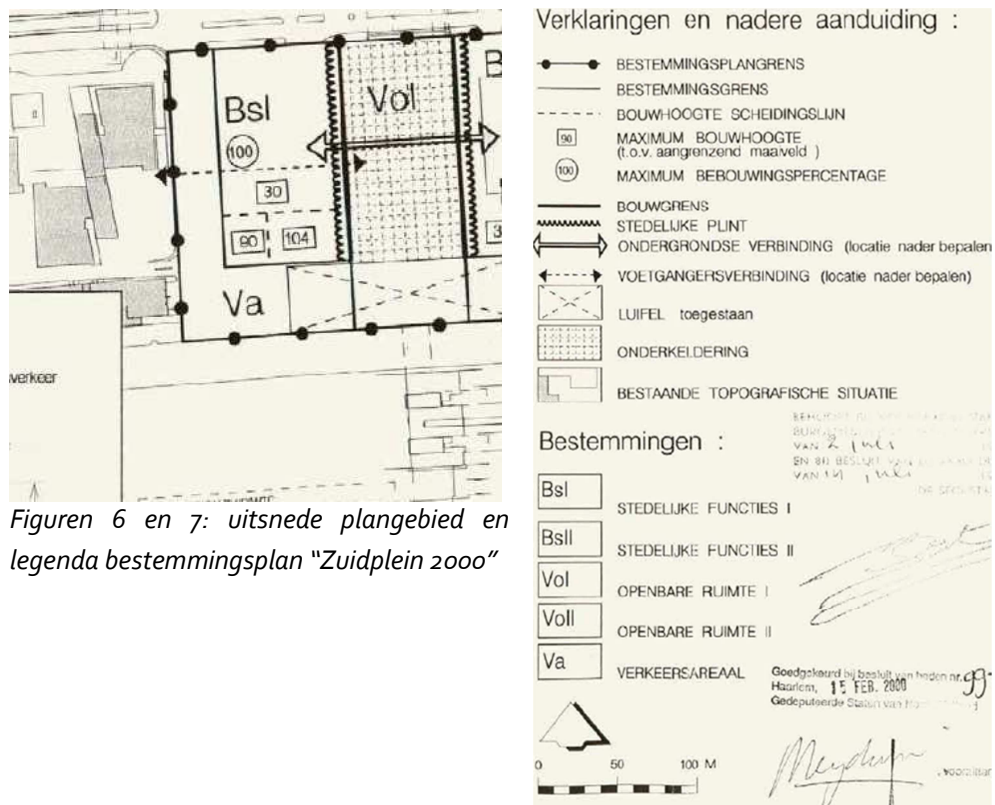
De vierde herziening voorziet in nadere regels met betrekking tot onder andere bouwhoogte en een maximaal programma binnen de als Kantoorgebouwen A2 aangeduide gronden. Tevens is de bestemming Hoveniersbedrijven vervallen ten behoeve van Erven behorende bij Kantoorgebouwen.



Figuur 5: uitsnede plankaart bestemmingsplan Prinses Irenestraat e.o., vierde herziening

Gelezen de artikelen 3 t/m 5 van de planregels van het bestemmingsplan "Prinses Irenestraat e.a. 1981" en de daarbij behorende herzieningen moet worden vastgesteld dat een gebouwde parkeervoorzieningen binnen het projectgebied, zoals nu voorzien ter vervanging van de bestaande parkeervoorzieningen, niet kan worden gerealiseerd.

De oostzijde van het projectgebied valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Zuidplein 2000" vastgesteld d.d. 2 juli 1999.



Figuren 6 en 7: uitsnede plangebied en legenda bestemmingsplan "Zuidplein 2000"

De gronden direct ter plaatse van de Van Beinumstraat zijn overeenkomstig artikel 8 bestemd voor "Va" Verkeersareaal. De gronden aldaar zijn aangewezen voor trambanen, rijwegen, fietspaden, voetgangersverbindingen, keermuren (damwanden), bermen, groenvoorzieningen en hellingbanen ten behoeve van fietsenstallingen.

Gelezen artikel 8 van de planregels van het bestemmingsplan "Zuidplein 2000" is een gebouwde parkeervoorziening binnen het projectgebied, zoals nu voorzien ter vervanging van de bestaande parkeervoorzieningen, niet passend.

3. Planologische inpassing

Het geldende bestemmingsplan, met inbegrip van de herzieningen, voorziet niet in de gewenste ontwikkeling van de ondergrondse parkeervoorziening. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo en artikel 4, aanhef en onder 1, onder a, bijlage II bij het Bor (een zogenoemd kruimelgeval) kan dan, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning worden verleend voor zover sprake is van een bijbehorend bouwwerk.

De ondergrondse parkeervoorziening betreft een bij de bestaande Twintowers behorend bouwwerk. Uit de definitie van bijbehorend bouwwerk valt op te maken dat sprake is van twee 'categorieën' bijbehorende bouwwerken. De eerste zijn de bouwwerken die gelden als een uitbreiding van het hoofdgebouw en onder de tweede categorie wordt verstaan een aangebouwd gebouw of een ander bouwwerk dat functioneel verbonden is met het zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw. De ondergrondse parkeervoorziening voldoet aan beide categorieën: er is sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw én de parkeervoorziening is rechtstreeks verbonden met het hoofdgebouw. Tevens is de functie parkeren ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het hoofdgebouw.

Voor de zuidzijde van de Strawinskylaan wordt op dit moment het nieuwe stedenbouwkundig kader vertaald in een voor dat gebied op te stellen bestemmingsplan. Het besluit over de parkeervoorziening zal worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op de planning van de nieuwe parkeervoorziening, in relatie tot de start van de bouw van Zuidasdok, is het niet mogelijk deze bestemmingsplanprocedure af te wachten. Dit bestemmingsplan zal in de toekomst een integraal toetsingskader bieden voor de zuidzijde van de Strawinskylaan.

Met het verlenen van een omgevingsvergunning kan met de bouw van de parkeervoorziening, vooruitlopend op het vast te stellen bestemmingsplan, worden gestart.

4. Motivering

Gezien het karakter en omvang van de parkeervoorziening, zijn ten aanzien van de hierna beschreven milieu-onderwerpen beperkte gevolgen te verwachten. Deze onderwerpen zijn daarom beknopt in de motivering opgenomen.

Voor wat betreft hoogbouwaspecten (Luchthavenindelingsbesluit, windhinder, schaduwwerking en bezonning) kan worden volstaan met op te merken dat nader onderzoek achterwege kan blijven omdat sprake is van een ondergronds bouwwerk en dus geen sprake is van invloed op bovengenoemde milieuaspecten. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor het te nemen besluit.

De parkeervoorziening is niet in strijd met ruimtelijk, rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder worden enkele ruimtelijke thema's ter onderbouwing van de parkeervoorziening, nader toegelicht.

Verkeerskundige aspecten

Verkeersonderzoek

De nieuwe parkeervoorziening voorziet in het terugbrengen van een bestaande parkeervoorziening met een gelijk aantal parkeerplaatsen. Met de bouw van de parkeervoorziening wordt niet voorzien in een uitbreiding van het bestaande kantorenprogramma of het bestaande daarbij behorende aantal parkeerplaatsen. Op grond daarvan staat vast dat er van de verplaatsing van de parkeervoorziening geen extra verkeersaantrekkende werking zal uitgaan.

Verkeersafwikkeling

Ten oosten van het projectgebied ligt de Eduard van Beinumstraat. De ontsluiting van de parkeervoorziening op de openbare ruimte geschiedt via de Eduard van Beinumstraat. Nadat het Zuidasdok gereed is, zal de Eduard van Beinumstraat ook worden gebruikt door de bussen die halteren en parkeren bij Station Zuid. Voorts zal zeer beperkt expeditieverkeer en taxiverkeer ten behoeve van de naastgelegen kantoorgebouwen plaatsvinden. Het busverkeer zal spitsmomenten kennen, te weten de ochtendspits en avondspits.

De ontsluiting van de parkeervoorziening heeft geen gevolgen voor de veilige verkeersafwikkeling op straat. Bij het inrijden kan het verkeer gebruik maken van een rechtsafstrook zodat de parkerende auto's op drukke momenten een opstelruimte hebben naast de rijbaan en het overige verkeer niet wordt gehinderd. De opstelstrook is zelfs bij het meest ongunstige scenario (ongeveer 250 aankomsten per uur, bij 381 parkeerplaatsen) afdoende. De verwerkingscapaciteit van de toegang tot een parkeervoorziening met voorhoudpas is 300-350 auto's per uur. Op korte piekmomenten binnen het uur kan een kleine rij ontstaan. Hiervoor kan een buffercapaciteit worden aangehouden van 1-2% van het aantal auto's per uur. In dit geval betekent dat 2% van 250 = maximaal 5 auto's. In de

parkeervoorziening voor de toegangscontrole is ruimte voor ca. 3 auto's. De opstelstrook in de openbare ruimte biedt ruimte voor ca. 4 auto's. De fysieke ruimte is daarmee voldoende.

De parkeervoorziening heeft gelet op bovenstaande geen (negatieve) gevolgen voor de verkeersstromen, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het omliggend gebied en vormt geen belemmering voor het te nemen besluit.

Parkeren

Er is sprake van een verplaatsing van het aantal bestaande door Twintowers in gebruik zijnde parkeerplaatsen. Deze bestaande parkeerplaatsen zullen op korte termijn ten behoeve van de Zuidasdok-ontwikkeling verdwijnen. Het terugbrengen van ongeveer het gelijke aantal parkeerplaatsen, is in overeenstemming met de Nota Locatiebeleid Amsterdam (2008) en de Nota parkeren Zuidas 2001. In de Nota parkeren Zuidas 2001 is het specifiek op Zuidas van toepassing zijnde parkeerbeleid opgenomen. Onder andere is in het parkeerbeleid met veranderende inzichten rekening gehouden. Zo is beschreven dat zich situaties zullen voordoen waarin bij de herontwikkeling van een gebied in de Zuidas bestaande parkeerterreinen betrokken zullen zijn, die worden wegbestemd. Dat is hier, vanwege de Zuidasdok-ontwikkeling, het geval.

In het algemeen geldt dat (vervolgens) voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van de norm die (dan) voor het betrokken gebied geldt. In de regel zal dit betekenen dat een toegenomen vraag naar parkeren als gevolg van verdichting die plaatsvindt door de herontwikkeling, niet zal leiden tot een toename van het aantal parkeerplaatsen.

Dit uitgangspunt is niet geheel één op één van toepassing op voorliggend project. De aanvraag ziet op het terugbrengen van (nagenoeg) het bestaande aantal parkeerplaatsen. De bestaande parkeervoorziening waarin die plaatsen waren voorzien, wordt gesloopt. Er is daarom geen sprake van een toename van het aantal parkeerplaatsen. Op basis hiervan past het project binnen de uitgangspunten van het Amsterdamse parkeerbeleid.

Flora en fauna

Op 26 juni 2016 is onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna (bijlage 2). In het onderzoek zijn de volgende bevindingen opgenomen.

Tijdens de bezoeken is extra rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van soorten die uit het literatuuronderzoek naar voren kwamen en in het speciaal urbane soorten als de huismus, gierzwaluw, vleermuizen en muurplanten. Geen van deze soorten is aangetroffen. Uit de visuele inspectie van de naastgelegen panden (de kantoortorens) kwam naar voren dat deze niet geschikt zijn voor vleermuizen. Het ontbreekt aan spouwmuren, spouwvoegen en of kieren die kunnen dienen als verblijfplaats en toegang tot een verblijfplaats voor deze soortgroep. Het projectgebied ligt niet binnen of in de invloedssfeer van de Ecologische hoofdstructuur.

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt hemelsbreed op ongeveer acht kilometer van het plangebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet op de geplande ingrepen. Ook ligt het plangebied niet binnen de hoofdgroenstructuur van Amsterdam.

Al met al zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen vanuit de verschillende wetgeving omtrent de natuur.

Wel dient er tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zal een bomentoets worden gedaan. Gelet op de feitelijke situatie ter plaatse is niet te verwachten dat de op deze locatie aanwezig zijnde bomen een bijzondere waarde hebben of niet vervangbaar zijn. Als gevolg van de aanleg van de parkeervoorziening zullen de bomen ter plaatse worden gekapt. Er wordt een kapvergunning aangevraagd voor de kap van deze bomen. In de definitieve situatie zullen bomen terug worden geplaatst.

De natuurwetgeving staat niet in de weg aan de uitvoering van de werkzaamheden en vormt derhalve geen belemmering voor het te nemen besluit.

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen archeologische waarde hebben. De gemeente besteedt op basis van haar beleid specifieke aandacht aan het vroegtijdig inpassen van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is een nadere waardestelling van de archeologische verwachting in de vorm van bureau-onderzoek wenselijk indien op voorhand vast staat dat als gevolg van het project waarden kunnen worden aangetast.

Volledigheidshalve is evenwel bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele Strawinskygebied (Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Strawinsky, 24 maart 2014, zie bijlage 3). Het plangebied maakt daarvan onderdeel uit.

Het onderzoek is bedoeld om een beeld te krijgen van de ondergrondse archeologische waarden die in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

In het onderzoek is de historische en archeologische informatie over de ruimtelijk-topografische ontwikkelingen omgezet naar een beeld van archeologische verwachtingen. Onderhavig plangebied heeft een negatieve archeologische verwachting zodat voor deze zone geen archeologische vervolgonderzoek nodig is.

Voor het plangebied geldt een meldingsplicht hetgeen betekent dat indien bodemvondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, dit aan BMA gemeld wordt zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Tevens is BMA verzocht te adviseren over de bovengrondse cultuurhistorische waarden die van belang zijn voor het Strawinskygebied (Cultuurhistorische verkenning bestemmingsplan Strawinsky, 7 april 2014, zie bijlage 4). Met betrekking tot de projectlocatie zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden geconstateerd, waarmee bij besluitvorming rekening moet worden gehouden.

Archeologische en cultuurhistorische waarden staan niet in de weg aan de uitvoering van de werkzaamheden en vormen derhalve geen belemmering voor het te nemen besluit.

Bodem, kabels en leidingen

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van een goede ruimtelijk ordening moet voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wabo en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Daarom moet voorafgaand aan ruimtelijk-juridische besluitvorming onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van het besluit tevens in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Nota Bodembeheer Gemeente Amsterdam

Het 'Besluit bodemkwaliteit' geeft gemeenten de vrijheid eigen normen op te stellen voor toepassen van grond binnen de eigen gemeente, het zogenaamde gebiedsspecifieke beleid. Deze normen zijn voor Amsterdam opgenomen in de Nota Bodembeheer die op 4 april 2012 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld.

Deze eigen normen (de lokale maximale waarden) waarborgen het stand-still principe binnen Amsterdam, het uitgangspunt waarbij de kwaliteit van de bodem binnen de gemeentegrenzen niet verslechtert.

Bij de keuze van de lokale normen is rekening gehouden met het daadwerkelijk gebruik van de bodem, de gemiddelde gehalten in een gebied en mogelijke blootstelling aan verontreiniging. Voor elke stof is de gekozen lokale maximale waarde afhankelijk van de bodemfunctie. Hoe gevoeliger de functie, hoe strenger de norm. Wat schoon is moet schoon blijven. In het gebiedsspecifieke kader kan een op de functie gerichte norm beschermen waar dat nodig is, maar ook verruimen waar dat verantwoord is. Omdat er ruimte blijft om bij stedelijke vernieuwing gemotiveerd de afweging te maken tussen gezondheidsrisico's en

maatschappelijke belangen is lokaal maatwerk mogelijk. Amsterdam maakt op deze manier optimaal gebruik van de beleidsvrijheid vanuit de wettelijke kaders.

Bodemkwaliteitskaart Amsterdam

Voor Amsterdam zijn diverse bodemkwaliteitskaarten opgesteld die behoren bij de Nota Bodembeheer. Op één van deze kaarten is het plangebied aangewezen als zone 1 gebied.



Figuur 8: uitsnede zonekaart nota bodembeheer

De gronden gedefinieerd als 'zone 1' hebben een bodemkwaliteit die voldoet aan de Achtergrondwaarde. Deze grond is in principe geschikt om overal zonder onderzoek te hergebruiken. Er is wel een melding op grond van artikel 28 Wbb vereist indien meer dan 50 m³ wordt ontgraven en een melding Besluit bodemkwaliteit vereist is.

In de Nota Bodembeheer is tot doel gesteld de grond in het plangebied schoon te houden en er is voor dit gebied geen gebiedsspecifiek beleid ontwikkeld. Grond die toegepast wordt in dit gebied moet schoon zijn, ongeacht de bodemfunctie.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding aan te nemen dat de bodemkwaliteit gevolgen heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden en vormt derhalve geen belemmering voor het te nemen besluit.

Water

Voor het gehele Strawinskygebied is een integraal stedenbouwkundig kader opgenomen in het concept uitvoeringsbesluit. In het kader van dit visiedocument is een watertoets opgesteld waarin inzicht is gegeven in de waterhuishoudkundige gevolgen van alle voorgenomen ontwikkelingen die het concept uitvoeringsbesluit mogelijk maakt. Deze watertoets is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd. In deze watertoets is onderstaande samenvatting gegeven over de onderwerpen waterkering, hemelwater, oppervlaktewater en grondwater.

Waterkering

Het plangebied bevindt zich in de Amstellandsboezem met een streefpeil van NAP -0,4 m. Het plangebied ligt binnen dijkkring 14. Voor dijkkring 14 is, in het kader van de Waterwet, een overstromingsrisico vanuit de rivieren en de zee bepaald van 1/10.000 jaar.

Ten zuiden van het plangebied ligt een verholen secundaire waterkering (onder het noordelijk deel van het taludlichaam van de ringweg A10-zuid). Daarnaast loopt deze waterkering ook aan beide zijden van de Parnassusweg tussen de Strawinskylaan en de ringweg A10-zuid. De verholen secundaire waterkering is geclassificeerd als IPO klasse V (overschrijdingsfrequentie van 1/1.000 jaar) en beschermt de zuidelijker gelegen Binnendijkse Buitenveldertse polder (streefpeil van NAP -2,0 m) tegen een overstroming vanuit de Amstellandsboezem. Voor werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd conform de Keur van AGV.

Hemelwater

De afvoer van hemelwater in het plangebied blijft grotendeels onveranderd. Daar waar mogelijk moet worden gezocht naar mogelijkheden om water te bergen volgens de principes van Amsterdam Rainproof. Door toepassing van bijvoorbeeld polderdaken of groene daken kan de belasting op het hemelwaterriool verminderd worden waardoor toekomstige hevige buien beter vastgehouden en geborgen kunnen worden en voor minder overlast zullen zorgen.

Bij een eventueel tekortschieten van de hemelwaterafvoer wordt de neerslag geborgen in het straatprofiel. Voorkomen moet worden dat water uit een groot gebied zich verzamelt en op een beperkt aantal plaatsen richting de omgeving afstroomt. Uit onderzoek is gebleken dat er in de huidige situatie hemelwater over het maaiveld vanaf de Strawinskylaan via de Eduard van Beinumstraat afgevoerd wordt naar de ingang van station Amsterdam Zuid. Er wordt aanvullend onderzoek gedaan naar mogelijke aanvullende maatregelen om overlast op station Amsterdam Zuid te voorkomen.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan wordt het gebruik van uitlogende materialen tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen. Ten aanzien van uitloogbare materialen zullen de richtlijnen van Waternet/AGV worden gevolgd (geen gebruik van PAK, lood, zink en koper). Daarnaast zal bij het beheer zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater, afstromend hemelwater, en waterbodembodem.

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Door de uitbreiding van de functionaliteit van de Strawinskylaan, vanwege de aanleg van de fietsparkeergarage Vijfhoek, de ontwikkeling van het Atrium en de ontwikkeling van het nieuwe hoofdkantoor van de nationale Postcodeloterij (NPL) is sprake van toename van verharding. Ook de overige in het uitvoeringsbesluit opgenomen ontwikkelingen zullen bijdragen aan de toename van verharding.

De toename van verhard oppervlak moet binnen de Amstellandsboezem worden gecompenseerd door 10% van dit oppervlak als oppervlaktewater (of als alternatieve waterberging) te realiseren.

Hiermee ontstaat binnen het plangebied met de ontwikkeling een wateropgave. De wateropgave wordt opgenomen in de waterbergingsboekhouding Zuidas (Wbb Zuidas) voor de Amstellands Boezem conform het Protocol Waterbalans Zuidas [bron i]. Wanneer in de toekomstige onderliggende bestemmingsplannen meer verhard oppervlak of alternatieve waterberging zal worden gerealiseerd zal dit ook als zodanig in de waterboekhouding verwerkt worden.

Deze Wbb Zuidas mag nooit negatief zijn: er dient Zuidas breed te allen tijde een overschot aan watercompensatie te zijn voor de toename aan verhard oppervlak. De waterbergingsopgave van het plangebied wordt onder meer gerealiseerd met de uitbreiding van oppervlaktewater in het Beatrixpark.

Wijzigingen in het watersysteem binnen het plangebied moeten worden aangevraagd via een watervergunning; met betrekking tot waterberging gaat het hierbij om:

- Dempingen (binnen het plangebied is echter geen bestaand oppervlaktewater)
- Aanbrengen verhard oppervlak meer dan 1.000 m², oppervlaktes onder de 1.000m² worden wel bijgehouden in de waterboekhouding maar zijn vrijgesteld van vergunningplicht.
- Alternatieve waterberging/water neutrale kavels met een capaciteit van meer dan 70 m³ (deze dienen vergund te worden als men ze mee wil tellen als waterberging)

De waterbergingsboekhouding, in dit geval voor de Amstellandsboezem, moet altijd positief blijven.

Grondwater

Voor nieuw in te richten gebieden (het plangebied Strawinsky wordt niet volledig nieuw ingericht maar we beschouwen het wel als zodanig), geldt binnen Amsterdam de gemeentelijke grondwaternorm, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het bouwen met kruipruimte en het bouwen zonder kruipruimte. Onderdeel van de gemeentelijke norm is dat in omliggende gebieden met bestaande bouw geen noemenswaardige verslechtering van de grondwatersituatie mag optreden door geplande ontwikkelingen. Verder kunnen beheerders van kabels, leidingen, wegen, sporen en openbaar groen binnen de randvoorwaarden van de gemeentelijke grondwaternorm aanvullende eisen stellen aan de ontwatering.

De (freatische) grondwatereffecten van de ontwikkelingen zijn berekend met het Groeiend Grondwatermodel Zuidas. Het Groeiend Grondwatermodel Zuidas maakt gebruik van een integraal model (MicroFEM) dat is gekalibreerd op de werkelijk gemeten grondwaterstanden in en direct rondom het plangebied. Bij de berekening is bestaande ondergrondse bebouwing meegenomen.

Bij de ontwikkeling van de gehele Zuidas en Dok (tunnels van de ringweg A10-zuid) worden ondergrondse constructies toegevoegd, deze zijn opgenomen in het model. De toevoeging van deze ondergrondse constructies leidt tot een verslechtering van de grondwatersituatie ten Noorden van het deelgebied Strawinsky, de Prinses Irenebuurt. Aangezien er geen of slechts verwaarloosbare verslechtering mag optreden moeten er maatregelen genomen worden om de effecten van de ontwikkelingen van Zuidas en Zuidasdok te compenseren. Dit

wordt gedaan door het toepassen van een drainerende voorziening in de Prinses Irenestraat. Door de aanleg van deze drainerende voorziening worden de effecten van de ondergrondse constructies op de Prinses Irenebuurt gecompenseerd.

Bij het inrichten van nieuwe gebieden wordt door de Gemeente Amsterdam getoetst of wordt voldaan aan de ontwateringsnorm. Binnen het plangebied wordt inclusief klimaatverandering overal voldaan aan de ontwateringsnorm van 0,5 m (voor kruipruimteloos bouwen) en bijna overal wordt voldaan aan de ontwateringsnorm van 0,9 m (bouwen met kruipruimte). Er wordt voor de nieuwe bebouwing binnen Strawinsky dan ook voldaan aan de ontwateringsnorm.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op WKO-installaties in de omgeving (St. Nicolaas Lyceum, WTC, AKZO-Nobel, Mahler IV-consortium, ABN-Amro Buitenveldert, Gershwin-plaza, Gershwin I, III, IV, Spirit) aangezien deze in zeer diepe lagen (vanaf circa NAP -80 m) functioneren. Bij de realisatie van nieuwe WKO-installaties mag men de reeds in de omgeving aanwezige WKO-installaties en de hierbij behorende invloedsgebieden niet negatief beïnvloeden. Voor WKO-installaties moet een watervergunning worden aangevraagd waarin het bevoegd gezag toetst op de omgevingsbeïnvloeding.

Notitie "Grondwatoets bestemmingsplan Strawinsky Zuidzijde".

De watertoets brengt de waterhuishoudkundige eindsituatie in beeld van alle ontwikkelingen in het Strawinskygebied. In het kader van voorliggend project is aan het ingenieursbureau gevraagd om in beeld te brengen wat de tussentijdse waterhuishoudkundige gevolgen zijn van de realisatie van alleen ondergrondse bebouwing aan de zuidzijde van de Strawinskylaan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in de notitie "Grondwatoets bestemmingsplan Strawinsky Zuidzijde", welke als bijlage 6 bij deze motivering is gevoegd. Uit de notitie blijkt dat het toevoegen van ondergrondse bebouwing, ook zonder het treffen van compenserende maatregelen, nauwelijks effect heeft op de freatische (ondiepe) grondwaterstand en dat in alle gevallen wordt voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm. De ondergrondse bebouwing heeft voorts een te verwaarlozen effect op het diepe grondwater in het eerste watervoerend pakket. Het ingenieursbureau benoemt tot slot dat verificatie van de berekende grondwatereffecten (of eigenlijk het gebrek hieraan) via monitoring van de grondwaterstanden in en buiten het Strawinskygebied, plaatsvindt. Deze monitoring en eventuele maatwerkoplossingen vallen buiten de reikwijdte van onderhavige project.

De waterhuishouding vormt gelet op voorgaande geen belemmering voor het te nemen besluit.

Geluid en luchtkwaliteit

In het voorgenomen project zijn geen geluidgevoelige ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder betrokken. Evenmin wordt voorzien in de aanleg en/of reconstructie van een weg en/of een spoorweg. Op grond van de Wet geluidhinder is nader onderzoek niet nodig.

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen die aan vergunningverlening in de weg staan.

Evenmin wordt voorzien in gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) staat dan ook niet aan besluitvorming in de weg. Hetzelfde geldt voor de Wet Milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Er is geen sprake van een toevoeging van een zelfstandige functie op grond waarvan onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit nodig is. Bovendien maakt de Zuidas onderdeel uit van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin opgenomen IBM-projecten hoeven niet meer aan de grenswaarden te worden getoetst. In plaats daarvan vindt de zogenaamde "programma-toetsing" plaats. Daarbij gaat het er om of een project is genoemd of beschreven, dan wel past binnen het NSL of daarmee niet in strijd is. De projecten in Zuidas zijn in het NSL opgenomen. Nu geen functionele programmatoevoeging plaatsvindt, kan ook deze beoordeling achterwege blijven.

Milieueffectrapportage

Het voorgenomen project betreft geen activiteit ten aanzien waarvan op grond van de Wet milieubeheer het maken van een milieueffectrapport (-beoordeling) verplicht is. Het bepaalde in artikel 2, vijfde lid, onder b van het Besluit milieueffectrapportage is evenmin van toepassing.

Wel maakt de ontwikkelingslocatie onderdeel uit van de Zuidas Flanken, waarvoor reeds een milieueffectrapportage is opgesteld en procedure is doorlopen. In het MER Zuidas – de Flanken is een functioneel programma op de milieueffecten beoordeeld, bestaande uit 763.000 m² woonfuncties, 837.500 m² kantoorfuncties en 360.500 m² overige voorzieningen, waarvan al een deel is gerealiseerd, of in aanbouw is. Het parkeerprogramma waarop voorliggende ruimtelijke motivering van toepassing is, is ondersteunend aan een functie die reeds bestaand is, en als zodanig onderdeel heeft uitgemaakt van het MER Zuidas – de Flanken. Bovendien gaat het om het één op één terugbrengen van reeds bestaand parkeerprogramma. De verplaatsing van het parkeerprogramma is niet van invloed op de bevindingen van het MER Zuidas – de Flanken.

Conclusie

Ten aanzien van de hiervoor genoemde aspecten kan worden geconcludeerd dat de bouw van de parkeervoorziening niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gegeven ruimtelijke motivering rechtvaardigt het afwijkingsbesluit.

5. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening is sprake van een bouwplan waarbij kostenverhaal dient plaats te vinden. Hiertoe dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien het verhaal van kosten van de

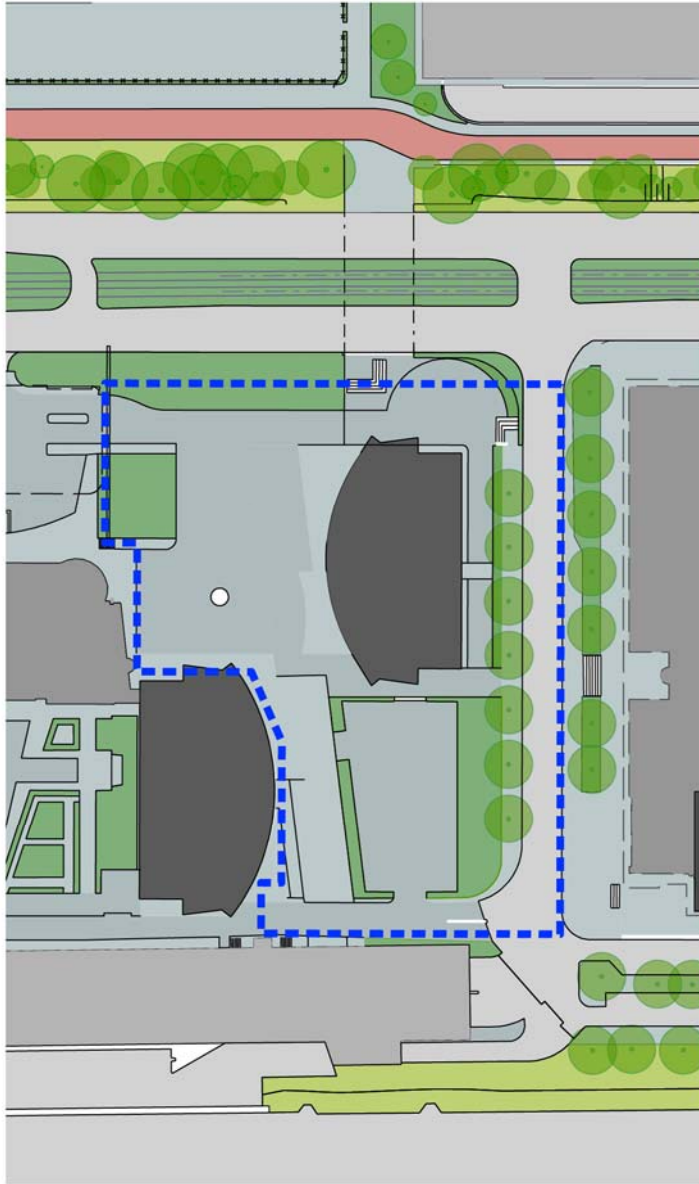
grondexploitatie anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet nodig zijn.

De gemeente Amsterdam is en blijft eigenaar van de gronden waarop de parkeervoorziening is voorzien. Het erfpachtstelsel biedt de gemeente de mogelijkheid om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie te verhalen op derden die gebruik maken van de gronden. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is derhalve anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Bijlagen:

1. Overzichtstekening bestaande en toekomstige situatie
2. Natuurwaarden onderzoek d.d. 26 juni 2016;
3. Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Strawinsky d.d. 24 maart 2014;
4. Cultuurhistorische verkenning bestemmingsplan Strawinsky d.d. 7 april 2014;
5. Watertoets Strawinsky d.d. 19 oktober 2016;
6. Notitie "Grondwatertoets bestemmingsplan Strawinsky Zuidzijde" d.d. 19 oktober 2016.

Grens ondergrondse parkeergarage



bestaande situatie



nieuwe situatie

