



Bestemmingsplan 1e Partiële  
Herziening Bestemmingsplan  
Lutkemeerpolder

Ontwerp

Gemeente Amsterdam  
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan 1e partiële herziening bestemmingsplan  
Lutkemeerpolder

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.F2004BPSTD-OW01

Datum print 21 September 2022

Planstatus ontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Kader</b>	<b>9</b>
2.1	Bestemmingsplan	9
2.2	Beleid	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Aard en doel 1e partiële herziening</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Herziening bestemmingsplan</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
5.1	Verkeer en parkeren	17
5.2	Bodem	18
5.3	Water	18
5.4	Milieuzonering	19
5.5	Geluid	19
5.6	Luchtkwaliteit	19
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.9	Ecologie	22
5.10	Stikstofdepositie	23
5.11	Luchtvaartverkeer	24
5.12	Milieueffectrapportage	24
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
7.1	Participatie	27
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
7.3	Zienswijzen	34



# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Aanleiding

Het gebied waarvoor nu het bestemmingsplan op onderdelen wordt herzien bevindt zich aan de westrand van Amsterdam, in de Lutkermeerpolder in Osdorp. Ten westen bevindt zich de A5 en ten zuidwesten de A9 (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: ligging en indicatieve begrenzing bestemmingsplangebied Business Park Amsterdam Osdorp Fase 2

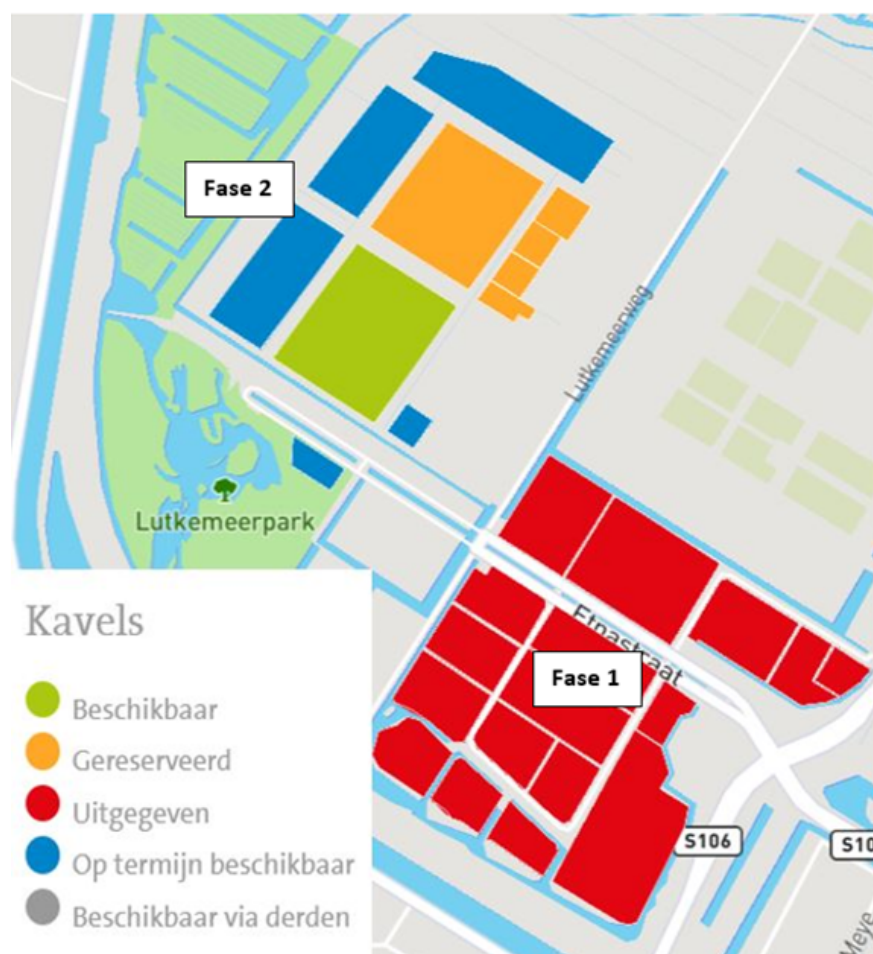
Het gebied is nu nog grotendeels een agrarisch gebied, maar heeft al sinds 2002 na vaststelling van het bestemmingsplan Lutkermeerpolder vooral een bedrijfsbestemming. Dat is ook met de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan in 2013 bevestigd. Dit plan is inmiddels deels achterhaald en voldoet niet meer op basis van de huidige inzichten.

De aanleiding voor deze herziening is de op 14 maart 2018 ingediende motie van Nuijen en Geenen, die vragen om een betere inbedding van de stadsboerderij in de omgeving. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het planologische kader te wijzigen. Het is dan ook de wens van de raad en de gemeente Amsterdam om het ter plaatse geldende plankader deels te actualiseren. Hierbij worden ook nog andere aanpassingen doorgevoerd.

In verband met de ligging tegen het stedelijk gebied in Nieuw-West en vanwege de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen in Amsterdam, liggen er kansen voor en zal er op worden ingezet om bedrijven te faciliteren die van belang zijn voor de stad en vanwege gebiedstransformatie binnen

Amsterdam moeten worden verplaatst. De focus ligt op bedrijven in groothandel/distributie, logistiek, ambacht en maakindustrie, met bijzondere kansen voor food en voor bedrijvigheid die van belang is voor het (duurzaam) functioneren van de stad.

De wens is gebaseerd op ervaringen die zijn opgedaan in fase 1 van de ontwikkeling, het gebied rond de Maroestraat (zie volgende afbeelding). Deze fase is inmiddels helemaal uitverkocht, zodat fase 2 gerealiseerd moet gaan worden. Ook de hieronder als beschikbaar weergegeven kavels zijn inmiddels ook allemaal uitgegeven.



Daarnaast zijn de grote waterkavels aan de westrand civieltechnisch niet uitvoerbaar, vanwege geohydrologische problemen. De eerder ter plaatse van de waterkavels voorziene kantoorpanden zijn nu niet meer gewenst. Om al deze redenen is besloten om het bestemmingsplan hierop aan te passen en partieel te herzien.

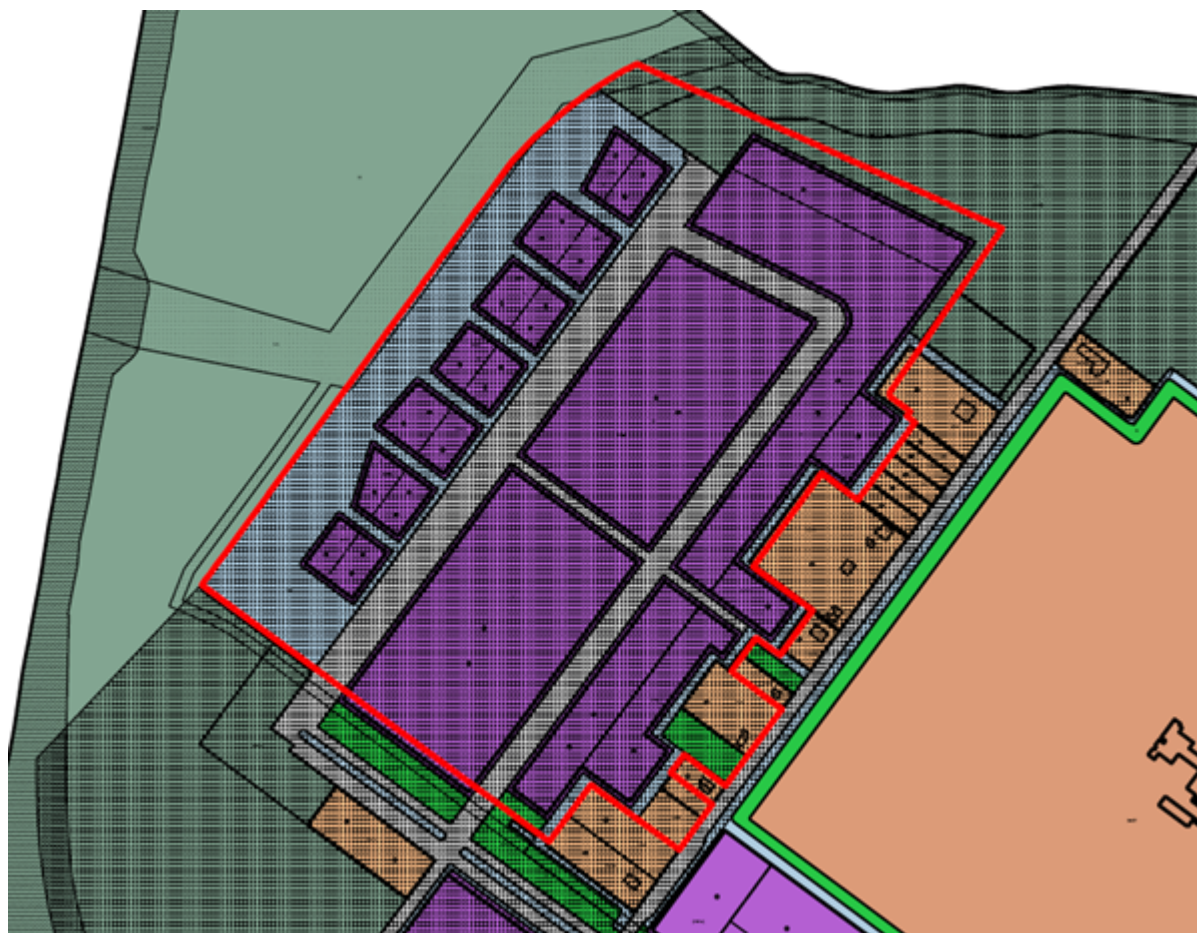
Voor de ontwikkeling van fase 2 van het Business Park is een stedenbouwkundig plan (SP) opgesteld en op 1 december 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dit vormt de basis voor de partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit SP wijkt op onderdelen af van de stedenbouwkundige inhoud van het geldende bestemmingsplan. Deze herziening van het bestemmingsplan moet (samen met de delen die niet aangepast worden) een actueel kader vormen voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van de bedrijfskavels binnen het plangebied.



## Hoofdstuk 2 Kader

### 2.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Lutkemeerpolder, vastgesteld op 24 april 2013 door de gemeenteraad van Amsterdam. De gronden van de 1<sup>e</sup> partiële herziening zijn vooral bestemd voor bedrijven tot maximaal categorie 3.2 van de bij het bestemmingplan horende Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor gemengde doeleinden (zoals dienstverlening, agrarische activiteiten, stadslandbouw en wonen), verkeer, groen, natuur en water.



Afbeelding: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Lutkemeerpolder 2013 (plangrens partiële herziening rood)

#### *Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'*

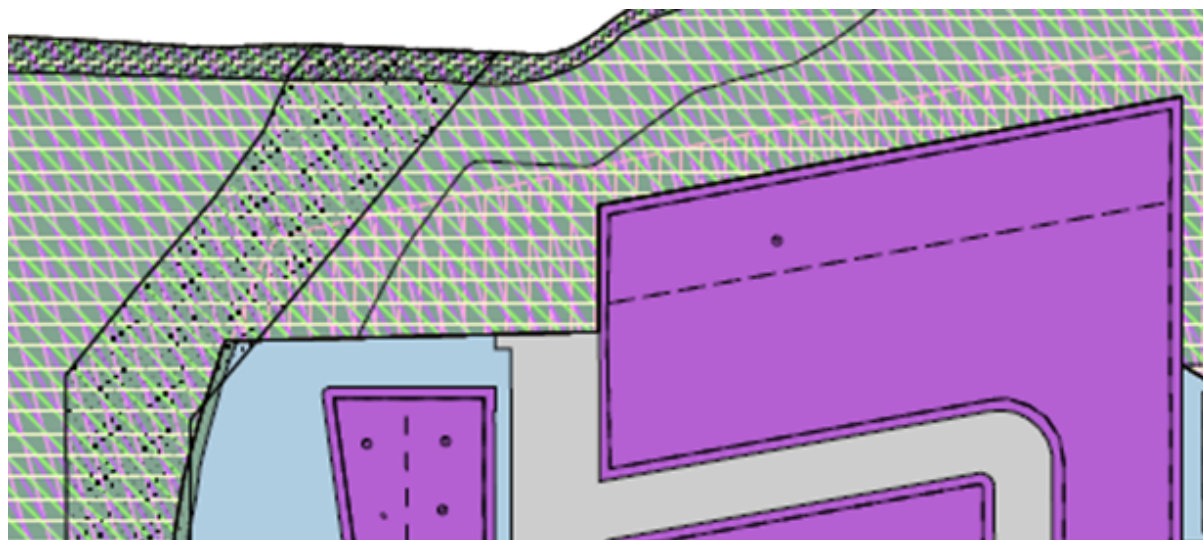
Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld en geheel in werking. De regeling uit het paraplubestemmingsplan is ook opgenomen in deze herziening.

## 2.2 Beleid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, zodat in het kader van deze partiële herziening geen toetsing aan het beleid nodig is. Deze toets is al bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 gemaakt. De vastlegging van de stadslandbouw-functie aan de Lutkemeerweg 262 B ziet op feitelijk bestaande activiteiten waarvoor, in afwachting van definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan, reeds op 19 juni 2020 een (tijdelijke) omgevingsvergunning is afgegeven (kenmerk: Z2020-NW000468 / olo 5131233).

*Provinciaal beleid: Omgevingsverordening NH2020*

De provincie heeft op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De omgevingsverordening kent een aantal themakaarten, die het plangebied van het stedenbouwkundige plan, het plangebied van het bestemmingsplan uit 2013 en het plangebied van de nu voorliggende partiële herziening overlappen. De overlapping vindt plaats aan de noordrand van het plangebied.



*Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Lutkemeerpolder 2013 (gebied dat valt binnen de grenzen van de Omgevingsverordening NH2020 gearceerd)*

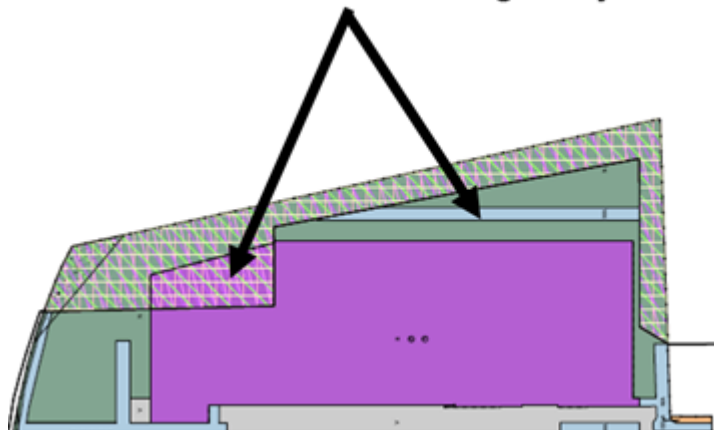
Aan de noordrand vindt overlapping plaats met volgende beleidsonderwerpen:

- Agrarische bedrijven
- Bijzonder provinciaal landschap
- Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap
- Landelijk gebied
- Permanente Bollenteelt

Hierdoor is een klein deel de beoogde bedrijfsbestemming in dit herziene bestemmingsplan in strijd met de Omgevingsverordening. De begrenzing is gerelateerd aan de Natuurbestemming van het huidige bestemmingsplan Lutkemeerpolder. Door de herziening worden een aantal bestemmingsgrenzen aangepast. Dit is het gevolg van de in Hoofdstuk 3 beschreven aanpassingen in de structuur en indeling.

Het gaat hierbij niet om een uitbreiding van het oppervlak aan bedrijven, want er komt ook een lange strook bedrijventerrein te vervallen, deze krijgt een natuurbestemming (zie vorige en volgende afbeelding).

### Grenscorrectie door uitwisseling bedrijventerreinen en natuur



Afbeelding: voorstel grenscorrectie in partiële herziening door uitwisseling van bedrijf en natuur.

In bovenstaande afbeelding is te zien dat een klein stuk natuurbestemming naar bedrijf (linker pijl) verandert en een groot stuk bedrijf naar natuurbestemming en water verandert (rechter pijl) . Per saldo zal de omvang van de natuurbestemming hierdoor toenemen.

De grenscorrectie is afgestemd met de Provincie Noord-Holland in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro (zie ook paragraaf 7.2). De provincie heeft aangegeven mee te werken aan de uitwisseling, zoals met dit bestemmingsplan wordt beoogd.



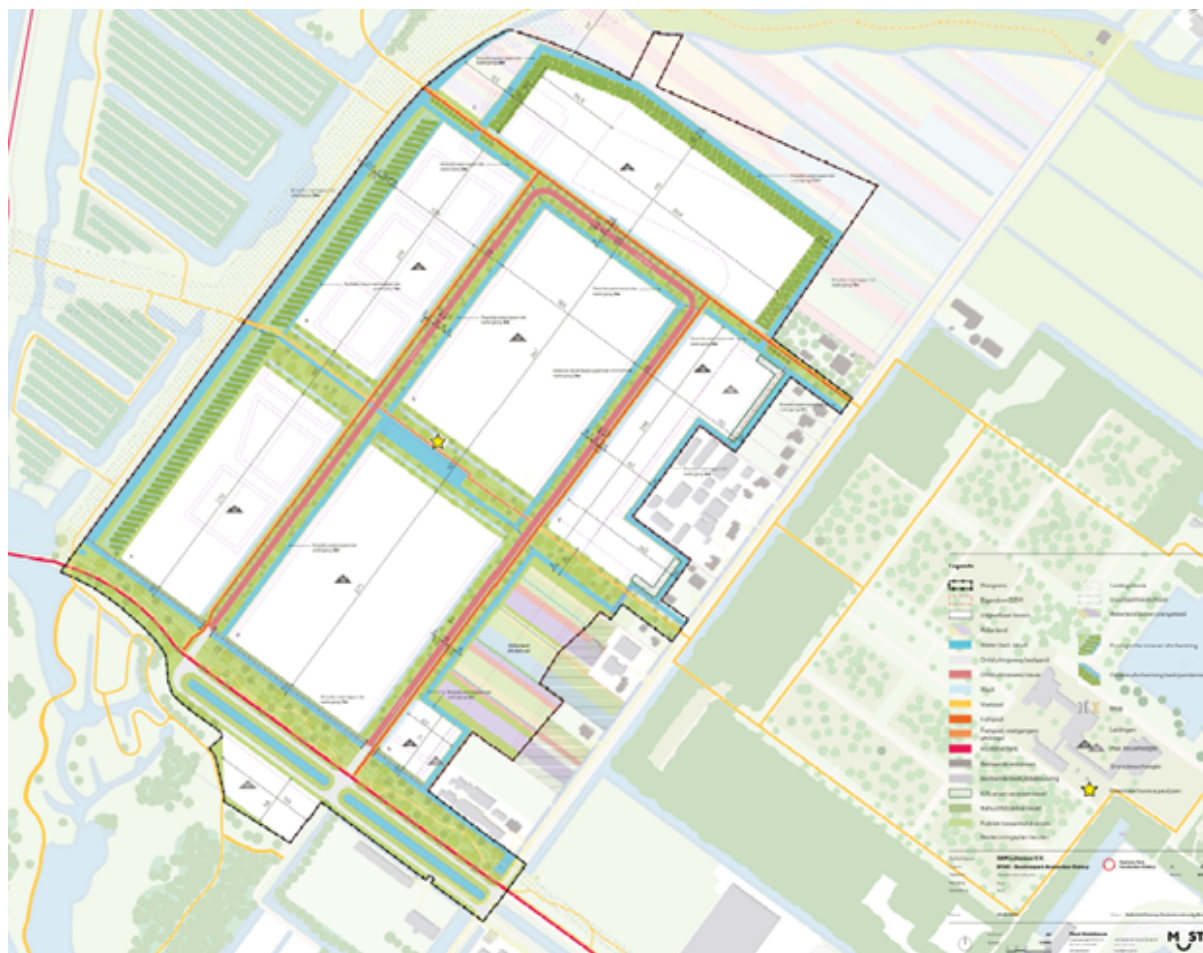
### **Hoofdstuk 3           Aard en doel 1e partiële herziening**

Voorliggende partiële herziening voorziet niet in nieuwe functies of in een uitbreiding van het programma. Er worden niet meer vierkante meters aan uitgeefbare grond of bruto vloeroppervlak (bvo) aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt en er wordt ook niet voorzien in hogere bedrijfscategorieën. Wél wordt de structuur en indeling aangepast aan het nieuwe stedenbouwkundig plan (SP) en aan het inrichtingsplan openbare ruimte (zie ook Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan en Bijlage 2 Inrichtingsplan openbare ruimte (VO)).

Bij de grootste aanpassingen gaat het om:

1. De aanpassing van de ontsluitingswegen. Deze lopen na aanpassing net iets anders en de kavelgrenzen/bestemmingsgrenzen verschuiven hierdoor op een aantal locaties.
2. Het opnemen van 3 ha stadslandbouw. De vastlegging van de stadslandbouw-functie aan de Lutkemeerweg 262 B ziet op feitelijk bestaande activiteiten waarvoor, in afwachting van definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan, reeds op 19 juni 2020 een (tijdelijke) omgevingsvergunning is afgegeven (kenmerk: Z2020-NW000468 / olo 5131233).
3. De aanpassing van de Waterkavels aan de westzijde inclusief groene zoom daaromheen. Uit geotechnische berekeningen is gebleken dat grotere waterpartijen hier civieltechnisch niet haalbaar zijn (risico op opbarsting). Door voorliggende herziening wordt het oppervlaktewater meer verdeeld over het gehele plangebied. Ook hiervoor moesten een aantal bestemmingsgrenzen aangepast worden.
4. De aanpassing van het orthogonale kavel aan de noordzijde door uitruil met de natuurbestemming, zie paragraaf 2.2 van deze toelichting .
5. De introductie van een centrale groene ruimte in het Bedrijvenpark/Waterpark.

Een belangrijk punt is ook de aansluiting op de omgeving. Beide plannen voorzien in een alzijdige invoeging in de omgeving. Elke zijde heeft een eigen inpassing. Er ontstaat hierdoor geen 'achterkant'. Tussen het business park en de bestaande woningen aan de Lutkemeerweg is ruimte voor natuur, een groene buffer en een wal/talud.

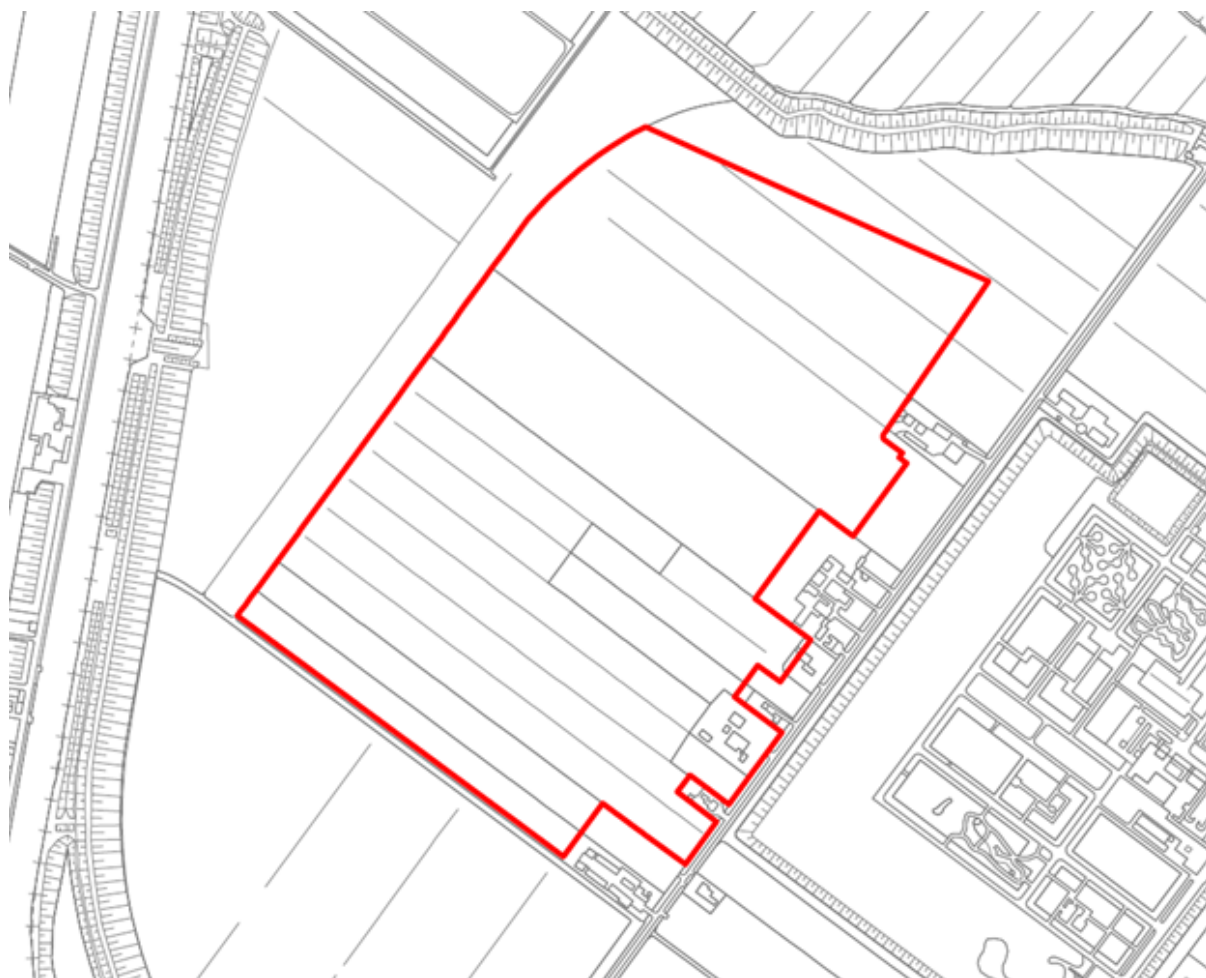


Afbeelding: definitief ontwerp stedenbouwkundig plan

De 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Lutkemeerpolder voorziet in een aangepast kader, waarin de in het SP en het inrichtingsplan weergegeven waterstructuur, verkaveling en ontsluiting hiervan kan worden gerealiseerd.

## Hoofdstuk 4      Herziening bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van fase 2 van het Business Park is een stedenbouwkundig plan (SP) gemaakt. Voor de partiële herziening van het bestemmingsplan vormt de grens van het stedenbouwkundig plan de basis voor de begrenzing (zie volgende afbeelding). Daarnaast wordt dit gebied ook nog uitgebreid met de locatie voor stadslandbouw, die deels buiten het plangebied van het SP valt. Het gedeelte van het gebied waar niets aangepast hoeft te worden blijft buiten de grens van de herziening.



Afbeelding: plangrens 1e partiële herziening bestemmingsplan Lutkemeerpolder

Voor de herziening geldt, dat het bepaalde in het bestemmingsplan 'Lutkemeerpolder', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 24 april 2013, onverkort van toepassing is. Er wordt wél een aantal ondergeschikte wijzigingen opgenomen.

### Bedrijven

De bedrijfskavels blijven conform het huidige bestemmingsplan bestemd. Aan de oostrand, grenzend aan de huidige bestaande bebouwing zullen bedrijven tot en met categorie 3.1 van de bedrijvenlijst toegestaan blijven. Voor de rest van het plangebied is dat categorie 3.2. Er worden in totaal niet meer bv's gerealiseerd dan nu in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) voor deze locatie is afgestemd.

Voor de bedrijfsbebouwing geldt over het algemeen een maximum bouwhoogte van 12 meter en 10 meter aan de oost- en westrand, grenzend aan de bestaande bebouwing.

Datacenters zijn niet toegestaan. Er zijn alleen ondergeschikte en niet zelfstandige kantoren toegestaan. De omvang hiervan bedraagt maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak per bedrijf.

Voor uitgeefbare kavels langs de centrale as (oost-west) geldt, dat er een smalle strook van enkele meters wordt vrijgehouden van bebouwing en groen bestemd. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

#### Horeca

Het is gewenst om een zelfstandige horecavestiging in het plangebied toe te blijven staan. Gedacht wordt aan een lunchroom maar ook een restaurant is denkbaar. Niet gewenst is een fastfood drive-in restaurant. De enige geschikte locatie daarvoor bevindt zich aan de zuidrand van het gebied op de hoek van de Etnastraat/Colimastraat. De locatie is in het huidige bestemmingsplan reeds bestemd voor gemengde doeleinden, waaronder ook horeca. Dat blijft zo, maar de mogelijkheid voor fastfood zal worden geschrapt. Wél toegestaan is een restaurant.

Daarnaast wordt ook ruimte geboden om in het waterpark nog een kleinschalige mobiele horecavoorziening toe te staan. Deze is middels een aanduiding 'horeca toegestaan' in de groenbestemming geregeld.

#### Stadsboerderij

Voor de stadsboerderij De Boterbloem is door de raad gekozen voor een scenario dat uitgaat van het beschikbaar stellen van circa 3 ha terrein voor gebruik als stadsboerderij. De stadsboerderij wordt dan ook positief bestemd. Bebouwing is alleen op het erf toegestaan. Hier zijn ook ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Een combinatie met zorg is hier ook mogelijk.

Het grootste deel van de boerderij blijft open land, waar geen bebouwing is toegestaan. De boomgaard is als "Groen" bestemd.

#### Groene dragers en water

De groene dragers en de waterstructuur uit het SP worden ook als zodanig bestemd. Ook delen van de uitgeefbare gronden worden bestemd als "Groen". Daarnaast is groen ook in de verkeersbestemming toegestaan.

#### Verkeer en parkeren

Met betrekking tot parkeren, laden en lossen wordt in de herziening een dynamische verwijzing opgenomen naar het geldende parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Initiatieven worden dus op dit onderwerp getoetst aan het op moment van indiening van een vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid. Uitgangspunt is dat parkeren, laden en lossen uitsluitend op de uitgegeven kavels mogelijk is.



## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Bij de bereikbaarheid van het plangebied ligt de nadruk, in lijn met het stedenbouwkundig plan, vooral op de bereikbaarheid met de auto. In juni 2021 is door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen in de omgeving (zie Bijlage 4). Hierbij is met name gekeken naar de effecten op de verkeersafwikkeling op het kruispunt Etnastraat-Ookmeerweg.

Geconcludeerd wordt dat het kruispunt Etnastraat-Ookmeerweg in zijn huidige vormgeving niet voorziet in een goede verkeersafwikkeling in 2030 bij volledige ontwikkeling van de in BPAO fase 2 beschikbare 25 ha kavels bedrijfsruimte, waarvoor nu de voorliggende partiële herziening is opgesteld. Uitbreiding van de opstelcapaciteit op het kruispunt is noodzakelijk. Deze moeten worden gerealiseerd op de Etnastraat (een extra rechtsafvak) en de Ookmeerweg zuid (een extra linksafvak). Dit benodigde extra linksafvak heeft tot gevolg dat afrijdend de Etnastraat in 2 rijstroken van circa 50 meter moeten worden aangelegd.

De conclusies die in dit onderzoek worden getrokken gaan op voor een volledige ontwikkeling van 25 ha bedrijventerrein in BPAO fase 2. Daarbij is rekening gehouden met de meest recente inzichten voor de gebiedsinvulling van dit terrein en actuele cijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling in de omgeving en recente gegevens met betrekking tot autogebruik. Zowel het vigerende bestemmingsplan als in de partiële herziening van het bestemmingsplan biedt voor fase 2 ruimte voor de ontwikkeling van 25 ha bedrijventerrein. De conclusies die op basis van dit onderzoek worden getrokken gaan derhalve ook op voor het vigerende bestemmingsplan indien het gebied daarin met een gelijke vorm van bedrijvigheid (verdeling van functies) zou worden doorontwikkeld. De nieuwe partiële herziening van het gebied brengt in die zin geen verandering met zich mee ten aanzien van de conclusies voor de verkeersafwikkeling. Er is in beide gevallen sprake van dezelfde gebiedsontwikkeling van 25 ha bedrijventerrein.

Het voorafgaande betekent, dat de kruising Etnastraat-Ookmeerweg aangepast moet worden om een goede verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Dit dient overigens ook zonder fase 2 uitgevoerd te worden. De extra verkeersgeneratie is het gevolg van de autonome intensivering van het gebruik van het bedrijventerrein Business Park Amsterdam Osdorp. Fase 2 voegt verder geen extra bedrijfsoppervlakte toe en draagt in die zin niet bij aan de extra verkeersgeneratie.

In het mobiliteitsplan van de gemeente is een berekening gemaakt waarin rekening gehouden wordt met de volledige ontwikkeling van het BPAO. Het kruispunt Etnastraat/Ookmeerweg is geen onderdeel van de onderhavige bestemmingsplanherziening, maar is wel relevant voor dit plan. In de grondexploitatie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn voldoende middelen opgenomen voor een bijdrage aan de kosten voor herinrichting van het genoemde kruispunt. De kosten worden gedekt uit het Stedelijk Mobiliteitsfonds. Bij de actualisatie van het bestedingsvoorstel Stedelijk Mobiliteitsfonds 2023-2026 wordt voorgesteld middelen voor dit kruispunt vrij te maken vanaf 2023. Het is eventueel mogelijk om de herinrichting eerder uit te voeren, maar daar moet dan een reden voor zijn.

#### *Parkeren*

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Gebouwde (centrale) parkeervoorzieningen kunnen hierbij een goede oplossing bieden. De voorkeur heeft het om parkeren in de bouwmassa van de bedrijfsgebouwen op te nemen. Voor parkeren is een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid van de

gemeente Amsterdam opgenomen, waarbij voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

De te hanteren parkeernormen zijn maatwerk. Conform het beleid van Amsterdam gelden voor alle functies - met uitzondering van wonen en kantoren - de actuele kencijfers parkeren van het CROW. Per te ontwikkelen perceel kan dan onderbouwd worden wat de parkeerbehoefte is en hoe die behoefte wordt geacommodeerd. Door de dynamische verwijzing naar het beleid, zal altijd het beleid ten tijde van de indiening van een vergunningaanvraag toetsingskader zijn.

Daarnaast moet gekeken worden naar mogelijkheden om de OV-bereikbaarheid van het gebied te verbeteren en het autogebruik te beperken.

## 5.2 Bodem

In mei 2019 is door onderzoeksbureau Tauw een verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Bijlage 5). Uit het onderzoek is gebleken dat in zowel in de grond, grondwater als de waterbodem maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De ontvangende waterbodem is maximaal als 'klasse A' beoordeeld. Er is geen asbest aangetoond op de locatie, de locatie is derhalve niet verdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor de locaties waar PFOS en PFOA is aangetoond geldt wel dat grondverzet naar andere locaties dan de locatie waarvoor een ongedaanmakingsverplichting geldt, door het desbetreffende bevoegde gezag getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit en eventuele lokale beleidsregels voor hergebruik van PFOS- en/of PFOA-houdende grond. Vanwege de gesloten grondbalans vormt dit hier geen probleem.

De ontvangende waterbodem is geclassificeerd als maximaal 'Klasse A'. Wanneer de watergangen worden gedempt dient materiaal te worden toegepast met als maximale kwaliteitsklasse 'Klasse A'.

## 5.3 Water

Uit geotechnische berekeningen is gebleken dat waterpartijen breder dan circa 12 meter risico op opbarsting met zich mee brengen wat het oorspronkelijke plan met waterkavels civieltechnisch niet haalbaar maakte. Daarom is de waterstructuur in het plangebied aangepast. Voor het gehele plangebied is door TAUW een waterstructuurplan opgesteld en is de geohydrologische situatie gemodelleerd (zie Bijlage 3). Waternet is akkoord met het plan en de uitwerking zoals die binnen het plan is opgenomen.

Het watersysteem is één van de verbindende structuren binnen het plangebied en de omgeving ervan. De visie op het watersysteem BPAO2 luidt samengevat:

*“Het water uit het gebied optimaal benutten en het duurzaam benaderen om de natuurlijke watercyclus in stand te houden. Het watersysteem is toekomst robuust (klimaatadaptief) en draagt bij aan een gezonde leef- en werk omgeving. Het vormt de belangrijke schakel in het gebied, niet alleen qua watersysteem, maar als gehele waterketen.”*

Het toekomstige oppervlaktewatersysteem heeft drie functies:

1. het afvoeren van oppervlaktewater,
2. het bergen van hemelwater (compensatie toenemend verhard oppervlak) en
3. regulering van het grondwater.

In het plangebied wordt in de openbare ruimte geen HWA aangelegd, waardoor de berging en afvoer van

het hemelwater volledig berust op het oppervlaktewater en de bovengrondse bergingsvoorzieningen binnen het BPAO.

De indeling van het watersysteem bestaat uit een buitenste 'ring' zijnde primaire watergang, die als hoofdfunctie het afvoeren van water heeft. De watergangen daarbinnen zijn aangemerkt als secundair water.

Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie moet het toenemend verhard oppervlak worden gecompenseerd. Het beleid rondom de compensatie is opgenomen in de Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019.

Op basis van de uitgangspunten van het waterschap is een waterbalans voor het gebied opgesteld welke onderdeel is van het waterstructuurplan. De optelsom van al het toekomstig oppervlaktewater en waterberging via alternatieve voorzieningen (wadi's) in het plangebied compenseert de volledige toename van het toekomstig verhard oppervlak in het plangebied.

De bergingsvoorzieningen en het oppervlaktewatersysteem zijn volledig gekoppeld via duikers, overstorten en drainage. Alle bergingsvoorzieningen zijn aangesloten op de secundaire watergangen en de secundaire watergangen zijn aangesloten op de primaire watergangen. Hierdoor is een gekoppelde waterbalans mogelijk en wordt een hoog positieve bergingsbalans behaald.

De waterkwaliteit in het projectgebied mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Binnen het plangebied wordt aan deze eis voldaan door de volgende componenten en aspecten:

- Er wordt geen HWA of riooloverstort aangelegd;
- Het water van de wegen wordt gefilterd door wadi's of door de (begroeide) berm naar het oppervlaktewater;
- De aanleg van een waterpark centraal in het plangebied die functioneert als watermachine.

## **5.4 Milieuzonering**

Er worden geen andere bedrijven mogelijk gemaakt, dan reeds zijn toegestaan. Er is rekening gehouden met de VNG-richtlijnen voor afstanden tot woningen.

## **5.5 Geluid**

Zoals in paragraaf 5.4 is aangegeven, voorziet deze partiële herziening niet in nieuwe functies of hogere bedrijfscategorieën of komen deze dichterbij bestaande woningen te liggen dan reeds is toegestaan. Ook worden er geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt, zodat een akoestisch onderzoek niet nodig is. Er is rekening gehouden met de VNG-richtlijnen voor afstanden tot woningen.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

In het kader van het verkeersonderzoek is in juni 2021 door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng ook het effect van de ontwikkelingen op de luchtkwaliteit onderzocht (zie Bijlage 4).

Gebleken is dat langs alle beschouwde wegen ruim wordt voldaan aan de normen voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide, de jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10, het aantal overschrijdingsdagen van de etmaalgemiddelde concentratie fijn stof PM10 en de jaargemiddelde concentratie fijn stof PM2,5. Daarmee vormt de luchtkwaliteit langs de omliggende wegen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

## 5.7 Externe veiligheid

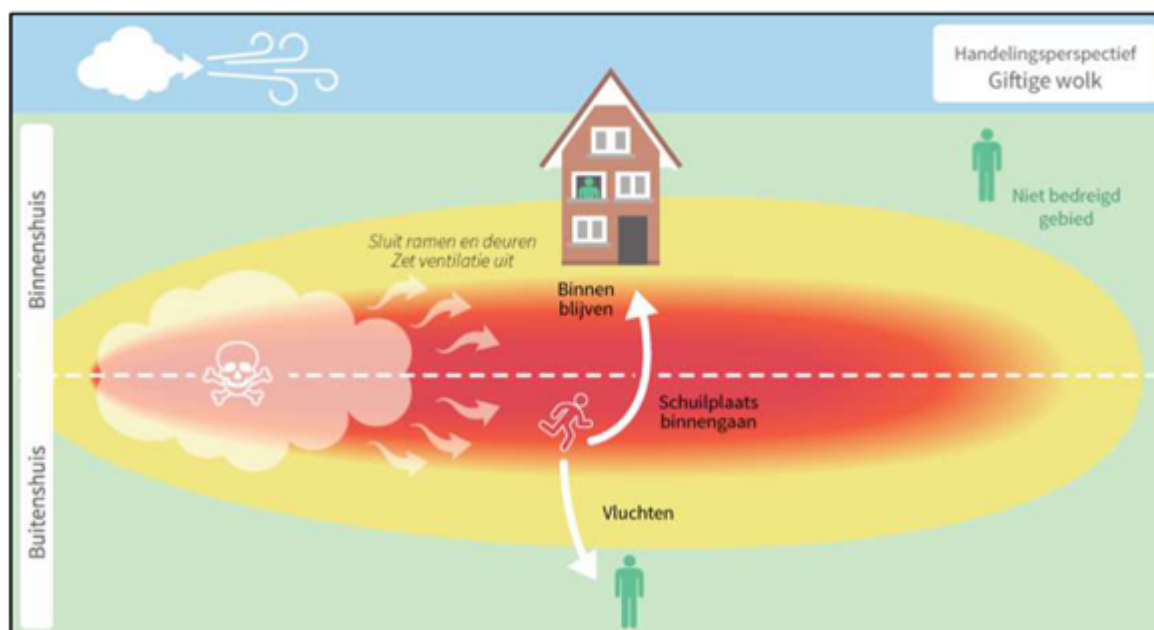
Het plangebied ligt binnen de zones van twee buisleidingen. In het kader van het moederplan is dat onderzocht en door de brandweer geadviseerd. De buisleidingen vormen geen belemmering voor het Business Park Amsterdam Osdorp. Het onderzoek dateert echter uit 2012 en is hierdoor niet meer actueel. Er is daarom in november 2020 door onderzoeksbureau Aviv een nieuw onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6). Hieruit is gebleken dat bij de vaststelling van de herziening ten aanzien van de A5 op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ingegaan dient te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen.

Op 24 mei 2022 heeft de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid. Dit advies geeft inzicht in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening. Geadviseerd wordt om de hieronder beschreven maatregelen te overwegen en bij de afweging over de acceptatie van het risico (verantwoording groepsrisico) de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening te betrekken.

### Zelfredzaamheid

Personen in het plangebied zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en andere personen in de directe omgeving aangewezen. Wanneer personen snel handelen hebben zij meer kans om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident en ze daarmee voor te bereiden op de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Weten wat de gevaren zijn bevordert snel handelen.

Bij het scenario gifwolk zal afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Zelfredzaamheid en handelingsperspectief bij een gifwolk.

Voor personen buiten is het handelingsperspectief Muchten van de wolk af en naar niet bedreigd gebied vluchten. Indien vluchten niet mogelijk is, is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen blijven en ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

### Hulpverlening

Brandweer Amsterdam-Amstelland is voorbereid op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De brandweer kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen, maar richt zich voornamelijk op het redden en helpen van gewonden, het afschermen van de omgeving en het beperken van de gevolgen van het ongeval. Indien noodzakelijk wordt de bevolking gewaarschuwd, bijvoorbeeld via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS sirenes) of via een NL-Alert (Sms-bericht). In het geval van een ongeval met een giftige stof waarbij een gifwolk ontstaat, zal de brandweer zich in eerste instantie richten op het brongebied en in tweede instantie op het effectgebied. In het brongebied, zal de brandweer zich bezig houden met het beperken en stoppen van de uitstroom van de giftige stof en het beperken van verdere verspreiding. In het effectgebied kan redding en evacuatie eerst plaatsvinden nadat er bepaald is door de brandweer of dat veilig kan gebeuren. Het brandweer optreden kan in het geheel enkele uren duren (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Schematische weergave incidentverloop grootschalig brandweer optreden

De bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor de hulpdiensten ter plaatse van het plangebied is volgens de veiligheidsregio nog niet goed uit de aangeleverde stukken af te leiden. Voor informatie over een toereikende bereikbaarheid en toereikende bluswatervoorzieningen wordt verwezen naar de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland 2019 en het Bouwbesluit 2012. De veiligheidsregio verzoekt de gemeente Amsterdam om bij de nadere uitwerking van (bouwwerken in) het plangebied de invulling van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen met de veiligheidsregio af te (laten) stemmen. Dit verzoek zal bij nadere uitwerking worden nagekomen.

### Maatregelen

Hieronder zijn een aantal maatregelen aangegeven die de in het advies van de veiligheidsregio behandelde risico's voor het plangebied kunnen beperken en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten. Deze maatregelen zijn niet limitatief, er zijn wellicht ook nog andere maatregelen die toegepast kunnen worden.

- Toereikende opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen en toereikende bluswatervoorzieningen realiseren.

- Een goede ontsluiting van het plangebied realiseren waarbij van de risicobron af kan worden gevucht;
- Inrichten van voorbereide en geoefende noodorganisaties in de bedrijven in het plangebied.
- Het bouwwerk voorzien van afsluitbare ventilatie waarmee de toevoer van buitenlucht snel kan worden gestopt (in geval van een ongeval met een giftige stof). Dit is een standaard Bouwbesluit eis bij nieuwbouw;
- Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij een incident met giftige stoffen.

## 5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Voor bodemingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In de partiële herziening wordt daarom conform het huidige plan een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het gebied.

## 5.9 Ecologie

In 2018 en 2019 is door onderzoeksbureaus E.C.O. Logisch en Regelink ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlagen 7 en 8). Hieruit is gebleken dat kleine marterachtigen en ringslangen niet zijn aangetroffen en de aanwezigheid daarmee redelijkerwijs uitgesloten kan worden. Wél aangetroffen zijn rugstreepadden, waterspitsmuizen en verblijfplaatsen van vleermuizen. Vliegroutes van vleermuizen zijn niet aangetroffen. Er wordt wel een vliegroute voor vleermuizen gecreëerd van foerageergebied Westgaarde naar het groene gebied (west) van Staatsbosbeheer. Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het betreft geen essentieel foerageergebied op basis van de aanwezigheid van andere locaties nabij het plangebied die ook kunnen dienen als foerageergebied. Verblijfsplaatsen en nestlocaties van roofvogels zijn niet aangetroffen in het plangebied. Het plangebied kan dienen als foerageergebied voor roofvogels. Echter in de nabije omgeving rondom het plangebied is voldoende geschikt foerageergebied aanwezig.

De ontwikkeling tot bedrijventerrein heeft geen effect op kleine marterachtigen, ringslang, vleermuizen en roofvogels. De grotere watergangen binnen het plangebied behoren tot functioneel leefgebied van de waterspitsmuis. Als gevolg van de werkzaamheden kan dit leefgebied verloren gaan. De ingreep kan leiden tot een negatief effect op de rugstreepad. Mogelijk verdwijnt als gevolg van de ingreep voortplantingswater en leefgebied waardoor versnippering van het leefgebied van de rugstreepad kan ontstaan. Daarnaast bestaat de kans dat de rugstreepad zich vestigt op de bouwlocatie.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig. In mei 2019 en augustus 2020 zijn de benodigde ontheffingen verkregen (zie Bijlage 9 en Bijlage 10). Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een mitigatieplan voor waterspitsmuis en rugstreepad opgesteld waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen kan worden (zie Bijlage 11).

## 5.10 Stikstofdepositie

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is per 1 juli 2021 in werking getreden. Als gevolg daarvan zijn bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningplicht voor het aspect stikstofdepositie. De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval en transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats alsmede eventuele tijdelijke omrij-effecten als gevolg van de werkzaamheden. De vrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. De partiële vrijstelling geldt echter alleen voor de natuurvergunningplicht (artikel 2.7 lid 2 Wnb) en in principe niet voor de vaststelling van plannen (als bedoeld in artikel 2.7 lid 1 van de Wnb). Uit paragraaf 5.4 (reikwijdte vrijstelling) uit de Nota van Toelichting bij het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering<sup>3</sup> volgt echter dat de partiële vrijstelling toch gebruikt kan worden bij het vaststellen van bestemmingsplannen:

*"Deze partiële vrijstelling kan ook helpen bij het vaststellen van bestemmingsplannen door gemeenten. Als het bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld. Als gevolg daarvan kan bij de beschouwing van de stikstofemissies wat betreft de bouwfase gebruik worden gemaakt van de onderbouwing in de toelichting van het besluit."*

De noodzaak voor bestemmingsplannen voor toetsing van de stikstofdepositiebijdrage in de bouw-/aanlegfase vervalt daarmee.

Het effect van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden is door onderzoeksbureau Tauw onderzocht (Bijlage 12). Hierbij is de verspreiding van emissies en de bijdrage aan de stikstofdepositie ten gevolge van het project Businesspark Osdorp Amsterdam berekend met het rekenmodel AERIUS Calculator (versie 2021).

De werkzaamheden met betrekking tot het uitgraven en verplaatsen van grond op de locatie, het egaliseren van de oppervlakte van de locatie en het aanleggen van de wegen zal leiden tot een uitstoot van circa 395 kg NO<sub>x</sub> en 1,2 kg NH<sub>3</sub>. De aanvoer en afvoer van materialen (zoals asfalt) en de verplaatsing van arbeiders naar de locatie zal resulteren in de totale uitstoot van 9,7 kg NO<sub>x</sub> en minder dan 1 kg NH<sub>3</sub>.

Met het rekenmodel AERIUS is een maximum stikstofdepositiebijdrage op (naderend) overbelaste habitats of leefgebieden van soorten berekend van 0,01 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied Polder Westzaan. Daarbij is aangenomen dat alle emissies binnen een periode van 1 jaar plaatsvinden. De werkzaamheden zullen echter uitgespreid over meerdere jaren worden uitgevoerd. De stikstofdepositie in elk van die jaren zal daarom minder zijn dan 0,01 mol/ha/jaar en dus 0,00 mol/ha/jaar zijn.

Daarmee zijn er voor de gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanlegfase.

## **5.11 Luchtvaartverkeer**

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het LIB is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Deze herziening voorziet niet in nieuwe functie, waarvoor het LIB een belemmering zou kunnen vormen. Dat geldt ook voor de mogelijk gemaakte bouwhoogtes.

Het LIB vormt geen belemmering voor de partiële herziening van het bestemmingsplan.

## **5.12 Milieueffectrapportage**

In het kader van het huidige bestemmingsplan is geen Milieueffectrapportage opgesteld. Omdat de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan niet voorziet in een groter programma (in m<sup>2</sup>) en ook niet in hogere milieucategorieën dan nu zijn toegestaan, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een MER is daarom niet nodig.



## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien in de ontwikkeling van de tweede fase van de gebiedsontwikkeling Lutkemeerpolder.

Alle kavels op bedrijventerrein Lutkemeer eerste fase zijn inmiddels in erfpacht uitgegeven, zodat kan worden gestart met de ontwikkeling van bedrijventerrein tweede fase. Ook hier zoekt de gemeente Amsterdam de samenwerking met SADC. Hierbij is niet gekozen voor samenwerking middels een gemeenschappelijke grondexploitatie, maar voor een samenwerking middels een gemeenschappelijke exploitatie maatschappij (GEM). Dit bedrijf met als aandeelhouders de gemeente Amsterdam en SADC zullen de ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein tweede fase ter hand nemen. De gemeente Amsterdam heeft het gebied ten behoeve van bedrijventerrein tweede fase overgedragen aan de GEM. De GEM heeft het proces van bouwrijp maken gestart. De gemeente Amsterdam zal vervolgens per bouwrijp gemaakt kavel overgaan tot overdracht in erfpacht aan de verschillende afnemers.

Voor het onderhavige bestemmingsplan bestaat in beginsel een verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Doordat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen is besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In het mobiliteitsplan van de gemeente is een begroting gemaakt waarin rekening gehouden wordt met de aanpassing van de kruispunt Etnastraat/Ookmeerweg. Deze aanpassing is ook nodig zonder realisatie van BPAO fase 2.



## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie

Het stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor Business Park Amsterdam Osdorp, dat de basis voor voorliggende partiële herziening heeft gevormd, is mede tot stand gekomen dankzij de input van bewoners en ondernemers aan de Lutkemeerweg en van werknemers op Business Park Amsterdam Osdorp fase 1.

Eén van de doelstellingen van Business Park Amsterdam Osdorp is dat het een gebied wordt waar het niet alleen fijn werken is, maar waar het ook goed verblijven is voor werknemers, omwonenden en passanten. Daarom zijn er meerdere gesprekken en (inloop) bijeenkomsten geweest om te peilen en achterhalen wat het voor werknemers fijn werken maakt en wat het voor hen – en ook voor omwonenden – een prettig gebied maakt om te verblijven. Hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan dat de basis is voor en mogelijk wordt gemaakt met deze partiële herziening.

In het vervolg is een korte toelichting – chronologisch – van de momenten waarop gesprekken hebben plaatsgevonden en/of is geïnformeerd over de planning.

Jaar	Datum	Doelgroep	Activiteit	Doel
2018	Mei/juni	Werknemers fase 1	Pop-up participatie, Met de lunchkar naar BPAO fase 1 (twee verschillende dagdelen) en online enquête op I-pad Alle bedrijven op fase 1 zijn benaderd voor deze activiteit, aanwezige bedrijven waren: Corning, No Excess, Focus, G4S, Sanquin, Taylor Guitars.	Informeren Raadplegen Wensen en behoeften ophalen voor inrichtingsplan BPAO fase 2
	10 juli	Werknemers fase 1 / ALV en parkmanagement	Uitslag Enquête participatietraject ontwikkeling Fase II en voortgang.	Informeren
	September	Werknemers fase 1	Pop-up participatie, Terugkoppeling van de online enquête. E-mailing naar alle werknemers	Informeren
	Sept.-okt.	Omwonenden Lutkemeerweg	Één op één gesprekken. In totaal 9 mensen gesproken.	Informeren
2019	30 januari	Omwonenden Lutkemeerweg	Bewonersavond Presentatie over proces en aanpak Samen in gesprek over de openbare ruimte en omgeving, ca. 10 aanwezigen	Informeren Raadplegen Wensen en behoeften ophalen voor inrichtingsplan BPAO fase 2
	5 februari	Parkmanagement	Update gegeven omtrent ontwikkelingen BPAO fase 2	Informeren

	28 februari	Omwonenden Lutkemeerweg	Inloopavond omwonenden Presentatie inrichtingsplan Beantwoorden vragen Ca. 6 aanwezigen	Informereren Raadplegen Wensen en behoefte ophalen voor inrichtingsplan BPAO fase 2
	1 oktober	Omwonenden Lutkemeerweg	Inloopbijeenkomst, ca. 9 omwonenden gesproken Incl. aanwezigen actiegroep Behoud Lutkemeer.	Informereren
2020	28 mei	Omwonenden Lutkemeerweg	Nieuwsbrief (zie bijlage), met update en uitnodiging voor een op een gesprekken. (i.v.m. Covid-19 geen doorgang van de fysieke inloopbijeenkomst).	Informereren
	Juni-heden	Omwonenden Lutkemeerweg	Eén-op-één gesprekken. (i.v.m. Covid-19 geen doorgang van de fysieke inloopbijeenkomst). In totaal 4 mensen gesproken.	Informereren
	15 september	Parkmanagement	Update gegeven omtrent ontwikkelingen BPAO fase 2	Informereren
2021	4 maart	Omwonenden Lutkemeerweg	Groenstrook achter de woningen	Informereren
	9 november	Parkmanagement	update geven omtrent ontwikkeling BPAO fase 2	Informereren
	22 november	Omwonenden Lutkemeerweg	nieuwsbrief met update en start werkzaamheden	Informereren
	7 december	Omwonenden Lutkemeerweg	Informereren over overgangszone naar Lutkemeerweg en waterpark	Informereren
2022	8 juni	Omwonenden Lutkemeerweg	nieuwsbrief met update, toelichting gegeven op dat wat er te gebeuren staat de komende maanden. O.a. realisatie, civieltechnische werkzaamheden en veiligheid	Informereren
	5 juli	Bedrijven BPAO1	deelname aan Algemene Ledenvergadering, update, toelichting gegeven op dat wat er te gebeuren staat de komende maanden. O.a. realisatie, civieltechnische werkzaamheden en veiligheid	Informereren

## 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan op 18 mei 2022 aan de volgende instanties/bedrijven toegezonden met het verzoek om desgewenst uiterlijk woensdag 29 juni 2022 te reageren:

- Provincie Noord-Holland
- Waternet
- Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland
- Gasunie
- Liander
- Tennet
- KPN
- Vattenfall

Er zijn vier reacties ontvangen. In het vervolg worden deze reacties kort samengevat en voorzien van een beantwoording van de gemeente.

### Provincie Noord-Holland

#### *Reactie Provincie Noord-Holland*

De provincie Noord-Holland (hierna: PNH) heeft op 14 juli 2022 gereageerd, omdat er vooraf overleg is gevoerd tussen PNH en gemeente (27 juni en 4 juli 2022). PNH geeft aan dat op het plangebied de volgende van belang zijnde werkingsgebieden vanuit de omgevingsverordening NH2020 van toepassing zijn:

- MRA landelijk gebied (MRA LG) (artikel 6.9)
- Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen (NNN) (artikel 6.43)
- Bijzonder provinciaal landschap (BPL) (artikel 6.44)

Zoals ook in de toelichting is aangegeven is het plan in strijd met de regels voor deze werkingsgebieden. Aan de noordkant van het plangebied betreft dit het BPL en MRA LG en aan de zuidkant van het plangebied het NNN en MRA LG.

Aan de noordzijde heeft dit te maken met een wijziging van het bestemmingsvlak bedrijven ten behoeve van de optimalisatie van het bedrijventerrein. Per saldo wordt het bestemmingsvlak niet vergroot, omdat een uitwisseling met de natuurbestemming plaatsvindt. Vanuit BPL bestaat hier geen bezwaar tegen, zolang het gaat om gronden met vergelijkbare grootte, met vergelijkbare kenmerken, in dezelfde polder. De voorgestelde uitwisseling past beter in de verkavelingsstructuur. Voor aanpassing van de begrenzingen ontvangt de provincie graag nog een formeel verzoek.

Aan de zuidzijde is sprake met een overlapping met het NNN gebied. In de toelichting op het voorliggende plan is aangegeven dat de gemeente in gesprek is met de PNH over een mogelijk compensatiegebied. Zolang hier geen afspraken over zijn gemaakt is het plan in strijd met de omgevingsverordening NH2020 en kan men op dit punt niet instemmen met het plan. Tijdens het overleg van 4 juli 2022 is voor de zuidzijde als mogelijke oplossing door de gemeente voorgesteld om de gronden van de 'voorzieningskavel' met de bestemming Gemengd - 1 uit de 1<sup>e</sup> Partiele Herziening bestemmingsplan Lutkemeerpolder te laten. PNH kan zich deze keuze goed voorstellen. Wel herinnert PNH in dit kader de gemeente aan de gemaakte afspraak om in overleg met PNH te komen tot natuurcompensatie. De noodzaak tot natuurcompensatie voor de 'voorzieningskavel' bestaat ook reeds vanuit de ter plaatse geldende bestemming in het bestemmingsplan uit 2013.

### *Antwoord gemeente Amsterdam*

De gemeente neemt kennis van de reactie van PNH en zal in het vervolg een formeel verzoek doen bij PNH om het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming aan de noordrand van het plangebied uit te wisselen met de natuurbestemming (zie de beschrijving in paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal vanwege de benodigde bestuurlijke beoordeling van de uitwisseling gelijktijdig met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan gedaan worden.

Zoals aangegeven bij de PNH tijdens het overleg van 4 juli 2022 wordt de kavel aan de zuidzijde ('voorzieningskavel' met bestemming Gemengd-1) uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan geschrapt. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast.

## **Waternet**

### *Reactie Waternet*

#### Algemeen

In het algemeen merkt Waternet op dat er sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 diverse beleidsveranderingen hebben plaatsgevonden. Het gaat hierbij om de volgende veranderingen:

- De hemelwaterverordening van de gemeente Amsterdam is van kracht.
- Er zijn afspraken gemaakt in het kader van de Metropool regio Amsterdam (MRA). Onder meer het basisveiligheidsniveau voor de klimaatbestendige nieuwbouw.
- De Leidraad ontwerp nieuwe waterinfrastructuur is als bijlage toegevoegd aan de Keur AGV 2019. Hierdoor is het eerdere Programma van eisen (PVE) van Waternet verankerd in de Keur AGV 2019.
- In het Omgevingsprogramma Riolering (OPR) en in de vastgestelde Omgevingsvisie is de eis voor de ontwateringsdiepte -90 cm. In de Omgevingsvisie is hierover het volgende vastgelegd: "Voor de gewenste ontwateringsdiepte, dus de afstand tussen maaiveld en grondwaterstand, gaan men een maat van 0,90 m hanteren bij de ontwikkeling van nieuwe (binnendijkse) gebieden." Volgens het OPR gaat dit ook gelden voor transformatiegebieden. Het OPR geeft hierover het volgende aan:  
Nieuwbouw en of Transformatiegebied

Zorg dragen voor een ontwateringsdiepte die is afgestemd op de benodigde functies in het gebied, zoals wonen, transport en groen ten behoeve van een klimaatbestendige stad. Hierbij is een ontwateringsdiepte van minimaal 90 cm de norm. Binnen gebiedsontwikkelingsplannen zal het onderzoek naar een goede ontwateringsdiepte plaatsvinden in fase 2 (haalbaarheid) van het Plaberum. Als uit onderzoek blijkt dat een optimale ontwateringsdiepte niet haalbaar is, wordt dit onderbouwd in het Projectbesluit en is daarmee onderdeel van de besluitvorming door het College. Voor projecten die zich bij de vaststelling van dit programma in een gevorderd stadium van uitvoering bevinden, dus voorbij fase 2 Plaberum, geldt deze norm niet als harde eis.

Het is dus belangrijk om vast te stellen of dit project voorbij fase 2 Plaberum is. Waternet verneemt graag hoe hiermee en met de eerdergenoemde beleidswijzigingen zal worden omgegaan.

### *Antwoord gemeente Amsterdam*

De Hemelwaterverordening is in mei 2021 vastgesteld en is een zelfstandig en afzonderlijk juridisch instrument van de gemeente Amsterdam om op particulier terrein voldoende waterberging te realiseren. Bij bouwwerkzaamheden/aanvragen voor omgevingsvergunningen (voor het bouwen) wordt hieraan getoetst, dit betreft een uitvoeringsaspect. Verankering van de Hemelwaterverordening in een bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Het waterstructuurplan dateert van mei 2020 en is mede gebaseerd op Amsterdam Rainproof en het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GRP), waarin de ambitie is geformuleerd dat zowel privaat als publiek terrein een bui van 60mm/uur kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. In het waterstructuurplan is hier inderdaad mee gerekend, zelfs hoger: 70mm/uur, waarmee dit aansluit op het nieuwe Omgevingsprogramma 2022-2027.

Fase 2 Plaberum is voorbij. Genoemde norm geldt hier dus niet als harde eis.

Bij vergunningaanvragen is de Keur AGV 2019 toetsingskader.

#### Toelichting voorontwerp bestemmingsplan

Verder geeft Waternet per pagina een reactie op de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan en het Waterstructuur plan uit bijlage 3.

#### *Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 8*

In het plaatje op bladzijde 8 is niet duidelijk weergegeven welk gebied fase 2 en wat fase 1 betreft. Graag ook een beter leesbare legenda opnemen.

In de alinea onder het plaatje is sprake van waterkavels. Dit roept bij Waternet vragen op. Waren hier drijvende (kantoor)panden voorzien? Graag ook toevoegen de toelichting en motivatie bij het besluit dat hiervan wordt afgezien.

#### *Antwoord gemeente Amsterdam*

De afbeelding op pagina 8 wordt vervangen zoals gevraagd. Bij de waterkavels ging het niet om drijvende kantoren, maar om gewone kantoren, omringd door water. Nieuwe inzichten hebben ertoe geleid om hiervan af te zien. Uit geotechnische berekeningen is gebleken dat waterpartijen breder dan circa 12 meter risico op opbarsting met zich mee brengen, wat het oorspronkelijke plan met waterkavels civieltechnisch niet haalbaar maakte. Dit is overigens in overleg met Waternet geconcludeerd. Voor het gehele plangebied is door TAUW een waterstructuurplan opgesteld en is de geohydrologische situatie gemodelleerd (zie Bijlage 3). Waternet is akkoord met het waterstructuurplan en de uitwerking zoals die binnen het plan is opgenomen.

#### *Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 9*

Beschreven is dat het gaat om een partiële herziening van het gebied binnen de rode lijn op de afbeelding. Waternet vinden een indicatieve plangrens niet toereikend voor een gebiedsafbakening. Waternet heeft bij de tekst (alinea) onder het plaatje de opmerking dat bij het definitief maken van dit concept het paraplubestemmingsplan waarschijnlijk onherroepelijk is. Waternet vraagt om hiermee rekening te houden.

#### *Antwoord gemeente Amsterdam*

De plangrens is niet indicatief. Het woord indicatief wordt verwijderd. Er zal rekening worden gehouden met het onherroepelijk worden van het paraplubestemmingsplan na afloop van het beroep. De relevante regeling van dit plan is overigens al vooruitlopend op het onherroepelijk worden van dat plan in het voorliggende bestemmingplan opgenomen.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 11*

Waternet merkt op dat het waterschap niet gaat over toewijzing van functies van een gebied. Waternet vindt hier daarom niets van.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

De gemeente neemt kennis van deze reactie.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 17*

Waternet merkt op dat door de lage ligging van het gebied en het geringe verschil in waterpeil en maaiveld er mogelijk consequenties zijn voor het verkeer. Er kunnen bij toepassing van duikerbruggen mogelijk hoogteverschillen ontstaan die lastig door zwaar verkeer te passeren zijn.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 18*

Waternet geeft aan dat naast het afvoeren voor droogte mitigatie het ook zeer belangrijk is dat er een vasthoudende rol (water vasthouden) is ingestoken voor het oppervlaktewater lichaam. Het fungeert als draagvlak voor een gezonde biodiversiteit door middel van een rijke aquatische ecologie. Denk aan inrichting van natuurvriendelijke oevers. Wij adviseren ongeveer 30% van het areaal aan oppervlaktewater met een bodemdpte tot 50 cm zodat het daglicht in voldoende mate de waterbodem bereikt. En zodat in deze zones ondergedoken (submerse) vegetatie zich kan ontwikkelen. Dat is van groot belang voor een goede waterkwaliteit in het gebied.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 19*

Ook wanneer geen HWA wordt aangelegd geldt onverkort de hemelwaterverordening met daarin de eis voor bergen en vasthouden van hemelwater op het eigen perceel ter bescherming van de openbare ruimte tegen wateroverlast.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

De hemelwaterverordening is een zelfstandig toetsingskader dat aan de orde komt bij vergunningaanvragen. Zie ook voorgaande.



Waterstructuurplan Businesspark Amsterdam Osdorp

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 7*

Aanvullend op paragraaf 2.2 merkt Waternet op op dat de keuze voor de handhaving van het huidige waterpeil en maaiveld gevolgen kan hebben. Dit maakt dat mogelijk extra voorzieningen moeten worden getroffen. Zoals extra ontwateringsmiddelen. Bijvoorbeeld door toepassing van DIT riool (geperforeerde hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater) of hemelwater infiltreren in diepere bodemlagen.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 8*

Waternet merkt op dat schelpenbedden zich bewezen hebben als techniek voor het filteren van zwevende stof en zware metalen uit verontreinigd hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 11*

Volgens Waternet levert decentrale zuivering het probleem op dat bouwondernemers te zeer gefragmenteerd werken om een geheel nieuw concept als Nieuwe Sanitatie tot een succes te laten worden. Mede daarom wordt aangeraden om voorzichtig te zijn om een dergelijke techniek toe te passen. Waternet merkt verder op dat de hemelwaterverordening wordt herzien. De eis daarin voor 60 mm berging op eigen perceel wordt 70 mm.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden. Vergunningaanvragen zullen getoetst worden aan de dan geldende wet- en regelgeving.

*Reactie Waternet m.b.t. bladzijde 12*

Waternet merkt op dat voor een alternatieve waterberging vanuit de Keur AGV2019 aanvullend de eis geldt dat een onderhoudsplan meegeleverd wordt waarmee de goede werking altijd gegarandeerd blijft. Verder heeft de eis dat een alternatieve waterberging een minimum omvang van 70 m<sup>3</sup> heeft en verder 70 m<sup>3</sup> bergingsvolume per 1.000 m<sup>2</sup> extra verharding.

Op basis van de Leidraad nieuwe waterinfrastructuur bij de keur AGV gelden ontwerpeisen, onder meer om onderhoud van natuurvriendelijke oevers mogelijk te maken.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Bij uitvoering zal hiermee rekening worden gehouden.

### **Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland**

*Reactie Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland*

De veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland heeft op 24 mei 2022 advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid. Dit advies geeft inzicht in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening en worden mogelijke maatregelen beschreven om deze te verbeteren.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

Het advies van de veiligheidsregio is integraal opgenomen in (paragraaf 5.7 Externe veiligheid).

### **Tennet**

*Reactie Tennet*

Op 20 mei 2022 heeft Tennet in de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven, dat zich binnen de grenzen van dit plan (na een eerste beoordeling) geen bovengrondse- of ondergrondse hoogspanningsverbindingen bevinden die in beheer zijn bij Tennet. Tennet heeft dan ook geen opmerkingen op genoemd plan.

*Antwoord gemeente Amsterdam*

De gemeente neemt kennis van deze reactie. Deze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Overige**

Overige instanties of bedrijven hebben niet gereageerd. Er wordt ervan uitgegaan dat het toegestuurde voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gaf om te reageren.

## **7.3 Zienswijzen**

**PM**