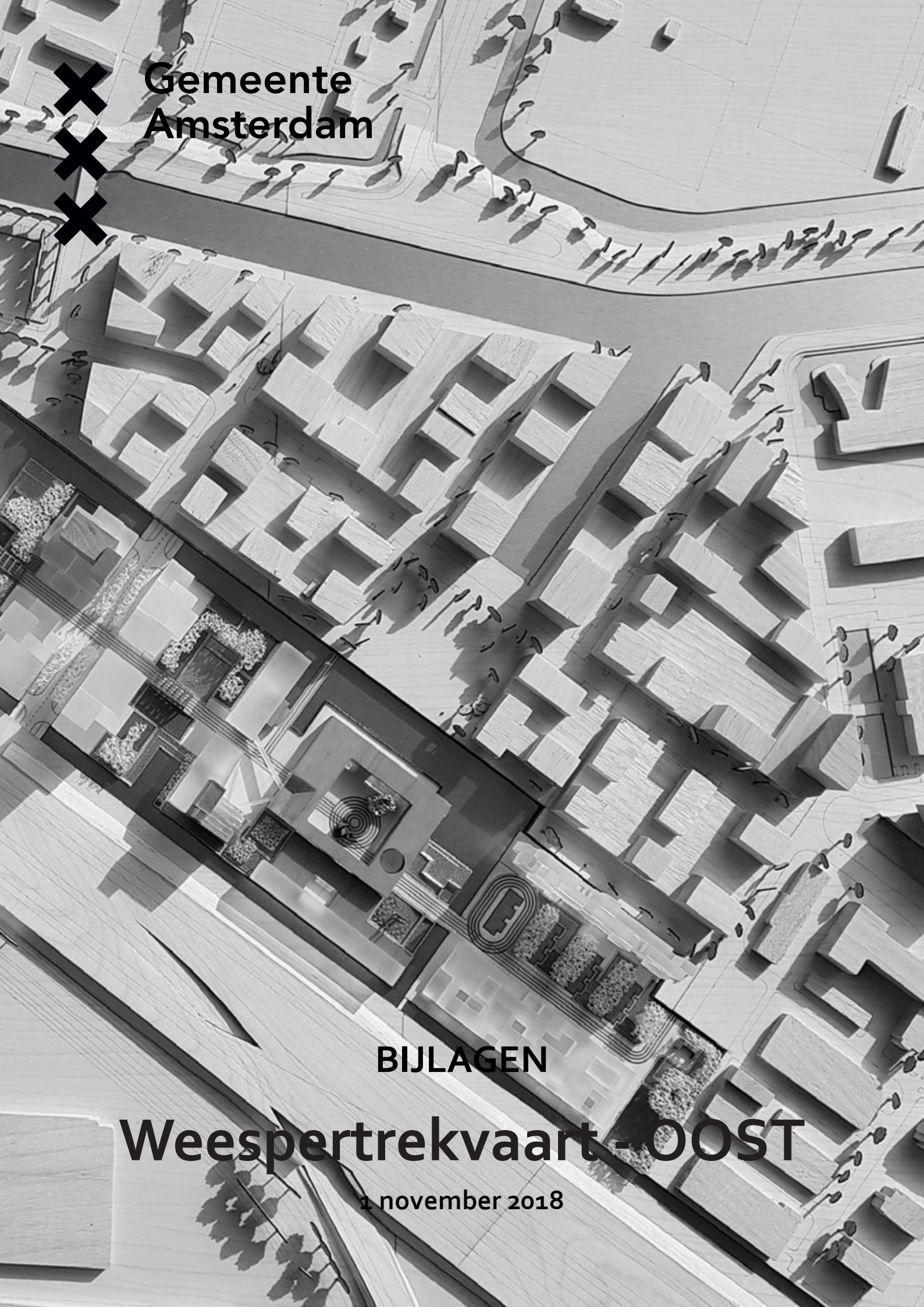
Gemeente
Amsterdam



BIJLAGEN

Weespertrekvaart - OOST

1 november 2018

BIJLAGEN

A. Structuurvisie kaart
B. Perspectief Amstel Arena
C. Hinderzonering bedrijven
D. Gasleiding
E. Externe veiligheid
F. Bodem
G. Legger
H. Archeologie
I. Bomen en ecologie
J. Eigendom
K. Maaiveldhoogtes nieuwe situatie
L. Verhard / onverhard
M. Grondwaterstanden (versie januari 2018)
N. Indicatieve afstanden bouwblokken

A. Structuurvisie 2040 "Economisch sterk en duurzaam"



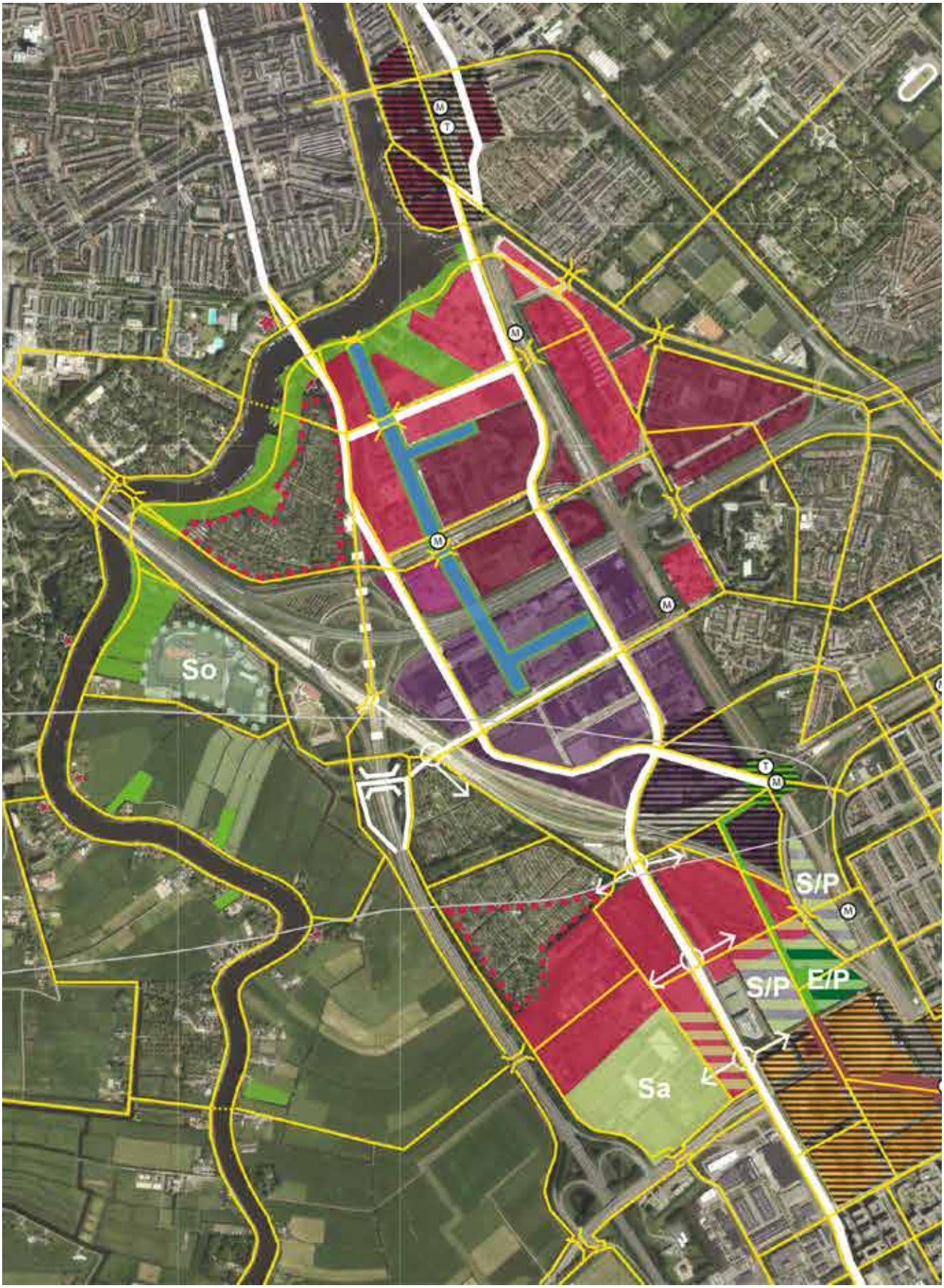
De Structuurvisie 2040 voorzag voor de periode 2010-2020 in een transformatieopgave voor wonen in het noordelijk deel. Voor het zuidelijk was deels werken en bestaand bedrijventerrein voorzien. Met het Strategiebesluit, en met op de achtergrond de wens om de woningbouwproductie op te voeren, wordt de transformatie van het zuidelijk deel van de Weespertrekvaart versneld.

B. Perspectief Amstel Arena 2025

In mei 2016 heeft het college van Burgemeester en Wethouders Koers 2025 vastgesteld, de strategie voor gebiedsontwikkeling in Amsterdam in de komende jaren. Onderdeel van het Werkprogramma Ruimte voor de Stad 2016 is de Gebiedsuitwerking Amstel-ArenA (Koers 2025). Grofweg bestrijkt het studiegebied de gehele stedelijke zone tussen de Berlagebrug aan de noordzijde en de Amsterdam-Arena/ArenAPoort aan de zuidzijde en de Weespertrekvaart en spoorlijn Amsterdam-Utrecht aan de oostzijde en de Amstel en A2 aan de westzijde. Het doel van deze gebiedsuitwerking is het nader bepalen van een ontwikkelingsstrategie voor het gebied tussen grofweg station Amsterdam Amstel en de Amsterdam ArenA en het aanjagen van nieuwe locaties voor gebiedsontwikkeling (incl. woningbouw) en de condities waaronder dit mogelijk is.

Met de projecten Amstelkwartier fase 1, 2 en 3, Kop weespertrekvaart, Weespertrekvaart Midden en Bijlmerbajesterrein is de ontwikkeling van de gemengde woon-werkwijk ´Groot Amstelkwartier´ tussen de Amstel en Weespertrekvaart in volle gang. In het verlengde hiervan gaan ook de bebouwingszone aan de J. Muyskenwegzone, bedrijventerrein Overamstel (KBF-terrein), het Entradaterrein en andere gebieden rondom metrostation Overamstel verdichten en transformeren. Meer dan bij het Amstelkwartier fase 1, 2 en 3 wordt hier ingezet op behoud van de werkfunctie en een gelijkwaardigere mix tussen het werken, wonen en voorzieningen.




So
S/P
S/P
E/P
Sa

C. Hinderzonering bedrijven

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", versie 2009 (verder: VNG-handreiking) zijn bedrijven in categorieën verdeeld: hoe hoger de categorie, hoe groter de afstand die ten opzichte van woningen moet worden aangehouden.

Het omgevingstype gemengd gebied is een woongebied waarin ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur voor wegverkeer liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. In een gemengd gebied is er meer achtergrondgeluid. Tot de gemengde gebieden is door de hogere achtergrondwaarde van het geluid in vergelijking tot een rustige woonwijk een kortere afstand tot bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Voor het gebied Weespertrekvaart geldt dat in de huidige situatie sprake is van bedrijven naast de studentenstrook. Er is al sprake van een gemengd gebied. Ook in de toekomstige situatie zal sprake zijn van woningen in combinatie met andere functies. Het gebied Weespertrekvaart kan daarom worden beschouwd als een gemengd gebied.

Voor de bedrijvenstrook in de Weespertrekvaartbuurt geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijven zijn toegelaten in de categorie 3.1. Op enkele locaties is specifiek een categorie 3.2 bedrijf toegelaten. Gezien de bedrijven die zijn toegestaan op de bedrijvenstrook, is het noodzakelijk in overleg met deze bedrijven te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om in het geplande ontwikkelingsgebied een goed woon-leefklimaat te waarborgen en/of dat bedrijven verplaatst of uitgekocht willen worden.

Daarnaast dient voorkomen te worden dat er zich op basis van het geldende bestemmingsplan nieuwe bedrijven vestigen in bedrijfscategorie 3.1 en 3.2. Nadat het Stedenbouwkundig plan is vastgesteld, zal zo nodg hiertoe een voorstel aan de raad worden voorgelegd. Dit kan zijn het nemen van een voorbereidingsbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

Tabel richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	**Richtafstand rustige woonwijk**	**Richtafstand gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200



Schema met noordelijke variant van de Amstelstroomlaan

D. Gasleiding

Een hoofdtransport aardgasleiding loopt door het gebied, om de Bijlmerbajes heen via de Wenckebachweg onder de Weespertrekvaart door. Binnen de 8 meter belemmeringsstrook mag niet worden gebouwd in het kader van de mogelijkheid tot onderhoud aan of vervanging van de aardgasleiding.

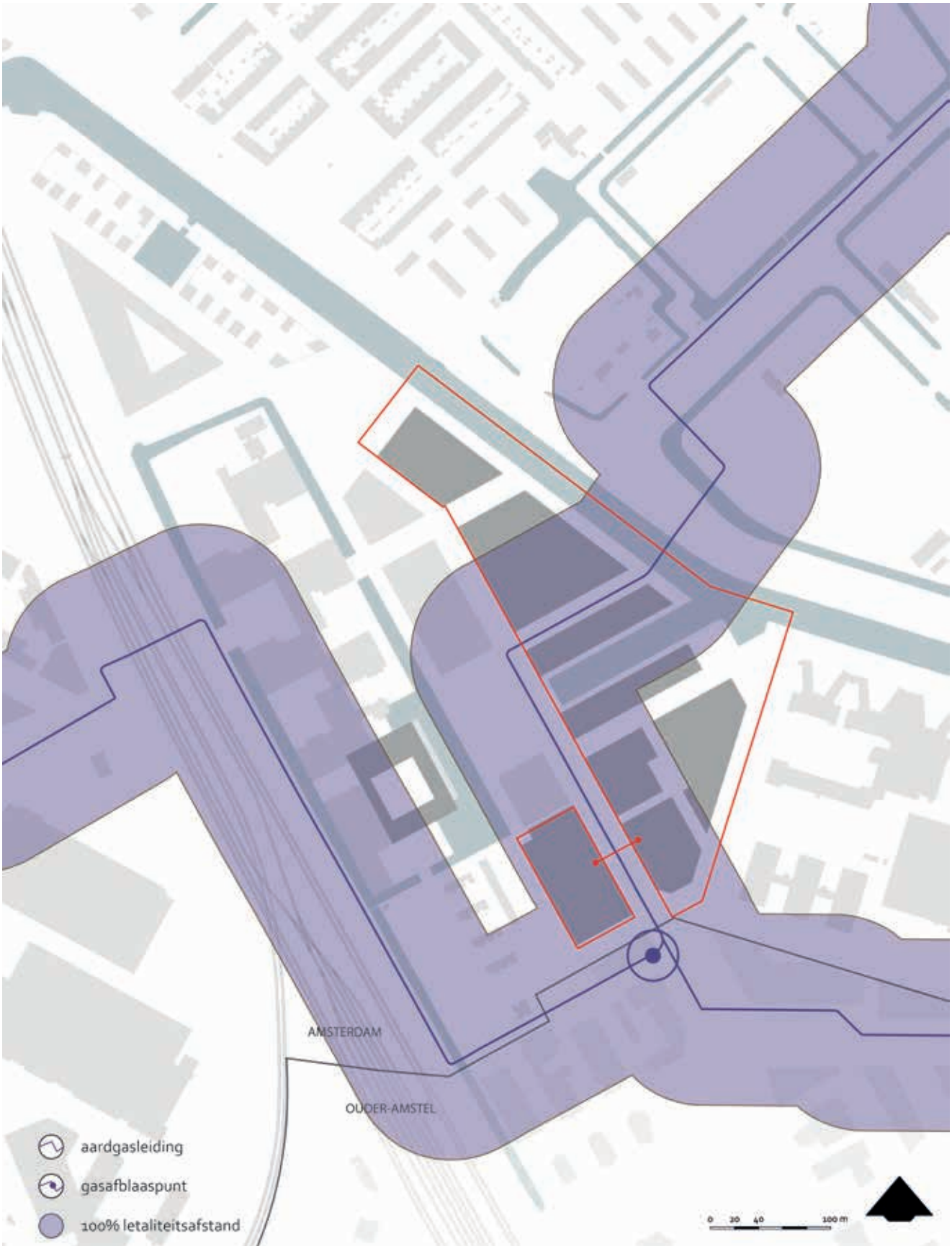
In 2015 heeft de gemeente Amsterdam de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied gevraagd risicoberekeningen te maken en de toets aan de risiconormen uit te voeren, dit is alleen voor de aardgasleiding gedaan en met een programma van 135.000 m². Het plaatsgebonden risico komt dan nergens hoger dan de grenswaarde van 10-6 per jaar. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen is wel een toename van het groepsrisico berekend en deze is groter dan 10%. Om die reden is de volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op dit moment wordt een nieuw onderzoek gedaan. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding geen reden is om af te zien van woningbouw in dit deel van het gebied, maar de exacte consequenties en voorwaarden zullen in het vervolgtraject verder in beeld gebracht worden. Er zullen beheersmaatregelen worden getroffen om het groepsrisico te verlagen, zoals extra toezicht bij bouwwerkzaamheden in de nabijheid van de gasleiding.

Het Amsterdamse uitvoeringbeleid Externe Veiligeheid streeft naar extra bescherming voor beperkt zelf-redzame personen (o.a. kinderen jonger dan 12 jaar en ouderen). Nieuwe bestemmingen moeten buiten de 100% letaliteitsgrens gesitueerd worden van transportroutes voor snel brandbare vloeistoffen. In het midden van de cirkel op de tekening is een afsluitergroep met afblaasleidingen gesitueerd met een diameter van DN100. Met deze groep afsluiters en de afblaasleidingen kan Gasunie secties van het leidingnet drukloos maken in geval van onderhoud en calamiteiten.

Gasafblaaspunt

Bij het afblazen komt er een kegelvormige gaswolk vrij. Binnen een gedeelte van de wolk mag geen bebouwing staan waar het gas zich zou kunnen ophopen (balkons, galerijen, open ramen) en mogen er ook geen ontstekingsbronnen aanwezig zijn conform de ATEX normen. In de tekening is een cirkel (met een straal van 21 meter) weergegeven waar binnen geen hoogbouw gesitueerd kan worden.

Het is wel mogelijk om laagbouw te situeren onder de wolk, dus hoe verder van de putten, hoe hoger er kan worden gebouwd.



Schema met noordelijke variant van de Amstelstroomlaan

E.Externe veiligheid

Gevaren en gevolgen

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied is klein, maar niet onmogelijk. Er worden en mogen brandbare gassen door de buisleiding getransporteerd worden. Ook mogen er brandbare en toxische vloeistoffen en -gassen over het spoor Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort vervoerd worden, op dit moment gebeurt dat niet.

Door een incident met een hoge druk aardgasleiding of een ketelwagen LPG, benzine of een giftige stof op de spoorlijn Duivendrecht – Amsterdam Muiderpoort kan een explosie, brand of toxische wolk ontstaan. Deze effecten zullen het plangebied binnen korte tijd bereiken. Afhankelijk van het scenario, de omstandigheden, de plaats van het ongeval, de indeling van het plangebied en de uitvoering van de gebouwen zullen er slachtoffers vallen.

Zelfredzaamheid

Personen zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en anderen aangewezen. Personen moeten snel handelen om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen, niet alle personen kunnen zichzelf in veiligheid brengen. Aanwezigen in het plangebied hebben twee mogelijkheden: vluchten of schuilen. Schuilen in het gebouw kan alleen als deze bestand is tegen de effecten, dit is afhankelijk van de uitvoering van het gebouw.

Het merendeel van de personen in het plangebied is zich niet bewust van de mogelijke gevaren van de ongevalscenario's. Niet alle scenario's zijn goed te herkennen. Aanwezige personen zullen daarom vaak niet snel handelen.

Hulpverlening

De veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland bereidt zich voor op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De hulpverlening kan een ongeval op het spoor niet voorkomen. De hulpverlening richt zich voornamelijk op het beperken van de gevolgen, het bestrijden van branden die zijn ontstaan, het afschermen van de omgeving en het helpen van gewonden.

De bereikbaarheid, opstelplaatsen en de waterwinning zijn mede bepalend voor de inzet van de hulpdiensten. Bij de definitieve inrichting moet men rekening houden met de bereikbaarheid, opstelplaatsen en de waterwinning.

Advies

Rekening houden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de besluitvorming en deze gevolgen bewust accepteren. Daarvoor moeten de onderstaande aspecten worden afgewogen en betrokken bij de besluitvorming en verdere planontwikkeling.

1. De mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen door een buisleiding of op het spoor.

2. Het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten.

3. De mogelijkheden die de hulpverlening heeft om de gevolgen te bestrijden of te beperken.

4. De voorgestelde maatregelen uit bijlage 2, zie afbeelding hiernaastm van het advies die de gevolgen van een ongeval met een hoge druk aardgasleiding of een ketelwagen op het spoor beperken.

(uit: Advies Externe Veiligheid, Brandweer Amsterdam-Amstelland, 23 feb 2017)

#	Inhoud maatregel	Maatregel heeft invloed op:	Verandering in de gevolgen voor het plangebied
A	Bij het ontwerp rekening houden met de inrichting van het plangebied	Alles	Afhankelijk van de inrichting van het plangebied kunnen hulpdiensten het gebied makkelijk bereiken, kunnen de aanwezige personen het gebied makkelijk verlaten en worden functies voor niet of beperkt zelfredzame personen op strategische plaatsen gesitueerd. Een voorbeeld hiervan is bij de realisatie van een basisschool buiten de contouren of door afscherming van de hoge druk aardgasleiding en het spoor te realiseren zoals men noemt in de rapportage van ODNZKG.
B	Bij het ontwerp rekening houden met de indeling van de gebouwen	Alles	Afhankelijk van de locatie, vorm en indeling van de gebouwen kunnen deze bescherming bieden. Deze bescherming kan zijn dat men veilig vanuit het gebouw kan vluchten tot veilig gebied, maar dit kan ook zijn dat het gebouw bescherming biedt om veilig te schuilen.
C	Opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen realiseren	Hulpverlening	Bij een calamiteit moet de hulpverlening de voertuigen kunnen plaatsen en beschikken over voldoende bluswater.
D	Constructie van de objecten bestand maken tegen de hittestraling afkomstig van een ongeval met gevaarlijke stoffen.	Hittestraling	Tijdens een incident kan er hittestraling ontstaan. Het bestand maken van een object tegen de hittestraling zorgt ervoor dat mensen veilig kunnen schuilen in het object.
E	Buisleiding afschermen om de kans op een ongeval te verkleinen	Hittestraling	Voorzieningen treffen om de buisleiding te beschermen tegen beschadigingen
F	Barrières vormen die hittestraling met de vluchtrichting mee tegen houden.	Hittestraling	Barrières kunnen de hittestraling tegenhouden waardoor personen via een veilige route kunnen vluchten.
G	Vluchtmogelijkheden van risicobronnen af realiseren.	Zelfredzaamheid	Als er ook (nood)uitgangen en vluchtroutes van de risicobronnen af gerealiseerd worden, draagt dat bij aan een veiligere vluchtweg.
H	Personen in het plangebied voorbereiden op de mogelijke gevaren en hoe men moet handelen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.	Zelfredzaamheid	Als de personen in het plangebied voorbereid zijn, zullen ze beter en eerder in staat zijn om te komen tot een handelingsperspectief.
I	Waar mogelijk noodplannen opstellen en oefenen waarin de ongevalscenario's met gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.	Zelfredzaamheid	Door noodplannen op te stellen en te oefenen worden de personen in het plangebied voorbereid op een mogelijk scenario.

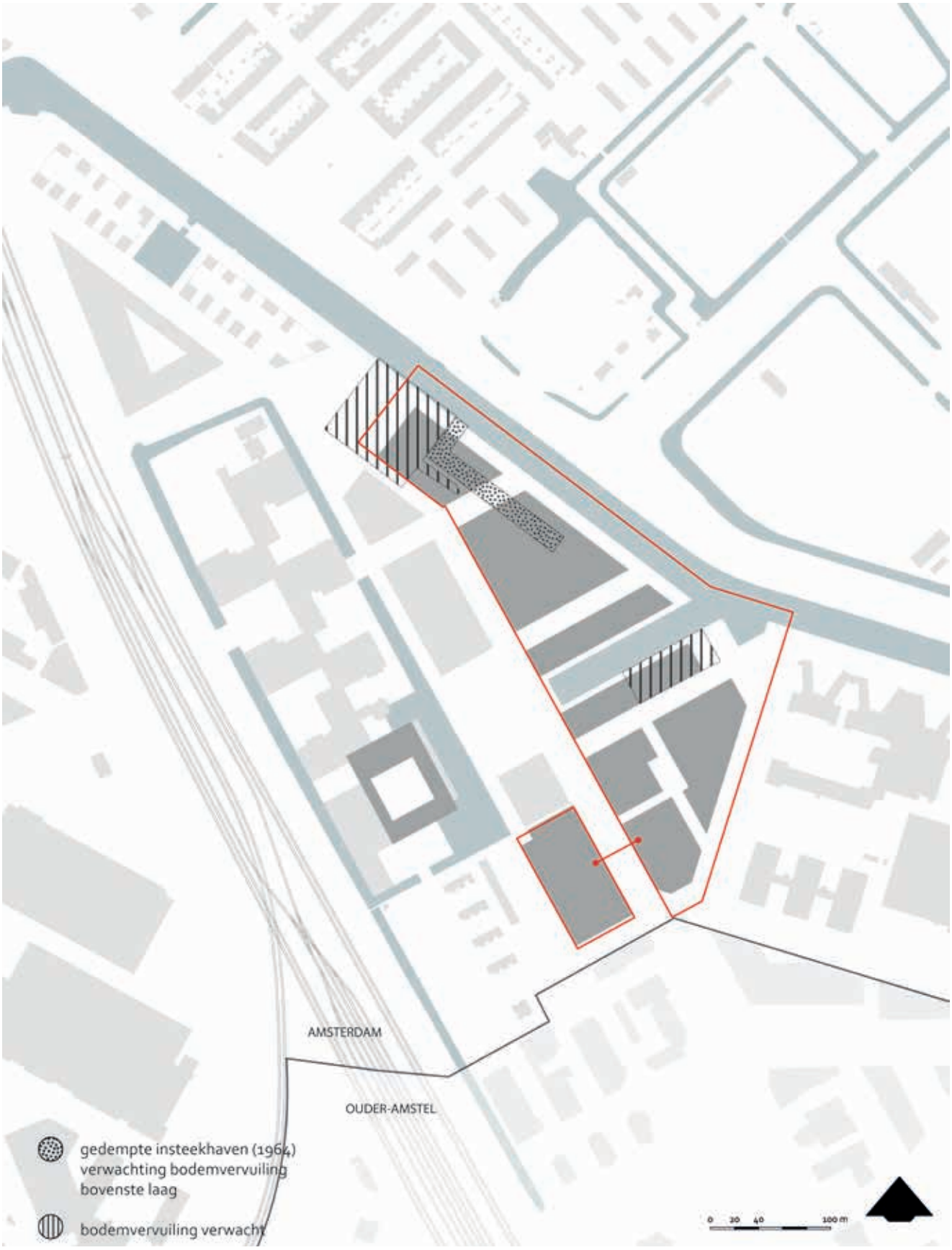
F. Bodem

Uit inventariserend onderzoek blijkt dat aan de noordzijde van het plangebied (bouwveld 6) in het verleden een teerfabriek gevestigd is geweest. In de bodem is hier verontreiniging aanwezig. Bij de herontwikkeling hoeft het niet nodig te zijn deze verontreiniging te ontgraven. Ook met andere maatregelen kan ervoor gezorgd worden dat de verontreiniging geen risico vormt voor het toekomstig gebruik van het gebied. Aanvullend bodemonderzoek is nodig tot waar in het plangebied de bodem- en grondwaterkwaliteit door deze verontreiniging wordt beïnvloed.

Daarnaast zijn er nog 2 locaties waar waarschijnlijk vervuiling is. H.J.E. Wenckebachweg 47-53, het voormalige Harffterrein. Tot in de jaren 50 was hier een insteekhaven aanwezig. Het is onbekend waarmee deze is gedempt.

H.J.E. Wenckebachweg 55-121: Waternet heeft in 2008 de openbare ruimte onderzocht. Hierbij werden slechts lichte verontreinigingen aangetroffen. In het gebied hebben in het verleden wel diverse 'stadsrandactiviteiten plaatsgevonden, zoals een autowrakkenterrein op nummer 99.

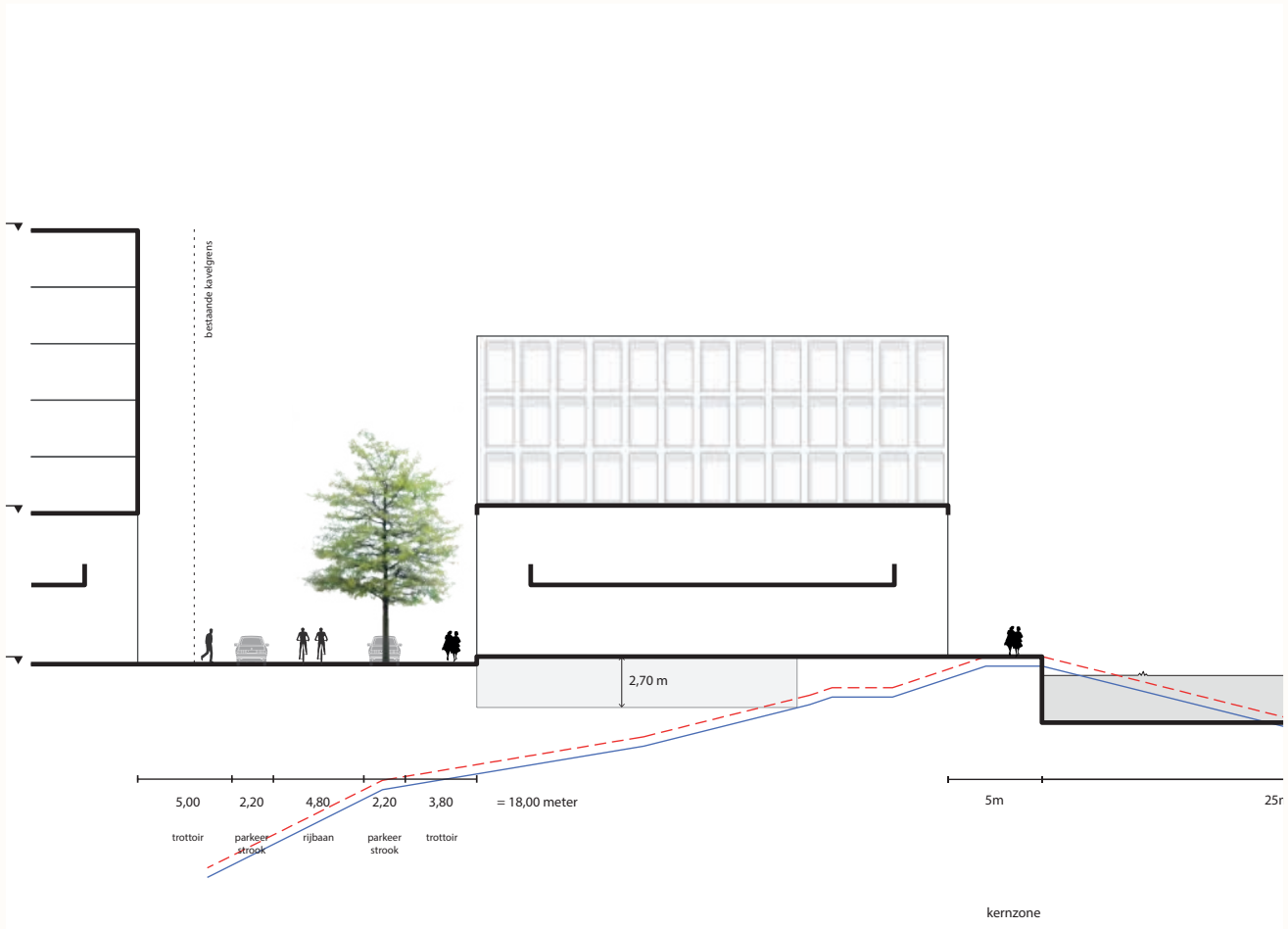
Voor realisering van de plannen zal aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

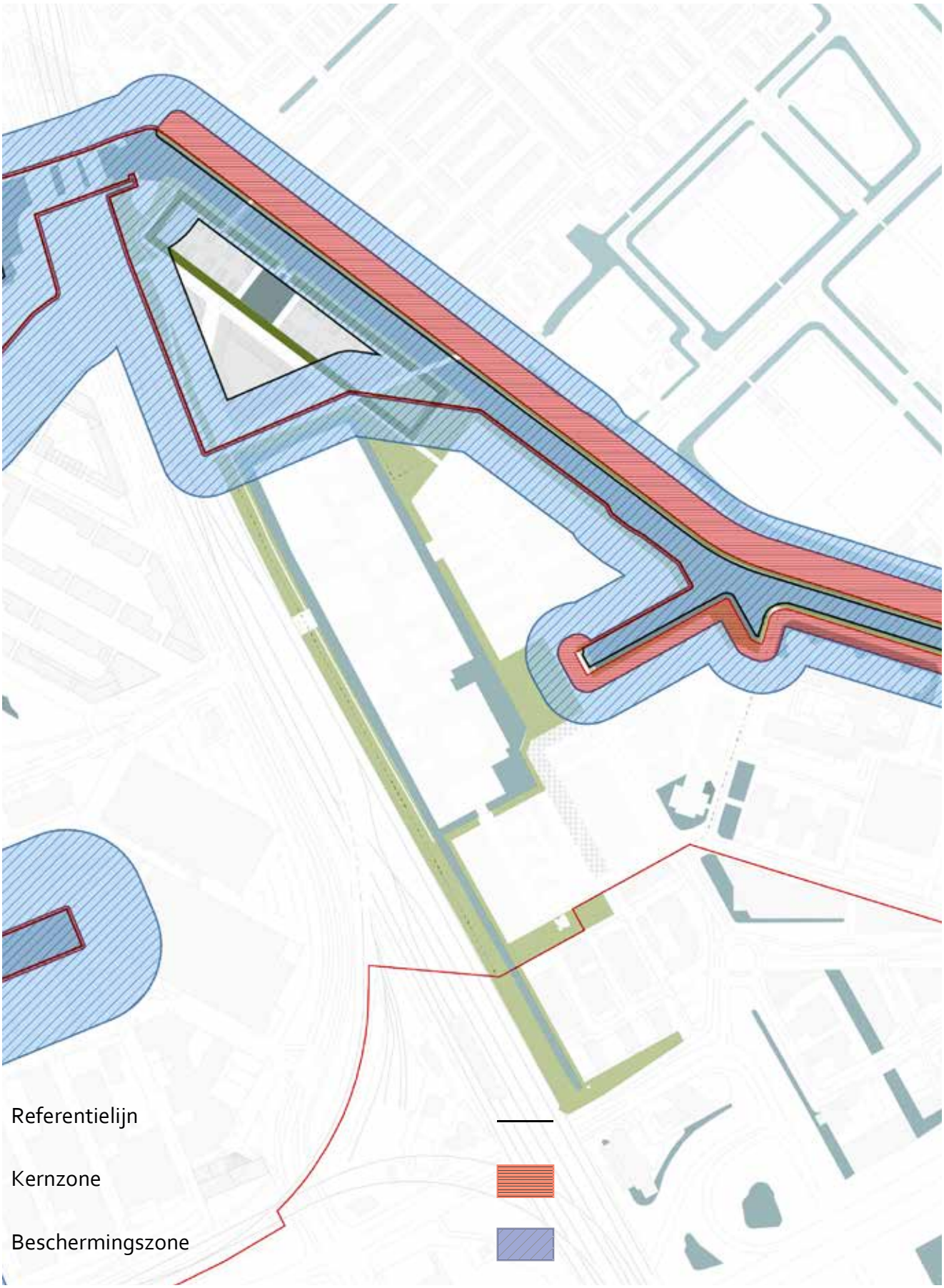


Schema met noordelijke variant van de Amstelstroomlaan

G. Legger

Binnen de nieuwe beleidsregels uit de Keur voor keringen mag er binnen de kernzone van een half verholen waterkering worden gebouwd. Het noordelijk deel is nu een verholen kering. Het deel ten zuiden van de insteekhaven kan worden aangepast van waterkering naar half verholen waterkering.
Een geheel verdiepte garage is dan aan beide zijden van de insteekhaven mogelijk. Zie de doorsnede hieronder.

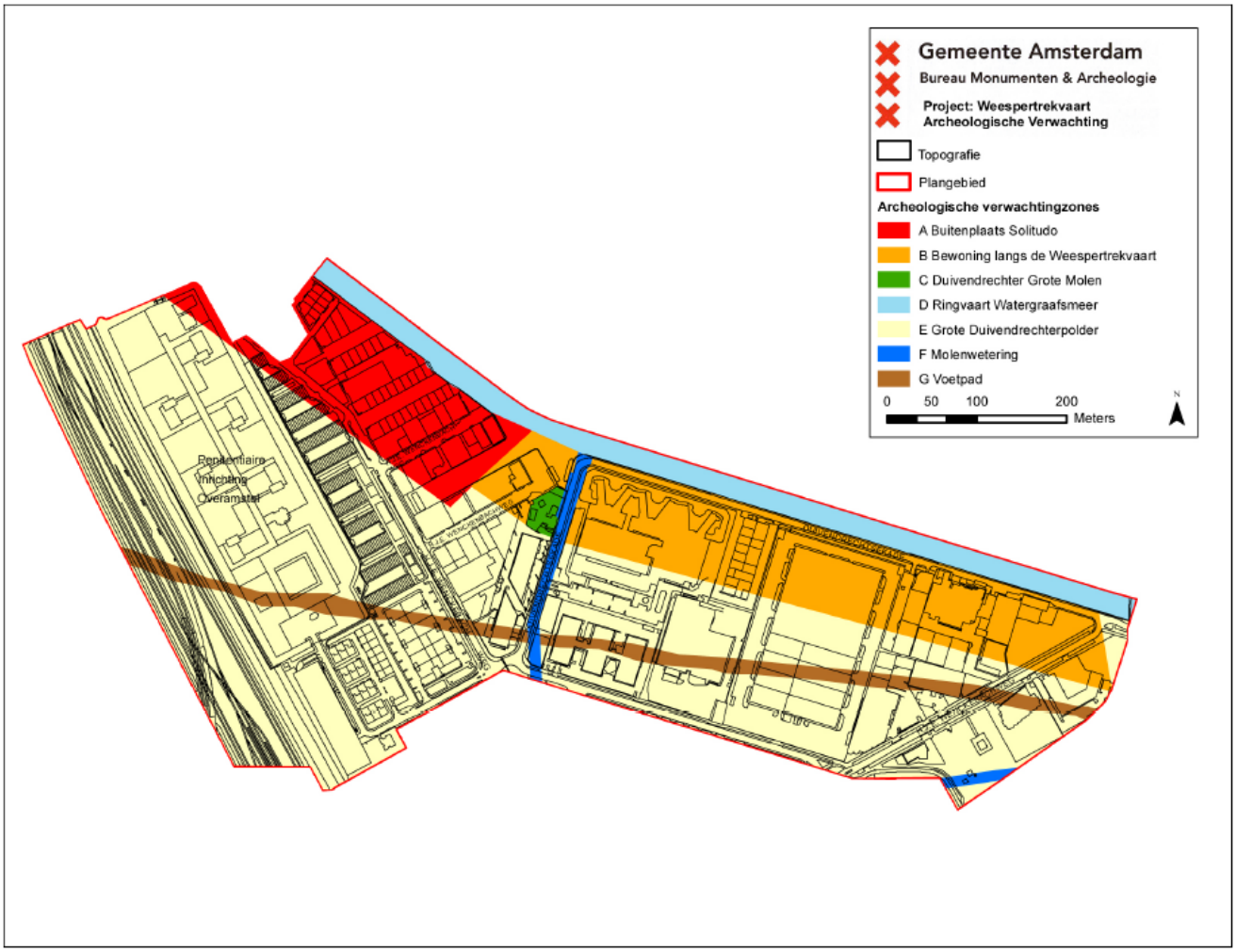



Referentielijn
Kernzone
Beschermingszone

H. Archeologie

Bureau Monumenten & Archeologie heeft archeologisch bureauonderzoek verricht in 2011. Langs de Weespertrekvaart is de archeologische verwachting 'hoog' vanwege de voormalige buitenplaats Solitudo en oude bewoning langs de Weespertrekvaart. Allleen de kop van het plangebied valt in dit gebied. het overige deel valt in de gele zone. het Polderland Grote Duivendrechterpolder. Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20ste eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag.

Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen dit aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld wordt zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten. Archeologische Beleidszones op basis van de archeologische verwachtingszones en verstoringen.



Archeologische Beleidszones op basis van de archeologische verwachtingszones en verstoringen

Begrenzing plangebied

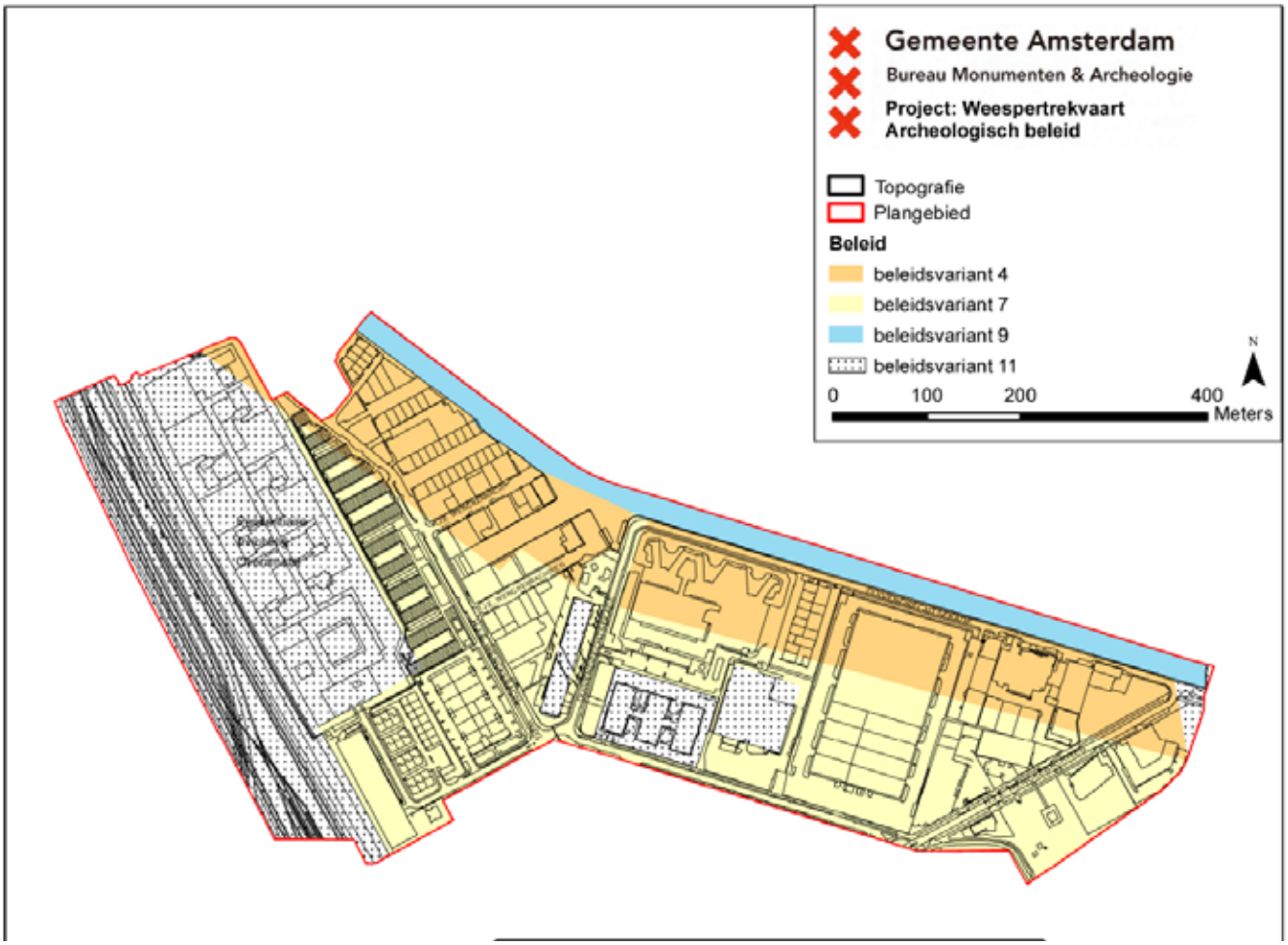
Beleidsvariant 4 (verwachtingszones A, B,)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of minder dan 2 m ÷ NAP.

Beleidsvariant 7 (verwachtingszones C, E deels, F, G deels)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of minder dan 2 m ÷ NAP.

Beleidsvariant 9 (verwachtingszone D)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m^2.

Beleidsvariant 11 (verwachtingszones E deels, G deels)
Voor dit deel van het plangebied geldt een negatieve verwachting vanwege de hoge mate van verstoring. Daarmee is het vrijgesteld van verdere archeologische maatregelen.

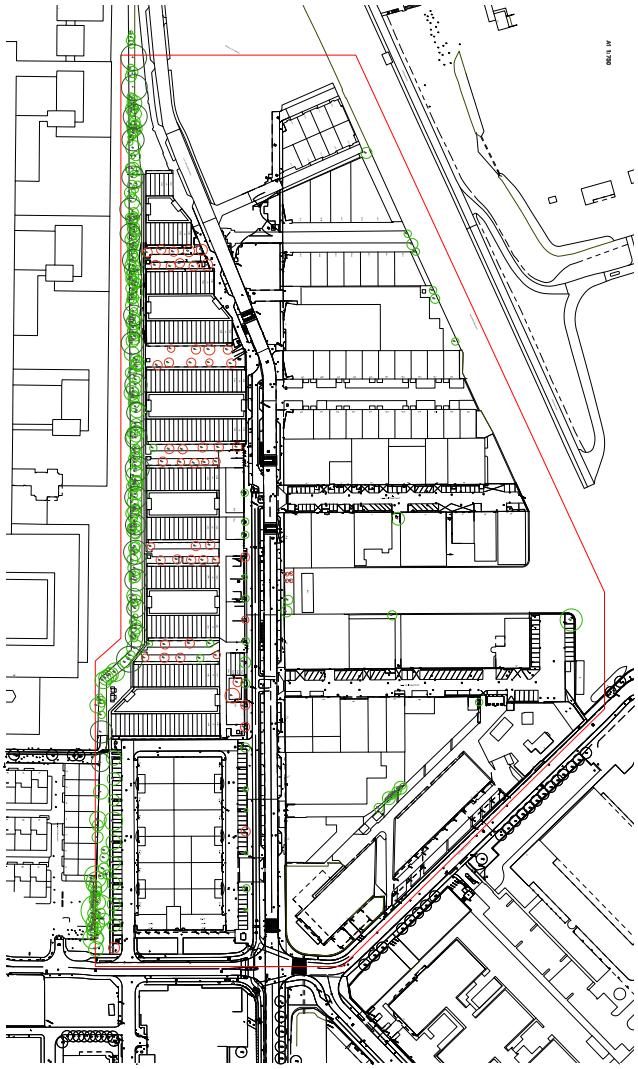
Voor de uitvoering van archeologisch veldonderzoek, zoals een Archeologische Begeleiding (AB), een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) of een Archeologische Opgraving (AO), is een archeologisch Programma van Eisen (PvE) vereist.



I. Bomen en ecologie

In de deelgebieden Weespertrekvaart-Midden en Weespertrekvaart-Oost en op het terrein van de voormalige Penitentiaire Inrichting Overamstel staan nu gezamenlijk 362 bomen. Meer dan een kwart hiervan heeft een stamdiameter van minder dan 10 cm. Uit onderzoek is gebleken dat geen van de bestaande bomen verplantbaar is. De meeste bomen staan op het terrein van de voormalige Bijlmerbajes en in Weespertrekvaart-Midden. Het deelgebied Weespertrekvaart-Oost is in de huidige staat een boomarm bedrijventerrein. Om de transformatie van het hele gebied mogelijk te maken is het helaas nodig om vrijwel alle bomen te kappen. Voor het hele gebied is een bomencompensatieplan opgesteld. Uiteindelijk komen ca. 170 nieuwe bomen terug in het gebied. Deels als straatbomen en deels in het Weesperpark en in de groenstroken langs de Weespertrekvaart en de Bajesgracht.

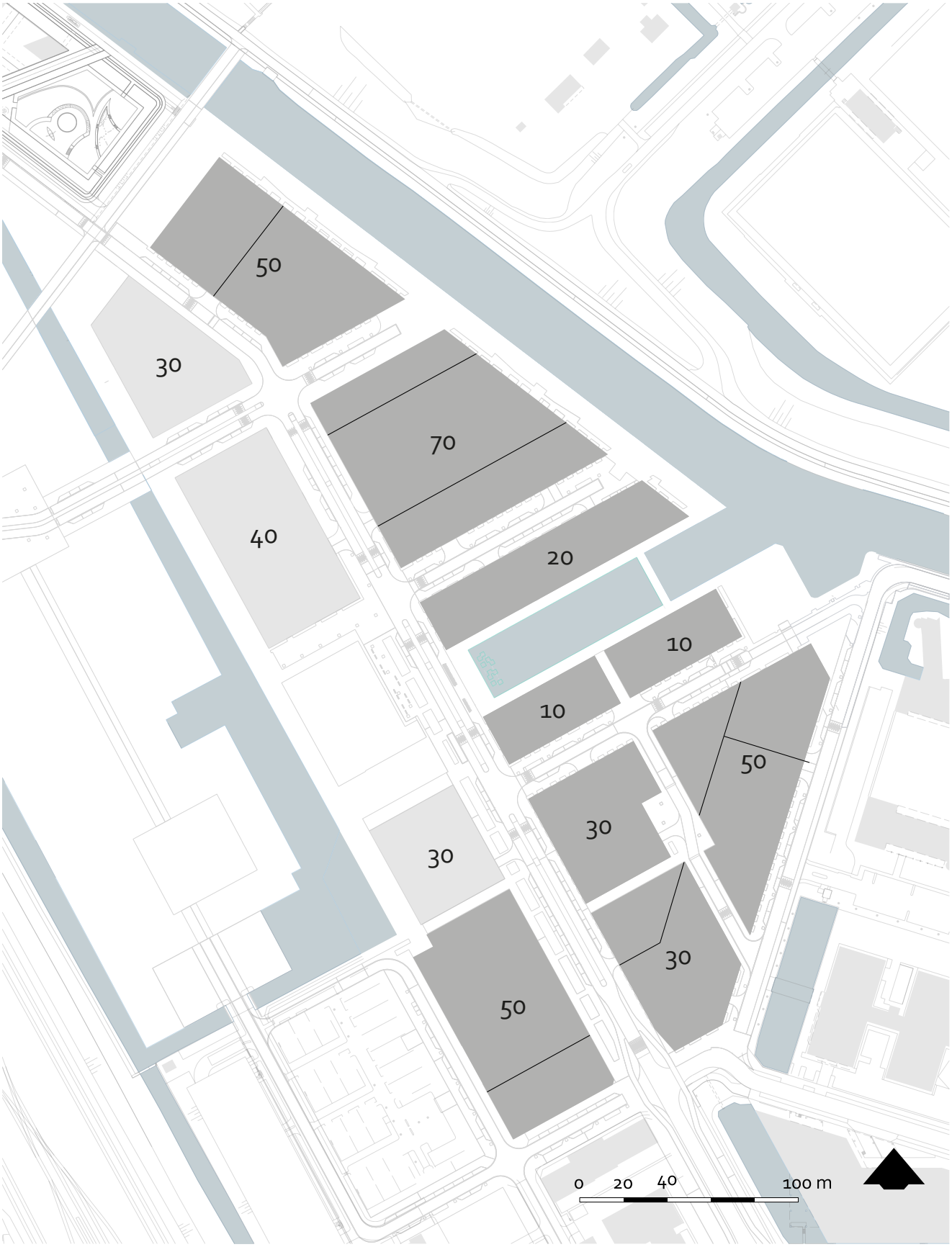
De Wenckebachweg is de hoofdader van de buurt. Vanwege een hogedrukaardgasleiding en een onderheid transportriool is in de ondergronds beperkt ruimte voor bomen aan weerszijde van de weg. Er is ruimte gereserveerd voor een groene, waterbergende middenberm en bomen in grote groenvakken aan een zijde van de weg. De ligging van bomen en de parkeerstroken staan vast in het wegprofiel. Evenals de ligging van de entrees van de parkeergarages: de meeste ontwikkeleenheden hebben maar één mogelijke locatie voor een entree, soms twee. Dit is noodzakelijk om de plaatsing van bomen in de straat te kunnen waarborgen. Tussen afvalcontainers en parkeerplaatsen kan indien noodzakelijk nog geschoven worden. Alle bomen krijgen een volwaardig ondergrondse groeiplaats mee opdat ze tot volle wasdom zullen uitgroeien. De investeringssom van het nieuwe groen inclusief alle nieuwe bomen ligt met €330.000,- beduidend hoger dan de monetair waarde van het bestaande groen van €250.000,- Voor het totale plangebied is een hoge ambitie afgesproken m.b.t. geveltuinen, begroeide gevels en -daken en investeringen in ecologie. De totale groene uitstraling van de toekomstige Weespertrekvaartbuurt zal daardoor een stuk hoger liggen dan die in de huidige situatie.



Bomenkaart bestaande situatie Weespertrekvaart - Midden en Oost



Bomenkaart nieuwe situatie met ontwikkeleenheden en inritten parkeergarages

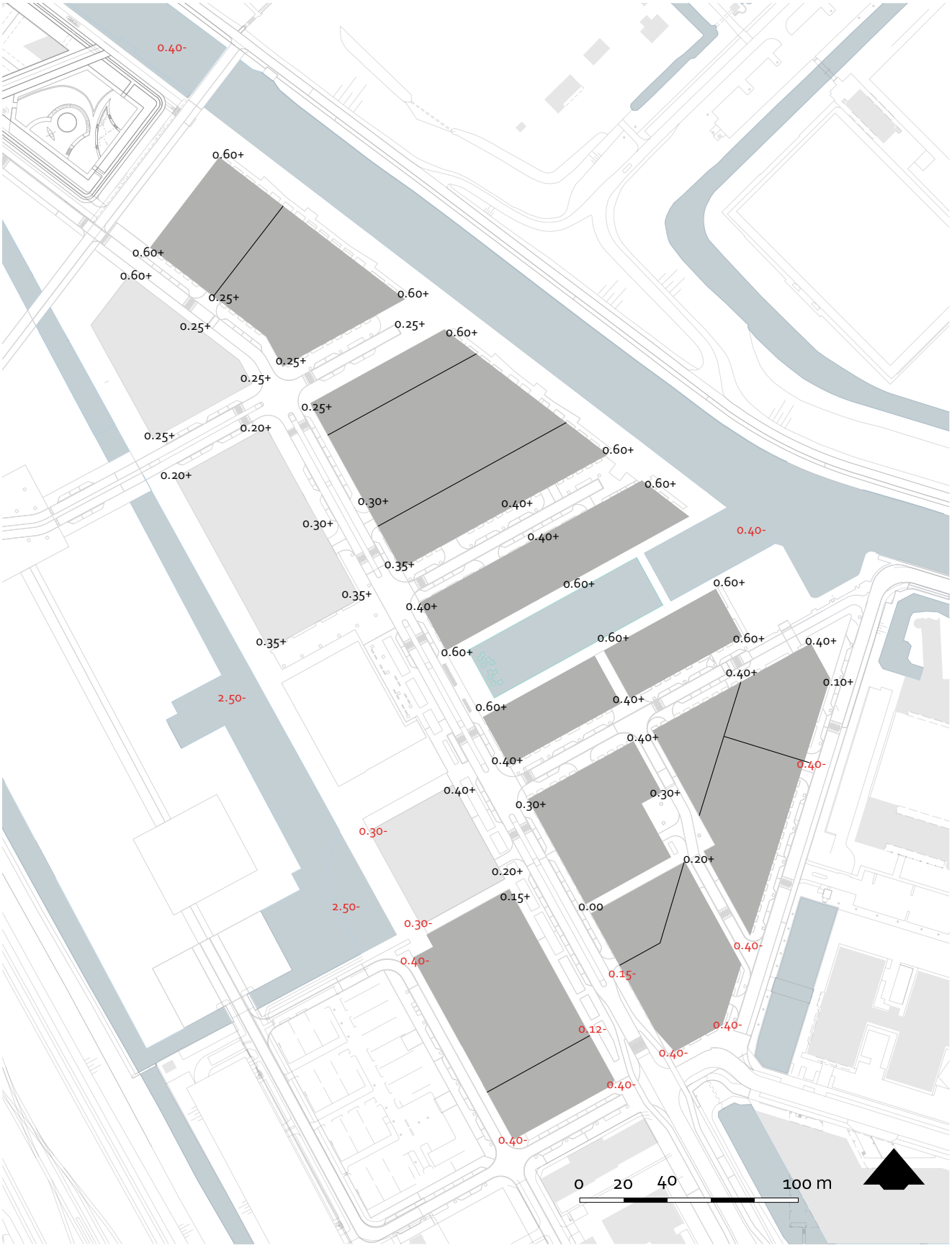


Aantal nestkasten per bouwveld (positie soortafhankelijk, n.t.b. in afstemming met ecoloog

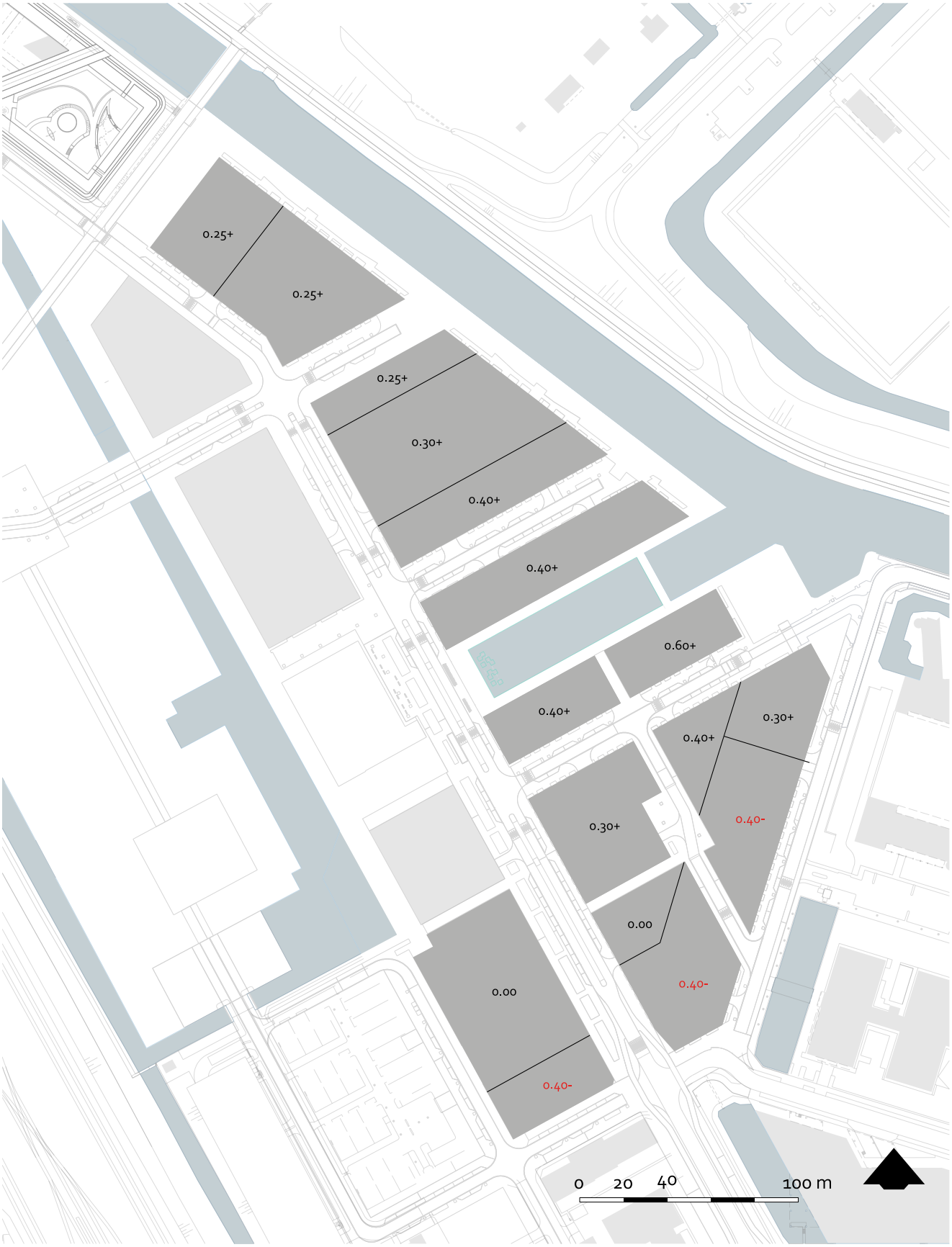
J. Eigendom


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10A
10BC
10D
10EF
11AB
11C
11DEF
12A
12B
13AB
13CD
13F
13G
14
15
16
17
H.J.E. Wenckebachweg
Duivendrechtsekade
kadastrale grenzen
nieuwe kavelgrenzen
privaat eigendom
in erfpacht uitgegeven
terugleveren aan gemeente bij herontwikkeling
0
20
40
100 m

K. Maaiveldhoogtes nieuwe situatie

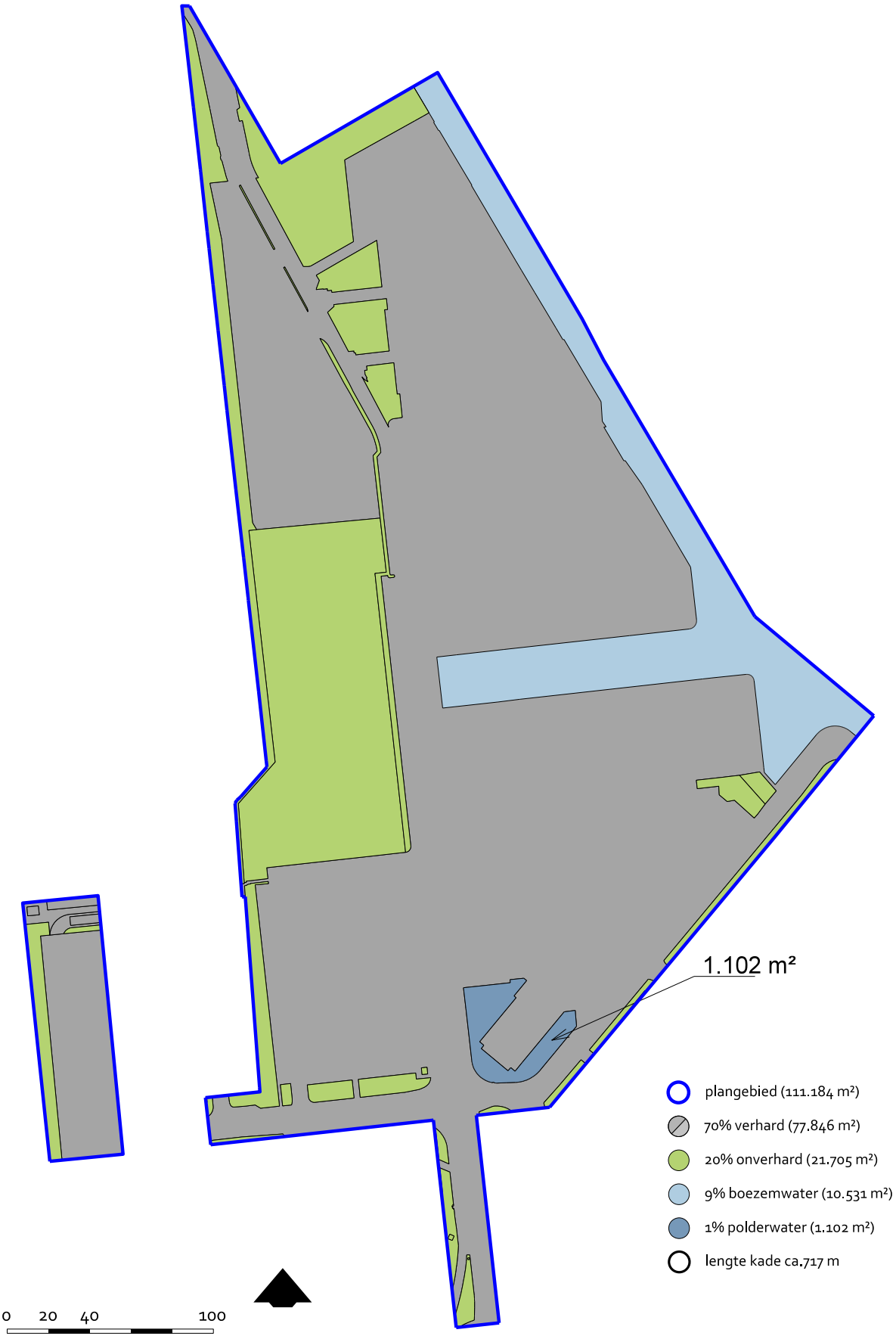


Maaiveldhoogtes ter hoogte van aansluiting maaiveld en bouwveld (in concept)

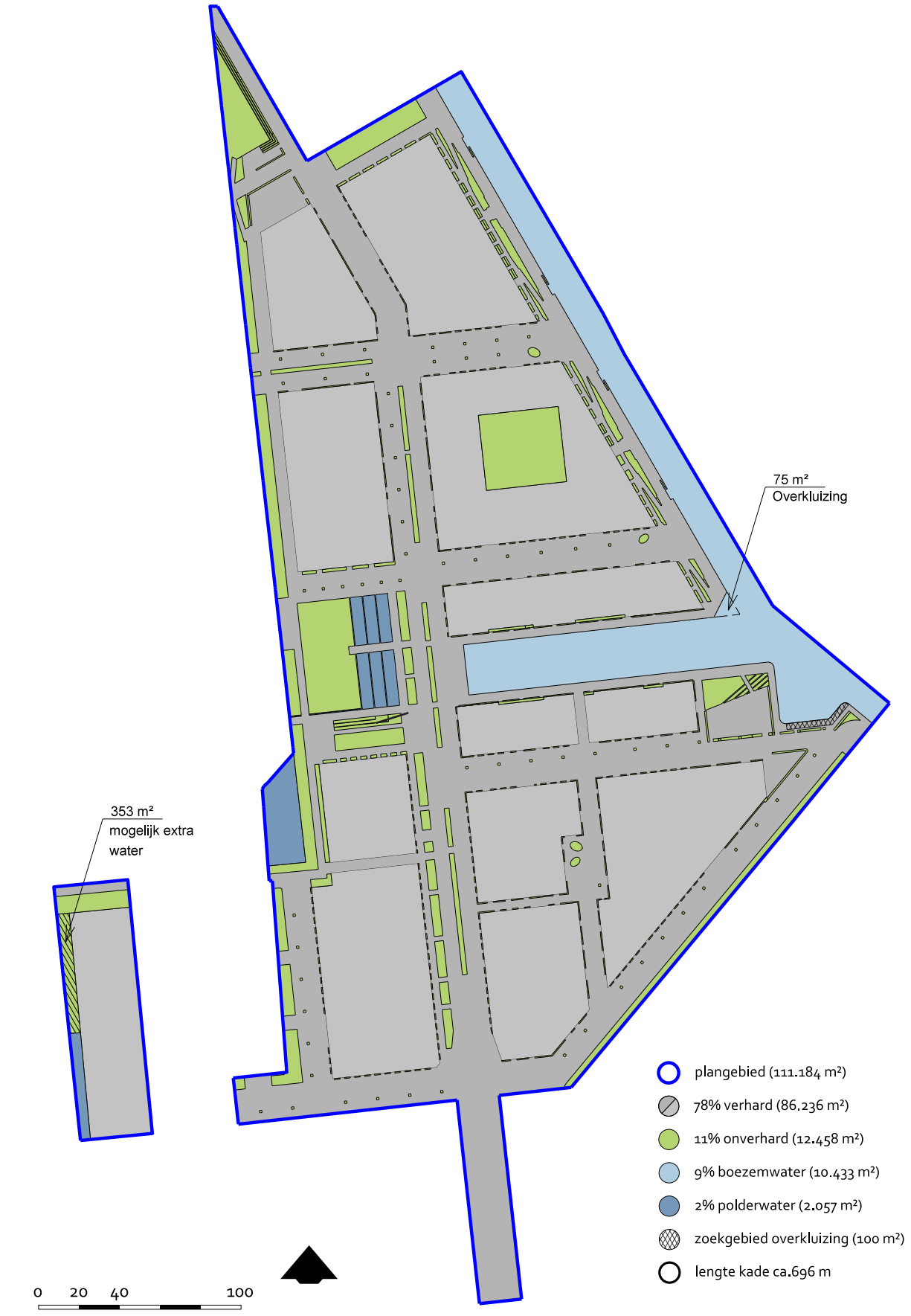


Maaiveldhoogtes voor bepaling hoogte Sokkel (in concept)

L. Verhard / onverhard

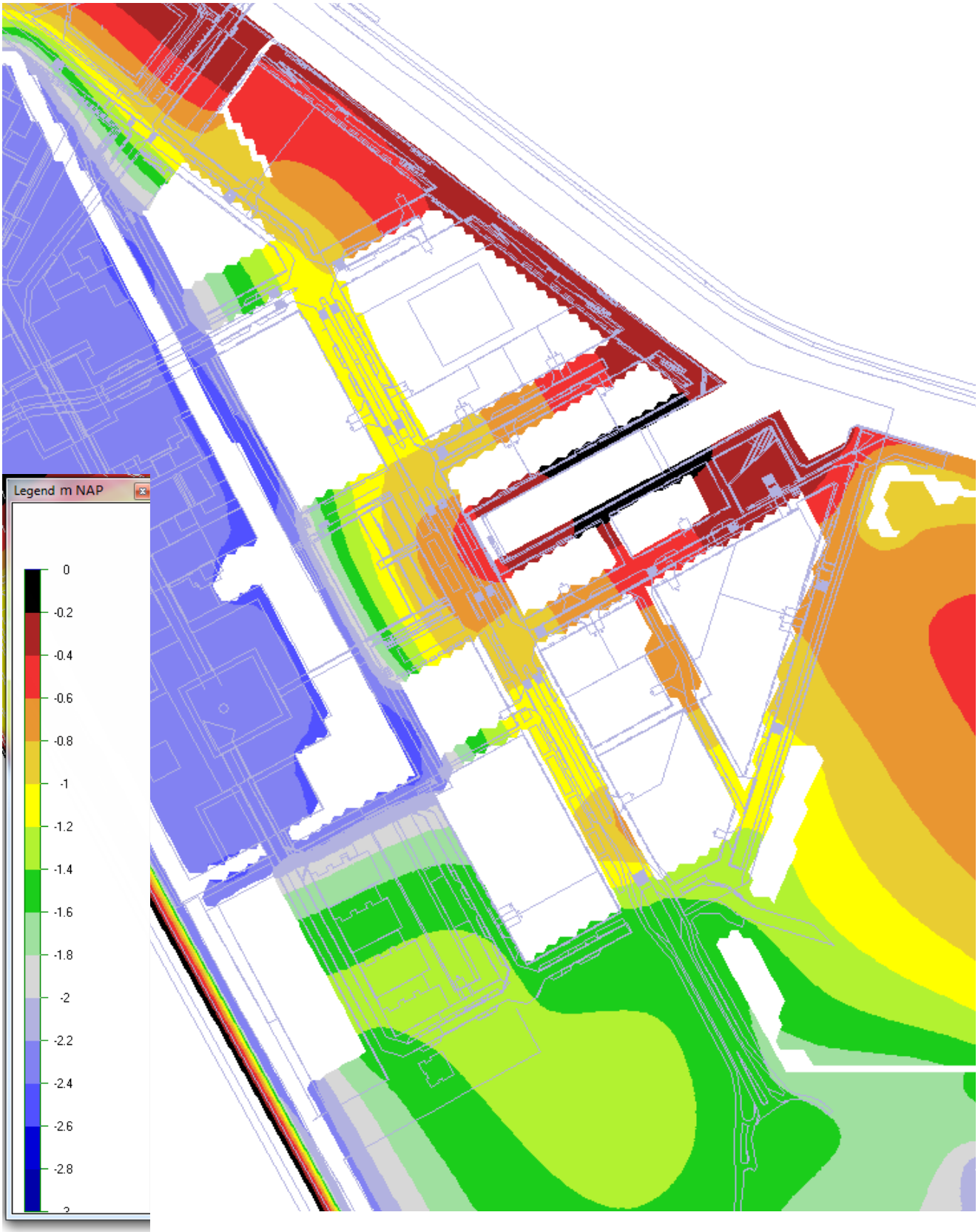


Situatie 2003, de nulmeting voor Watercompensatie



Nieuwe situatie met definitieve ligging Amstelstroomlaan

M. Grondwaterstanden



N. Indicatieve afstanden bouwblokken

