

RAADS BESLUIT

Bestemmingsplan Frankemaheerd

Amsterdam Zuidoost, 18 februari 2014

SDR140218 RO/5

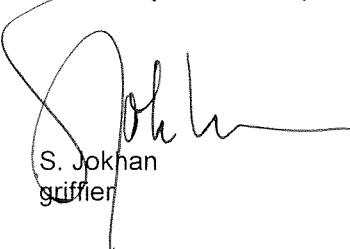
De Stadsdeelraad van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur d.d. 21 januari 2014

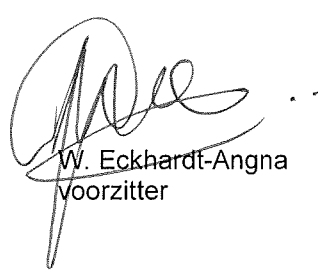
BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, één en ander zoals in de raadsvoordracht is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Frankemaheerd, zoals dat is vervat in de hierbij gevoegde verbeelding (plankaart), regels en toelichting gewijzigd vast te stellen zoals aangegeven in deze raadsvoordracht.
3. Toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Stadsdeelraad d.d. 18 februari 2014.



S. Jokhan
griffier



W. Eckhardt-Angna
voorzitter



Vergadering Stadsdeelraad Zuidoost d.d. 18 februari 2014
Agendapunt 7

Voordracht Inzake Bestemmingsplan Frankemaheerd

Amsterdam Zuidoost, 14 januari 2014

SDR140218 RO/5

Aan de Stadsdeelraad,

Hierbij biedt het Dagelijks Bestuur u onderstaande raadsvoordracht aan ter besluitvorming in uw raadsvergadering.

Inleiding

Het bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van het voormalige kantorencomplex Frankemaheerd tot een multifunctioneel complex. Conform de door Rochdale en het stadsdeel opgestelde visie wordt het complex ingevuld met (studenten)woningen, horeca (waaronder hotels, feestzalen, een discotheek en restaurants), maatschappelijke functies, bedrijven, leerwerkbedrijven, dienstverlening en kantoren. Door een veelheid aan functies toe te staan ontstaat een gemengd en levendig gebied waar een in Zuidoost gewenst gemengd werk- en woonklimaat kan worden gerealiseerd. Door de transformatie kan de huidige leegstand worden aangepakt en de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied worden verbeterd. Met het bestemmingsplan kan worden bijgedragen aan de doelstellingen uit de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam om leegstaande kantoren te herbestemmen.

Besluitvorming

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft in juni 2012 inspraak plaatsgevonden en er is op 24 mei 2012 een informatieavond gehouden. Er is één inspraakreactie ingediend waarin is verzocht kerken te noemen als toegestane functie in Frankemaheerd. Kerken zijn in Frankemaheerd toegestaan onder de noemer "maatschappelijke voorzieningen". Omdat dit in het voorontwerpbestemmingsplan al was opgenomen, heeft de inspraak niet hoeven leiden tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Na de inspraakperiode heeft de bestemmingsplanprocedure een tijdje stilgelegen omdat de benodigde milieutechnische onderzoeken moesten worden uitgevoerd en het bouwplan verder moest worden uitgewerkt.

Conform het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties voor advies. De gemeente Amsterdam (dRO) heeft geconstateerd dat het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders en de Structuurvisie. Waternet heeft een paar tekstuele opmerkingen geplaatst die zijn verwerkt. Verder had Waternet vanuit huishoudkundig oogpunt geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft op de tekstuele opmerkingen van Waternet na, niet geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Van donderdag 24 oktober 2013 tot en met woensdag 4 december 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van het stadsdeel. De kennisgeving is gepubliceerd in de Echo en de Staatscourant. Een ieder is tijdens de tervisietermijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

1. C.W.H. van Riet, WPM Winkelmanagement B.V. namens CBRE Global Investors (NL) B.V.

1.1 Opmerking

Hoewel zelfstandige detailhandel is uitgesloten, worden activiteiten zoals een reproshop en copyshop toegestaan. Naar de mening van de adressant is het huidige aanbod in de aangrenzende Amsterdamse Poort meer dan voldoende.

Antwoord

Zoals in het bestemmingsplan al is aangegeven is uitsluitend ondersteunende detailhandel toegestaan. Dit is in de begripsbepalingen omschreven als "Bij de hoofdfunctie horende en aan de hoofdfunctie

ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een inrichting die niet als hoofddoel detailhandel heeft, waarbij maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak van de inrichting voor ondersteunende detailhandel mag worden gebruikt." Het is voor het functioneren van de diverse toe te voegen functies in Frankemaheerd van belang dat een dergelijke ondersteunende functie mogelijk is. Door het te beperken tot 5% per vestiging is het effect op de bestaande voorzieningen in de Amsterdamse Poort beperkt.

1.2 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de horeca die in Frankemaheerd mogelijk wordt gemaakt. In de aangrenzende gebieden is al voldoende horeca, waarbij aan het Hoekenrodeplein en in ArenApoort West al meer horeca wordt gerealiseerd. Het opnieuw vergroten van het horeca aanbod zal leiden tot een (verdere) teruggang van horecabedrijven met een gezonde exploitatie.

Antwoord

Zoals in het bestemmingsplan al is beschreven wordt het kantorencomplex Frankemaheerd getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft. Daarbij wordt ook horeca toegestaan die dient ter versterking van het multifunctionele karakter van het gebied. Gelet op de horecanota van het stadsdeel (2007) bevindt zich langs de Bijlmerdreef een aantal locaties, dat zich leent voor de vestiging van horeca. Horeca zal conform het beleid voornamelijk toegestaan worden aan de hoofddiven. Het toestaan van horeca in Frankemaheerd, gelegen aan de Bijlmerdreef, past binnen de kaders van het horecabeleid. In Frankemaheerd wordt gestreefd naar kwaliteitshoreca. Gelet hierop en gelet op het aantal fastfoodzaken in de aangrenzende Amsterdamse Poort, zijn fastfoodzaken niet toegestaan in Frankemaheerd.

De horeca categorie 3, 4, 5 en 6 was in het ontwerpbestemmingsplan begrensd op 2.500 m². Naar aanleiding van de zienswijze is dit maximum heroverwogen en verlaagd naar maximaal 1.000 m². Daarmee wordt beter aangesloten op de huidige marktvraag. Een belangrijk deel van de horeca in Frankemaheerd bestaat uit horeca van categorie 2 (nachtzaken) die in de aangrenzende Amsterdamse Poort niet gerealiseerd kunnen worden vanwege de aanwezigheid van woningen boven het winkelcentrum. Enkele ruimten (ondermeer in de gebouwen 2 en 6) zijn gelet op de omvang of de hoogte van de ruimte geschikt voor de beoogde horeca van categorie 2. Op het deel waar in Frankemaheerd horeca categorie 2 wordt toegelaten zijn geen woningen toegestaan.

1.3 Opmerking

Aan de Bijlmerdreef 119-123 wordt uitsluitend een kantoorfunctie toegestaan. Verzocht is ook de functies zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

Antwoord

Het betreffende pand is bestemd als "Kantoor". Echter, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn op grond van het ontwerpbestemmingsplan reeds op alle bouwlagen toegestaan, zodat al aan de zienswijze tegemoet is gekomen.

1.4 Opmerking

Het leerwerkbedrijf is qua branchering niet begrensd, zodat detailhandel en horeca mogelijk is. Bezwaar wordt gemaakt tegen leerwerkbedrijven voor zover dit horeca of detailhandel betreft.

Antwoord

Omdat uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om geen zelfstandige detailhandel toe te staan, is naar aanleiding van de zienswijze de definitie van leerwerkbedrijf aangepast, waarbij is aangegeven dat een leerwerkbedrijf geen zelfstandige detailhandel mag betreffen. Horeca is op grond van het bestemmingsplan mogelijk, en horeca in de vorm van een leerwerkbedrijf daarmee ook.

1.5 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de opgenomen zakelijke dienstverlening omdat er in de aangrenzende Amsterdamse Poort al voldoende zakelijke dienstverlening is.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking is de zakelijke dienstverlening in de regels beperkt tot 5.000 m². Dit oppervlak komt overeen met de omvang van de plint aan de zijde van de Bijlmerdreef. Daarmee wordt aangesloten op de overzijde van de Bijlmerdreef waar zakelijke dienstverlening is toegestaan in de panden die grenzen aan de dreef.

1.6 Opmerking

In de toelichting is aangegeven dat het tekort op de parkeerbalans kan worden gedicht in parkeergarage P23. Door het stadsdeel is bevestigd dat hier wordt bedoeld op het, op dit moment nog onbenutte, deel (braakliggende terrein) in het verlengde van P23. Als dit correct is, kan de adressant ermee instemmen.

Antwoord

Hetgeen is aangegeven is correct: er wordt gedoeld op het braakliggende terrein in het verlengde van P23.

Voorstel wijziging bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) naar aanleiding van zienswijzen:

- a. Het wijzigen van het begrip "leerwerkbedrijf" zodat dit geen zelfstandige detailhandel mag betreffen;
- b. Het opnemen van een maximum bruto vloeroppervlak van 5.000 m² voor de functie "zakelijke dienstverlening" in de bestemming "Gemengd".
- c. Het verlagen van de toegestane horeca van categorie 3, 4, 5 en 6 samen van 2.500 m² naar maximaal 1.000 m² in de bestemming "Gemengd".

VOORGESTELD BESLUIT

Wij stellen u voor het hierna opgenomen besluit te nemen.

Het Dagelijks Bestuur

F. Dadi
secretaris

T. Herrema
voorzitter