

Bestemmingsplan De Kameleon e.o.

Ontwerp

Toelichting



Gemeente
Amsterdam
Zuidoost

augustus 2016

1 Inleiding

In 2005 is voor de strook ten noorden van de Karspeldreef tussen de Groesbeekdreef en 's-Gravendijkdreef in Amsterdam Zuidoost het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, deelgebied winkelcentrum Kraaiennest vastgesteld. Met het bestemmingsplan (vastgesteld 18 oktober 2005) werd de bouw van het nieuwe winkelcentrum Kraaiennest (dat later de naam De Kameleon kreeg) aan de westzijde van de metrolijn, mogelijk gemaakt. Het winkelcentrum De Kameleon is onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer.

Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, deelgebied winkelcentrum Kraaiennest bevatte de planologische regelingen voor het winkelcentrum en voor de andere bebouwing langs de Karspeldreef tussen Groesbeekdreef en 's-Gravendijkdreef.

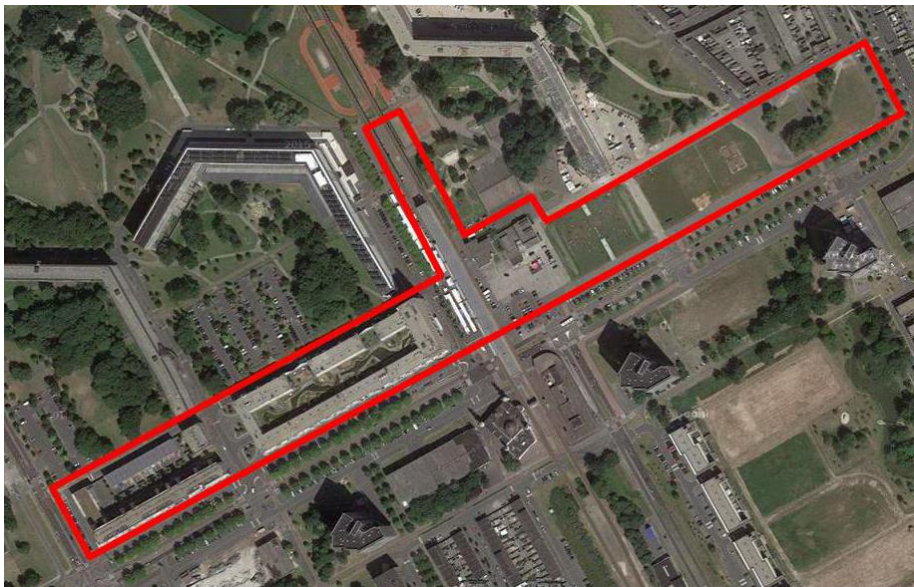
Dit bestemmingsplan valt binnen de overgangsregeling van de Wet Ruimtelijke Ordening. Dat houdt voor dit gebied in, dat per 1 september 2016 actualisatie van het bestemmingsplan 2005 nodig is. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De huidige situatie in het plangebied is, dat een deel van het gebied bebouwd is, onder meer met het winkelcentrum Kameleon. Een deel van de bouwstroken uit het bestemmingsplan uit 2005 is nog niet bebouwd. Daarom heeft het voorliggende bestemmingsplan deels (voor de bestaande bebouwing) een beheer karakter en is het deels (voor het gebied ten oosten van de metrolijn) op ontwikkeling gericht. Deze ontwikkelstrook wordt als uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat wil zeggen dat nu globaal geregeld wordt wat de maxima zijn voor de functies en bouwhoogten in deze delen en dat, binnen tien jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, een uitwerking voor deze delen moet worden opgesteld. Dat kan aan de orde zijn als er een concreet bouwinitiatief is. In overleg met de initiatiefnemer wordt dan een uitwerking opgesteld en worden de onderzoeken op maat uitgevoerd. Binnen de planologische procedure die dan gevoerd wordt, is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen op de uitwerking in te dienen.

2 Plangrenzen

De ruimtelijke grenzen van het plangebied worden gevormd door de noordgrens van de Karspeldreef aan de zuidzijde (de Karspeldreef is zelf dus geen onderdeel van het bestemmingsplan), de buitengrens van het fietspad langs de 's-Gravendijkdreef aan de oostzijde, de Oliepalmstraat, Kruitberghof en Kikkensteinhof aan de noordzijde en de Groesbeekdreef aan de westzijde. Het metrostation Kraaiennest, het marktplein onder de metrolijn en de bebouwing van het buurthuis Bonte Kraai en medisch centrum Kraaiennest liggen binnen het bestemmingsplangebied.

De plangrenzen volgen daarmee bijna geheel de grenzen van het vigerende plan uit 2005, met uitzondering van een uitloper in het oude plan onder de Karspeldreef door. In die uitloper was destijds een deel van het winkelcentrum Kraaiennest gevestigd. De Karspeldreef is verlaagd en het winkelcentrum Kraaiennest is gesloopt, inclusief het deel onder de dreef. De grens van het bestemmingsplan wordt daarom recht getrokken langs de Karspeldreef.



globale begrenzing plangebied

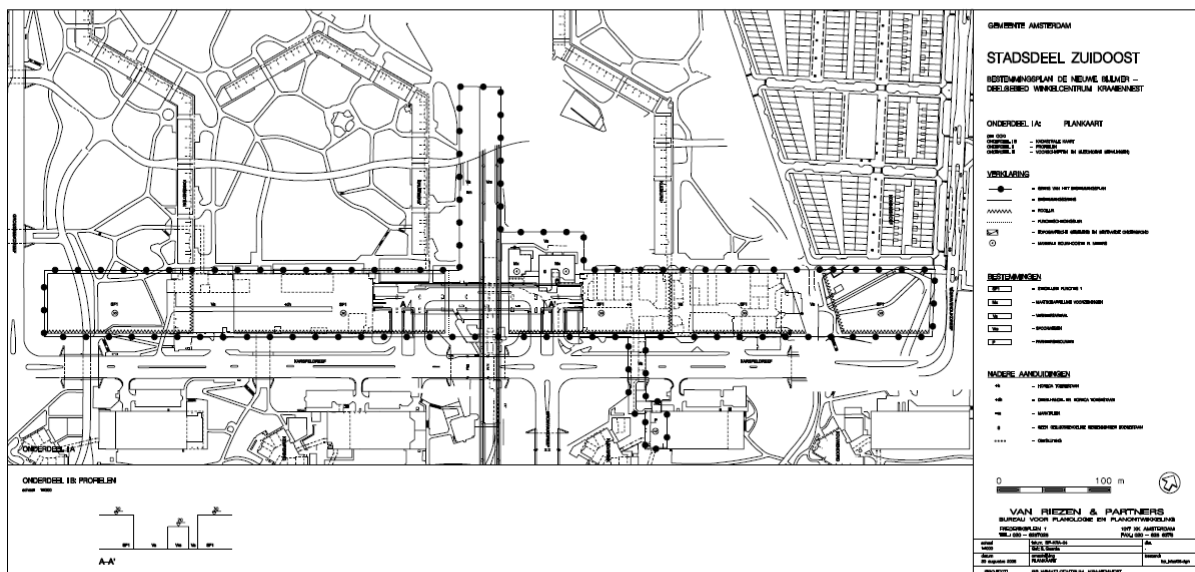
3 Vigerend bestemmingsplan 2005 (de Nieuwe Bijlmer, deelgebied winkelcentrum Kraaiennest, 2005)

Voor het bestemmingsplangebied is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, deelgebied winkelcentrum Kraaiennest e.o. (vastgesteld 18 oktober 2005 en onherroepelijk 1 september 2006, verder te noemen bestemmingsplan Kraaiennest), vigerend. Dat bestemmingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, waarmee de vernieuwing van de Bijlmermeer (zie hoofdstuk 4) planologisch mogelijk werd gemaakt.

Omdat het bouwplan voor het winkelcentrum op onderdelen afweek van het bestemmingsplan Kraaiennest, is in 2007 door het DB van stadsdeel Zuidoost een afwijkingsbesluit genomen. De inhoud van het bestemmingsplan uit 2005 en van het afwijkingsbesluit worden hieronder beschreven.

Bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, deelgebied winkelcentrum Kraaiennest

Het bestemmingsplan Kraaiennest is opgesteld om de bouw van het winkelcentrum De Kameleon planologisch mogelijk te maken. Het plangebied omvat het nieuwe winkelcentrum Kameleon en omgeving aan de westzijde van het metrospoor, en de locatie van het voormalige winkelcentrum Kraaiennest en omgeving aan de oostzijde van het metrostation. Ook het gedeelte van het voormalige winkelcentrum onder de dreef door was onderdeel van het bestemmingsplan.



Het bestemmingsplan onderscheidt de volgende bestemmingen:

- SF1: Stedelijke functies 1 (wonen, detailhandel en horeca I, III en IV daar waar dat volgens de plankaart is toegestaan, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven in milieucategorie I en II, geldwisselkantoren, telefoneerinstallaties, internetcafés, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, groen, water etc). Onder horeca I vallen fastfoodzaken, horeca III zijn cafés (waaronder bars en eetcafés) en horeca IV zijn restaurants, waaronder ook koffiehuisen, lunchrooms en ijszalons worden begrepen). Verschillende functies zijn gemaximeerd en/of uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag. Detailhandel en horeca samen mag maximaal 8500 m² zijn, waarvan maximaal 700 m² voor horeca. Er was geen maximaal aantal woningen vastgelegd in het bestemmingsplan;
- Mx: Maatschappelijke voorzieningen. In het bestemmingsvlak van buurthuis De Bonte Kraai zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan;

P: Parkeergebouwen
Va: Verkeersareaal (Va)
Vrs: spoorwegen (incl. max. 200 m² horeca)

In de regels is bepaald, dat:

- Met uitzondering van het verkeersareaal en de maatschappelijke functies, hebben alle 5 de bouwvlakken de bestemming SF1;
- De maximale bouwhoogte is overal in deze vlakken 30 meter met een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een vrijstellingsbepaling tot maximaal 45 meter bouwhoogte voor maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
- Binnen alle 5 bestemmingsvlakken SF1 is per vlak 100 m² detailhandel toegestaan. Daarnaast is in het vlak van het nieuwe winkelcentrum horeca en detailhandel toegestaan. Het maximum aan detailhandel en horeca in het hele plangebied is 8500 m², waarvan maximaal 700 m² tbv horeca I, III en IV;
- Alleen in het bouwvlak van het nieuwe winkelcentrum en in het eerste bouwvlak ten oosten van de spoorlijn is ook horeca toegestaan.
- In de overige vlakken zijn gemengde functies zoals genoemd onder SF1 toegestaan, met uitzondering van horeca en detailhandel boven de genoemde 100 m²;
- Er zijn maxima opgenomen voor het aantal geldwisselkantoren en telefooninrichtingen en internetcafés (beide max. 2 in het hele plangebied)
- Voor het gehele plangebied is maximaal 12.500 m² kantoren en bedrijven (t/m milieucategorie II) toegestaan;
- Binnen de bestemming Spoorwegen (het metrostation) is maximaal 200 m² voor horeca en detailhandel toegestaan, waarvan maximaal 100 m² voor horeca I, III of IV;
- Hotels zijn in het plangebied niet toegestaan

Afwijkingsbesluit Kraaiennest

Het winkelcentrum De Kameleon en het woongebouw daarnaast zijn uiteindelijk gebouwd met een vrijstellingsbesluit (= afwijking van het bestemmingsplan). Het bouwplan week op de volgende punten af van het bestemmingsplan:

- Een hoger bebouwingspercentage: in het bestemmingsplan was maximaal 70% bebouwing van het bestemmingsvlak toegestaan. Het bouwplan ging uit van volledige bebouwing van het bestemmingsvlak. De verklaring daarvoor was dat de aanvankelijk bedachte ondergrondse parkeervoorzieningen en ondergrondse supermarkt, in combinatie met een onbebouwd binnenterrein, financieel niet haalbaar bleken. Het nieuwe bouwplan voorzag in parkeren op de tweede en derde bouwlaag met op het dak van de parkeergarage een binnentuin.
- Een hogere bouwhoogte: In het bestemmingsplan was (met vrijstelling) een toren toegestaan van maximaal 45 meter hoogte, tot maximaal 5% van het bestemmingsvlak. In het vrijstellingsbesluit is een toren toegestaan van 53 meter hoogte tot maximaal 10% van het bestemmingsvlak. Daarmee werd het programma gecompenseerd dat aanvankelijk op de plek van de latere bovengrondse parkeervoorzieningen was gedacht. Ook werd zo gecompenseerd dat voor een groot deel van het bouwplan was gekozen voor een maximale hoogte van 24 in plaats van de 30 meter in het bestemmingsplan. Met 24 meter werd aangesloten op het naastgelegen blok.

Het winkelcentrum is inmiddels conform genoemd bouwplan gebouwd.

De dienst Stadsontwikkeling maakte de uitbreidingsplannen, conform de ideeën van de RPD. In plaats van de compacte ontwikkeling uit het AUP, werd nu uitgegaan van scheggen en lobben, groene gebieden die tot diep in het centrum van Amsterdam moesten doordringen. De Bijlmermeer werd ontworpen als een zelfstandige eenheid die deel uitmaakte van de agglomeratie Amsterdam.

Uiteindelijk moesten in de Bijlmermeer meer dan 100.000 mensen komen te wonen.

Door Stadsontwikkeling werd het plan 'de Zuidoostelijke Stadsuitbreiding' gepresenteerd met 40.000 woningen waarvan 90% hoogbouw (vooral galerijflats in honingraatvormige complexen van elf lagen hoog en daarnaast een 8-tal torens van 20-hoog, waarvan er later maar 4 gerealiseerd werden) en 10% eengezinswoningen, plus subcentra en een hoofdcentrum, voor winkels en andere voorzieningen.

Vanwege de slechte bodemgesteldheid, moest de bodem meer dan twee meter worden opgehoogd.

Zo'n 130 hectare bouwland werd opgehoogd met 2.700.000 kubieke meter zand.

Het noordelijke deel van de polder, boven de latere Gaasperdammerweg, werd als eerste bebouwd. Dit gebied zou later bekend worden als de Bijlmer. Op 13 december 1967 werd in een verlaten zandvlakte door toenmalig burgemeester Van Hall de eerste paal geslagen, in de H-buurt. In 1975 was de bouw van de Bijlmer voltooid. Voor het zuidelijke deel, het latere Gaasperdam, werden de plannen rond begin 1970 afgemaakt.

De Bijlmermeer lag oorspronkelijk op het grondgebied van de gemeente Weesperkarspel. In 1966 werd een aantal polders tussen de Rijksweg A2 en het Amsterdam Rijnkanaal, waaronder de Bijlmermeer, bestuurlijk voor een periode van twaalf jaar aan Amsterdam toegevoegd. Dat was lang genoeg om de voorgenomen bouwplannen te realiseren.

In 1978 werd het gebied dat nu bekend staat als Zuidoost bestuurlijk definitief deel van Amsterdam.



De Bijlmermeer moest een stad van de toekomst worden, gebouwd volgens de principes van de functionele stad. Het ontwerp van de Bijlmermeer was gebaseerd op de ideeën van het Congres International d'Architecture Moderne (CIAM). Hoofdkenmerken voor de ontwerpen volgens deze ideeën waren:

- satellietsteden met woningen voor enkele tienduizenden inwoners,

- een hoog percentage hoogbouw. Door nieuwe bouwsystemen konden snel en effectief veel woningen worden gerealiseerd,
- verbindingen met het centrum door middel van snelwegen en nieuw openbaar vervoer. De verkeersstructuur wordt hiermee heel belangrijk in de wijken,
- een strikte scheiding tussen wonen, werken, recreëren en verkeer,
- licht, lucht en ruimte.

In de Bijlmermeer werden 18.000 woningen gepland. Hiervan werden er 13.000 in honingraat-vormige complexen van elf lagen hoog gebouwd. De ontsluiting van de individuele woningen vond plaats via binnenstraten. Tussen de hoogbouwcomplexen kwamen grote groene ruimtes, met daar doorheen de fiets- en voetgangersroutes. De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer vond plaats via verhoogd aangelegde wegen (de dreven).

De flats kregen grote parkeergarages, die met de dreven waren verbonden. Boven deze wegen zoefden, na jarenlang alleen ov-verbindingen met bussen, metro's die de verbinding met het stadscentrum verzorgden. Onder de viaducten kwamen winkelcentra, waaronder het winkelcentrum Kraaiennest.

Destijds was er een groot vertrouwen in de toekomstige waarde van de wijk. Het winkelcentrum Kraaiennest kon in de goede tijd plek bieden aan meer dan 40 winkels, meerdere kroegen, sleutelplaatsen voor voertuigen en parkeerplek voor ruim 1400 auto's.

4.1.3 Verval van de Bijlmer

Het oorspronkelijke plan voor de Bijlmermeer is echter nooit in zijn geheel uitgevoerd. De binnenstraten kwamen niet op de begane grond, maar op het eerste niveau. Op de begane grond kwamen bergingen, wat zorgde voor een anonieme en gesloten gevel op het maaiveld. In de binnenstraten werden huizen gebouwd, om meer huuropbrengsten te kunnen genereren. Dat ging ten koste van de kwaliteit van de binnenstraten, die aan de schaduwkant kwamen te liggen. Er werd ook bezuinigd op het aantal liften. Voorzieningen kwamen later dan gewenst, zodat de ruimtes onder de verhoogde wegen en parkeerdekken verloederden. De snelle metroverbinding met het stadscentrum werd veel later aangelegd dan gepland.

Door de aantasting van de oorspronkelijke plannen werd de Bijlmermeer extra kwetsbaar voor sociale problematiek.

Maar waarschijnlijk veel meer bepalend voor de teloorgang van het gebied, was dat de bebouwing niet aansloot bij de woonwensen van de middengroepen op de woningmarkt. Terwijl in de Bijlmer nog volop gebouwd werd, werden in de overlooptgemeenten rondom Amsterdam tienduizenden laagbouwoningen gebouwd, waaronder veel koopwoningen. De belangrijkste doelgroep voor de Bijlmer, de middenklassegezinnen, koos massaal voor een woning in Lelystad, Almere, Purmerend of Hoorn. Toen ook de Nederlandse bevolking minder snel bleek toe te nemen dan gepland, deed zich begin jaren '70 in de Bijlmer de eerste leegstand voor.

In de flats in de Bijlmermeer trokken veel alleenstaanden, gezinnen zonder kinderen en éénundergezinnen. Als gevolg van de onafhankelijkheid van Suriname arriveerden van 1970 tot 1975 veel Surinamers. Elders in Amsterdam waren nauwelijks woningen beschikbaar, vandaar dat de Surinaams emigranten in de wel beschikbare woningen in de Bijlmer trokken.

Eind jaren zeventig/begin jaren tachtig zetten hoge werkloosheid, overbewoning van appartementen, vertrek van kansrijke groepen naar de voorsteden, drugs- en andere sociale problematiek, een negatieve spiraal in werking. De Bijlmermeer werd de wijk met de slechtste reputatie van Nederland. Het winkelcentrum Kraaiennest, de parkeergarages en het metrostation waren plekken waar de Bijlmerproblematiek volop speelde.



Het oude winkelcentrum Kraaiennest



4.1.4 Vernieuwing van de Bijlmer

Om het tij te keren richtten de woningcorporaties die de flats in bezit hadden in 1984 de nieuwe woningstichting Nieuw Amsterdam op. Eén gespecialiseerde organisatie werd beter in staat geacht de moeilijke wijk te beheren. De huren van de flats werden verlaagd en het parkeren in de garages werd gratis. Delen van leegstaande parkeergarages werden afgebroken. De probleemflat Gliphoeve (tegenwoordig Geldershoofd) werd geheel gerenoveerd. Ongeveer duizend vier- en vijfkamerwoningen werden gesplitst in kleinere eenheden, om ze aantrekkelijk te maken voor kleinere huishoudens. Lange galerijen werden op een aantal plaatsen afgesloten en er werden liften bijgebouwd. In het openbare groen werden volkstuintjes uitgegeven aan bewoners. Hier en daar werd parkeren op het maaiveld toegestaan. Maar ondanks deze maatregelen, bleven de verliezen van de corporatie oplopen. Er gingen steeds meer stemmen op om een deel van de Bijlmer te slopen.

In 1992 waren de tekorten van Nieuw Amsterdam door de leegstand en de hoge kosten van het beheer opgelopen tot meer dan 60 miljoen euro. Dat was de directe aanleiding voor gemeente, stadsdeel en woningcorporatie om vergaande plannen te ontwikkelen voor de verbetering van de Bijlmermeer. De plannen voorzagen in sloop van een kwart van de hoogbouwflats, maar ook in vernieuwing van het beheer en projecten voor sociaal-economische vernieuwing. De gesloopte flats worden vervangen door gevarieerde laagbouwmilieus en een deel van de dreven, waaronder de Karspeldreef, werden verlaagd. De ruimtelijke structuur moest door de vernieuwing gevarieerder, herkenbaarder en sociaal veiliger worden. De Bijlmermeer moest weer een wijk worden waar mensen graag wonen.

Na een tussentijdse evaluatie in 1999, is in 2000 door de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Nieuw Amsterdam besloten tot een aanzienlijke schaalvergroting van de vernieuwingsoperatie. Het aantal te slopen woningen werd verdubbeld tot 6.500 en besloten werd om daarvoor in de plaats meer nieuwe woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen te bouwen. Ook werd besloten om de vernieuwing uit te breiden tot alle buurten in het hoogbouwgebied van de Bijlmermeer

en samen te laten gaan met een programma voor sociaal economische vernieuwing en vernieuwing van het beheer. Het nieuwe grootschalige herstructureringsprogramma werd uitgewerkt in het "Finale Plan van Aanpak Vernieuwing Bijlmermeer". De gemeenteraad formuleerde daarnaast als taakstelling dat de plannen voor de vernieuwing van de Bijlmermeer samen moesten gaan met de toevoeging van 10% extra woningen ten opzichte van het aantal gesloopte, in het vernieuwingsgebied Voor iedere 100 gesloopte woningen komen er dus 110 terug, zo was de opgave.



Sloop van het winkelcentrum Kraaiennest

Rechts: het reglement van het winkelcentrum in het Papiaments



Sinds het begin van de vernieuwing is een deel van de hoogbouwflats gesloopt en vervangen door populaire laagbouwwijken. Veel van de parkeergarages zijn gesloopt en winkelcentra (waaronder het winkelcentrum Kraaiennest) zijn vervangen door nieuwe. Een gedeelte van de dreven, waaronder de Karspeldreef, is verlaagd. De buitenruimte rond de flats is opnieuw ingericht. Er zijn nieuwe voorzieningen (scholen, buurthuizen, sportvoorzieningen, kerken en moskeeën) gebouwd. Een deel van de oorspronkelijke honingraatflats blijft gehandhaafd. Dit gedeelte, in het hart van de Bijlmer, is het Bijlmermuseum gedoopt. Met de vernieuwing en met de blijvende druk op de Amsterdamse woningmarkt, bleek in 2014 genoeg voedingsbodem te bestaan voor een succesvolle verkoop van de woningen in de klusflat Kleiburg.

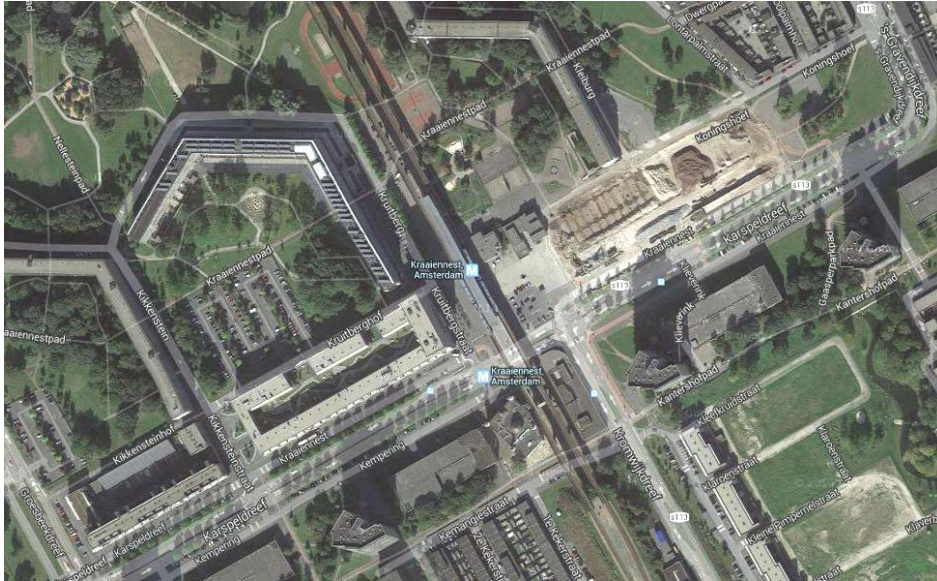
4.2 Huidige situatie

Bebouwing en gebruik

Het plangebied Kameleon en omgeving is onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer. De Karspeldreef is verlaagd aan, de oude bebouwing is gesloopt en de beoogde nieuwbouw is (stand van zaken 2016) ongeveer voor de helft gerealiseerd. Het metrostation is vernieuwd.

Van west naar oost is de huidige stand van zaken als volgt:

Meest westelijk in het plangebied staat een woongebouw met sociale huurwoningen, met op de begane grond bedrijven, (de winkel van) het Leger des Heils en andere maatschappelijke en medische functies.



Het nieuwe woongebouw en winkelcentrum ten westen en het terrein van het gesloopte winkelcentrum ten oosten van de metrobaan

Naast het woongebouw staat het nieuwe winkelcentrum De Kameleon, met op de begane grond en gedeeltelijk op de tweede bouwlaag winkels en horeca, op de tweede en derde bouwlaag parkeren en daarboven 222 woningen.



De opening van het winkelcentrum Kameleon

In de openbare ruimte onder de metrobaan wordt markt gehouden.

Ten oosten van de metrobaan staan het buurthuis Bonte Kraai en het medisch centrum Kraaiennest. Het oude winkelcentrum Kraaiennest en de garage Kleiburg / Koningshoef zijn gesloopt. Het terrein daarvan heeft een tijdelijke inrichting gekregen, in afwachting van toekomstige ontwikkeling.

Ten noorden van het terrein staat de klusflat Kleiburg. Met de renovatie van de klusflat heeft de noordstrook vele nieuwe burens gekregen.

Ook na de verlaging van de Karspeldreef (die zelf geen onderdeel is van het bestemmingsplan) is deze verbinding een van de structurerende elementen binnen de vernieuwde Bijlmer. De Karspeldreef is een

50 km weg met aan weerszijden 30 km ventwegen met groenstroken en parkeerhavens. Aan de dreef wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

De overige straten in het plangebied zijn 30 km straten.

Het plangebied is met openbaar vervoer goed bereikbaar. Door het plangebied loopt de metrolijn van Gaasperplas naar het Centraal Station (en via een overstap naar de Zuidas). Daarnaast hebben enkele streek- en stadsbussen een halte in het plangebied.

Binnen de omgeving heeft het gebied op wijkniveau een centrumfunctie, met het winkelcentrum, het buurthuis, het medisch centrum en, aan de overkant van de dreef (buiten het plangebied) een moskee en een kerk. Rondom het plangebied is in de afgelopen tien jaar veel nieuwbouw gekomen. De laatste ontwikkeling is de verkoop van de woningen in de klusflat Kleiburg. Het plangebied zelf en de directe omgeving hebben dus veel nieuwe bewoners gekregen.

4.3 Stedenbouwkundige planvorming voor het gebied

In februari 2002 is door de stadsdeelraad voor K-midden een SPvE vastgesteld, met de volgende uitgangspunten. De parkeergarages Kikkenstein/Kruitberg en Kleiburg/Koningshoef en het busplatform worden gesloopt. Aan de westzijde van het spoor is het nieuwe winkelcentrum geprojecteerd, dat het oude winkelcentrum Kraaiennest moet gaan vervangen.

Ten oosten van het spoor wordt uitgegaan van nieuwe woningbouw en werkfuncties. Het oppervlak bedrijven en kantoren, binnen het gehele K-midden, is gesteld op 12.500 m² bvo. Dat is een vermeerdering van 7.000 m² bvo ten opzichte van de situatie op dat moment. Ook is er ruimte voor horeca en voor een Business Centre van 15.000 tot 20.000 m² bvo. Er wordt uitgegaan van nieuwbouw van 720 woningen totaal in K-midden. De woningen worden in principe gerealiseerd in hoogbouw.

Het Medisch Centrum en het buurthuis blijven in de bestaande bebouwing gehandhaafd en langs de Karspeldreef wordt uitgegaan van maatschappelijke voorzieningen. Voor K-midden is uitgegaan van een ruimtebehoefte van in ieder geval circa 3.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen.

In de openbare ruimte onder het metrostation komt de markt. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte en in gebouwde parkeervoorzieningen. Uit de parkeerbalans in het SPvE blijkt dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Het SP is voor het gebied zijn wat betreft het noordelijk deel inmiddels gedeeltelijk uitgevoerd. De uitgevoerde delen zijn de verlaging van de Karspeldreef en de realisatie van de bebouwing aan de dreef ten westen van de metrolijn, waaronder het winkelcentrum Kameleon. Uiteindelijk, als alle bebouwing uit het SP aan weerszijden van de dreef gerealiseerd is, moet de dreef het karakter van een stadsstraat krijgen.

4.4 Beeldkwaliteitsplan

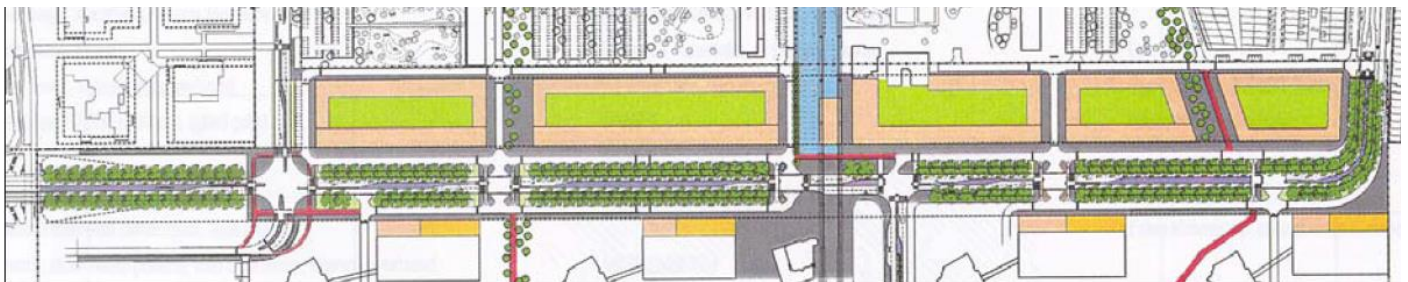
In januari 2003 is een beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan de deelraadscommissie Ruimtelijke Ordening. Het plan geeft stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor de nadere uitwerking van K-midden. In het plan worden onder meer nieuwe voorstellen ten aanzien van de omvang en situering van de bouwblokken ten noorden van de Karspeldreef gedaan. Deze zijn overgenomen in het Stedenbouwkundig Plan en maaiveldontwerp Karspeldreef K-buurt, dat in de volgende paragraaf wordt behandeld.

4.5 Stedenbouwkundig plan en maaiveldontwerp Karspeldreef K-buurt

Het SPvE werd uitgewerkt in deelplannen. Een van de uitwerkingen is het stedenbouwkundig plan en maaiveldontwerp Karspeldreef K-buurt. Het plan is op 16 december 2003 door het DB van Zuidoost vastgesteld en besproken in de commissie ROVB van 18 maart 2004. De commissie heeft ter vergadering besloten dat het SP niet naar de stadsdeelraad hoefde te worden doorgeleid.

Voor de bebouwing gericht op de hoven van de flats werd uitgegaan van lagere bouwhoogtes met grondgebonden woningbouw, waarbij beter wordt aangesloten op de huidige bestaande bebouwing. Voor de bebouwing ten noorden van de Karspeldreef werd in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een verhoogde plint aan de dreefzijde, met daarboven 7 bouwlagen. Dat was een verhoging ten opzichte van het SPvE. Met de verhoogde bouwhoogte kon het nagestreefde woningaantal van 720 gehaald worden.

De bouwhoogtes in het stedenbouwkundig plan zijn dus anders dan de maxima in het vigerende bestemmingsplan, waarin geen onderscheid is gemaakt tussen een hogere dreefzijde en een lagere parkzijde, maar een integrale bouwhoogte van 30 meter voor de bouwstroken geldt.



Het functioneel programma en de parkeerbalans blijven ongewijzigd.

Het plan gaat uit van één gelijkliggende rooilijn langs de noordzijde van de dreef. De afstand van de bebouwing tot de dreef is gesteld op 7,5 meter ten behoeve van trottoir. De in het SPvE opgenomen verbindingsstraatjes worden in aantal beperkt. In plaats daarvan wordt uitgegaan van een plein en twee groene banen van minimaal 35 meter breed. Er blijft ter hoogte van Kleiburg één kleinere verbinding gehandhaafd.

4.6 Nieuwe stedenbouwkundige planvorming

Na de economische en vastgoedcrisis van de afgelopen jaren, is het traject naar de ontwikkeling van de blokken aan de Karspeldreef eind 2015 weer opgepakt. Het Dagelijks Bestuur van Zuidoost heeft op 20 oktober 2015 opdracht gegeven om een tender voor te bereiden voor de blokken direct naast het metrostation. Als eerste stap in de voorbereiding van de tender van de blokken E t/m I (de uit te werken blokken in het bestemmingsplan, waarbij het eerste blok vanuit de metro blok E/F is) is een haalbaarheidsonderzoek opgesteld.

De belangrijkste conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is, dat voor de gehele noordstrook Karspeldreef een nieuw integraal stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld. De overwegingen die tot die conclusie hebben geleid, zijn:

- Het uitwerken van het SP start met het bepalen van een ambitie voor het gebied. Het momentum (interesse vanuit investeerders) en de assets van het gebied (metro- en nachtbusverbinding, winkelcentrum en sportfaciliteiten) moeten zorgvuldig worden benut om het gebied te versterken;
- Blok E (het eerste blok ten oosten van de metro) kan niet tot een kwalitatief stedelijk gebied worden ontwikkeld als het buurthuis en het medisch centrum op de huidige locatie blijven staan. In de nieuwbouw kunnen deze functies van grote waarde zijn voor de huidige en toekomstige bewoners. Er is een stedenbouwkundige uitwerking nodig om de (financiële) haalbaarheid van de verplaatsing te bepalen;
- Het is van belang dat in het stedenbouwkundig plan integraal wordt onderzocht welke voorzieningen de gemeente wil aantrekken voor een positieve impuls van het gebied.

Op 28 juni 2016 heeft het DB van Zuidoost het haalbaarheidsonderzoek ter kennisgeving aangenomen en is het DB akkoord gegaan met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan voor kavel E t/m I, dat uitgaat van:

- sloop van de bestaande bebouwing en opname in de nieuwbouw van het medisch centrum en het buurthuis;
- intensivering van het woningaantal;
- huurwoningen in het goedkope en middensegment voor de 'jonge stedeling', gespikkeld met kwetsbare jongeren (max 5%);
- CPO of mede-opdrachtgeverschap in één of meerdere blokken;
- nadere onderbouwing en besluitvorming over de parkeernorm per uit te werken blok.

5 Beschrijving van de inhoud van dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van Amsterdam planologisch vertaald. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven wat dat betekent voor de verschillende functies in het plangebied, zoals bijvoorbeeld wonen, verkeer en hotels. In paragraaf 5.2 wordt beschreven wat concreet wordt toegestaan binnen de verschillende delen van het plangebied.

Veel van de uitgangspunten komen voort uit het vastgesteld beleid op stedelijk of ander bestuurlijk niveau. In hoofdstuk 6 wordt dat beleid uitgebreider beschreven.

5.1 Uitgangspunten voor de functies in het bestemmingsplangebied

Per functie zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan de volgende:

5.1.1 *Wonen en toeristisch gebruik van de woning*

Voor de bestemming Wonen geldt het algemene beleid voor wonen in stadsdeel Zuidoost en de gemeente Amsterdam. Dat betekent dat beroep aan huis is toegestaan, maar dat zelfstandige vestigingen voor niet-wonenfuncties binnen de bestemming wonen niet zijn toegestaan.

Verder geldt binnen Amsterdam beleid voor verschillende vormen van (toeristisch) gebruik en verhuur van de woningen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bed and breakfast, short stay en toeristische verhuur. Toeristische verhuur is het kort verhuren van de eigen woning aan toeristen. Toeristische verhuur wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Short stay is een verhuurvorm tussen hotel en normaal wonen volgens de huisvestingswet (minimaal 6 dagen en maximaal een half jaar). Voor short stay gold al terughoudend beleid, dat er op neer kwam dat het in het plangebied van dit bestemmingsplan niet was toegestaan. Short stay is in het nieuwe overnachtingsbeleid van Amsterdam in het geheel niet meer toegestaan. Binnen het plangebied van de Kameleon zijn geen bestaande vergunningen voor short stay.

Bed and breakfast geldt als beroep aan huis en wordt wel in het bestemmingsplan geregeld. Maximaal 40% van de woning mag voor beroep aan huis en dus ook voor Bed and breakfast worden gebruikt. Verder geldt het hotelbeleid, zoals beschreven in hoofdstuk 6.. Onder beroep aan huis vallen ook atelierwoningen.

5.1.2 *Kantoren en zakelijke dienstverlening*

Voor een aantal functies, zoals kantoren en hotels, is op stedelijk niveau genoeg of zelfs een te groot aanbod. Het stedelijke beleid betekent voor de Karspeldreef dat toevoeging van kantoorruimte niet is toegestaan. Kantoren worden daarom niet opgenomen binnen de uit te werken bestemmingen. Op lokaal niveau, voor de Karspeldreef en de K-buurt in zijn geheel, is kantoorruimte een functie die bijdraagt aan de gewenste functiemenging. Mocht in de toekomst de beperking voor de groei van kantoorruimte worden opgeheven, dan kan gekeken worden of kan worden meegewerkt aan eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan. Zakelijke dienstverlening (een kantoor met een functie voor het publiek, zoals een makelaars- notaris of advocatenkantoor) is ook in de nieuwe bebouwing wel toegestaan.

Binnen de *bestaande* bebouwing wordt een minimum aan kantoren toegestaan. Er waren immers al kantoren toegestaan binnen de vigerende regeling.

5.1.3 *Bedrijven*

In het bestemmingsplan worden bedrijven toegestaan. Vanwege de menging met woningbouw, zijn alleen bedrijven in de categorieën met een lage milieuhinder toegestaan. Bedrijven zijn toegestaan in de categorieën A en B van de Staat van Inrichtingen van dit bestemmingsplan. Categorie C bedrijven zijn minder geschikt voor een dichte menging met wonen. De Staat van Inrichting is indicatief. Dat wil zeggen dat een bedrijf in categorie C wel is toegestaan, indien de daadwerkelijke milieubelasting van de woningen gelijk of kleiner is dan van bedrijven in categorie B. Voor bedrijfssoorten die niet op de lijst voorkomen, is een vrijstelling opgenomen. Zij zijn toegestaan indien hun milieubelasting gelijk of kleiner is dan bedrijven in categorie B van de Staat van Inrichting.

In de artikelsgewijze beschrijving van dit bestemmingsplan (hoofdstuk 8) wordt nader ingegaan op de werking van de Staat van Inrichting.

Ook in de nieuw te ontwikkelen blokken zijn bedrijven tot en met milieucategorie toegestaan.

5.1.4 *Hotels*

In het vigerende bestemmingsplan uit 2005 waren geen hotels opgenomen. Er is in de afgelopen 10 jaar veel veranderd in de K-buurt, waardoor een hotel nu een wenselijke functie zou zijn.

Op de gemeenteraadsvergadering van 13 en 14 juli jl. heeft de raad nieuw overnachtingsbeleid voor Amsterdam vastgesteld. Het nieuwe overnachtingsbeleid gaat voor hotels uit van 'nee, tenzij' (zie hoofdstuk 6.5.3). Het 'tenzij' wordt beoordeeld aan de hand van een initiatief, dus als er sprake is van een concreet plan voor een hotel. Er kan dan onder voorwaarden worden afgeweken van het overnachtingsbeleid. Daarnaast is een positief advies van het adviesteam hotelontwikkeling vereist. Indien dit advies negatief is, kan de bestuurscommissie ervoor kiezen om het plan toch voor te leggen aan B&W. Omdat er geen concrete hotelinitiatieven zijn, kunnen hotels in het bestemmingsplan niet direct mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijk gezien is de Karspeldreef geschikt voor hotels: de ov-verbindingen zijn immers goed en de intentie is om de Karspeldreef te ontwikkelen tot een gemengde stadsstraat. Bovendien zijn er binnen de voormalige Bijlmermeer nu nog weinig hotels en zijn er weinig locaties waar nog een hotelontwikkeling ingepast kan worden. In de inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan is door buurtbewoners juist ingebracht dat zij een hotel aan de Karspeldreef een goed idee zouden vinden. Mocht blijken dat er in de komende tien jaar een concreet initiatief voor een hotel op deze locatie is, dan kan dat worden getoetst aan de voorwaarden van het overnachtingsbeleid en worden voorgelegd aan het adviesteam hotelontwikkeling. Indien de conclusie van dat traject is, dat het wenselijk is dat het hotelplan aan de Karspeldreef gerealiseerd wordt, dan kan het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden.

5.1.5 *Evenementen*

Volgens het in 2014 vastgestelde locatiebeleid voor evenementen in Zuidoost (zie paragraaf 6.6.7) zijn in het plangebied evenementen toegestaan. Daarvoor is bepaald dat:

- Er zijn maximaal tien evenementen per jaar toegestaan, maximaal 5 georganiseerd door de winkeliersvereniging Kameleon en maximaal 5 evenementen georganiseerd door andere belanghebbenden;
- Het gaat om evenementen met een medium en laag profiel;
- De maximale geluidswaarde is 85dB(A) op 25 meter vanaf de geluidsbron en de maximale gevelbelasting is 75dB(A).

- Qua periode is vastgelegd dat één weekend voor en één weekend tijdens het zomerfestival en drie weekenden na het Zomerfestival alleen stille evenementen zijn toegestaan.

Op de bestemmingsplankaart is het marktterrein met een aanduiding aangegeven als evenemententerrein. Evenementen zijn op deze locaties opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

5.1.6 Verkeer, parkeren, openbare ruimte

De dreef, de trottoirs en de overige openbare ruimte worden bestemd met 'Verkeer-1'. Daarbinnen zijn ook groen, parkeren en water toegestaan. De warenmarkt staat op het plein onder en naast de metrolijn. Het gebied daarvoor wordt aangegeven met de functie-aanduiding 'markt'.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen verkeerswegen en stoepen of overige openbare ruimte. De reden daarvoor is dat de openbare ruimte in het bestemmingsplan vooral in het teken staat van vervoer (zowel per auto als per fiets en te voet), parkeren en de markt. Er zijn geen grote groene ruimten die planologisch moeten worden vastgelegd. Waar in de openbare ruimte wel en waar niet geparkeerd wordt, wordt alleen bij uitzondering vastgelegd in het bestemmingsplan. Daar is voor dit plangebied geen reden voor: waar wel en niet geparkeerd mag worden, wordt geregeld via andere regimes. Wel wordt in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen Verkeer 1 (zonder metro) en Verkeer 2 (met metrobanen en metrostation). Dit is immers relevant voor het geluidsonderzoek.

5.1.7 Parkeren

De parkeernormen in het bestemmingsplan zijn de normen uit de vastgestelde parkeernota van stadsdeel Zuidoost. Dit beleid is herbevestigd op 9 maart 2016 door de Gemeenteraad, in afwachting van nieuw stedelijk beleid.

Het bevoegd gezag kan lagere normen bepalen voor kleine woningen. Voor maatschappelijke functies kan (gedeeltelijk) worden uitgegaan van parkeren langs de ventweg. Bij het opstellen van een uitwerking, wanneer de functies bekend zijn, dient een parkeerbalans (inclusief onderzoek naar het autobezit) te worden opgesteld.

De huidige hoeveelheid parkeerruimte boven het winkelcentrum de Kameleon is een belangrijk onderdeel van de totale parkeerbalans van het gebied en wordt daarom vastgelegd.

Voor woningen en bedrijven dient het parkeren geheel op eigen terrein plaats te vinden, behoudens de norm voor bezoekersparkeren. Voor de nieuw te ontwikkelen blokken zijn uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Dat kunnen ook carports zijn. Daarmee wordt voorkomen dat er vanuit woningen uitzicht is op geparkeerde auto's op binnenterreinen. In de uit te werken bestemmingen zijn de maxima voor parkeernormen opgenomen: hoger mag niet, lager wel. Voor kantoren en bedrijven is voor het hele plangebied de parkeernorm uit het locatiebeleid, dus maximaal 1 parkeerplek per 125 m² bvo, opgenomen.

5.2 Uitgangspunten voor de gebieden in het bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

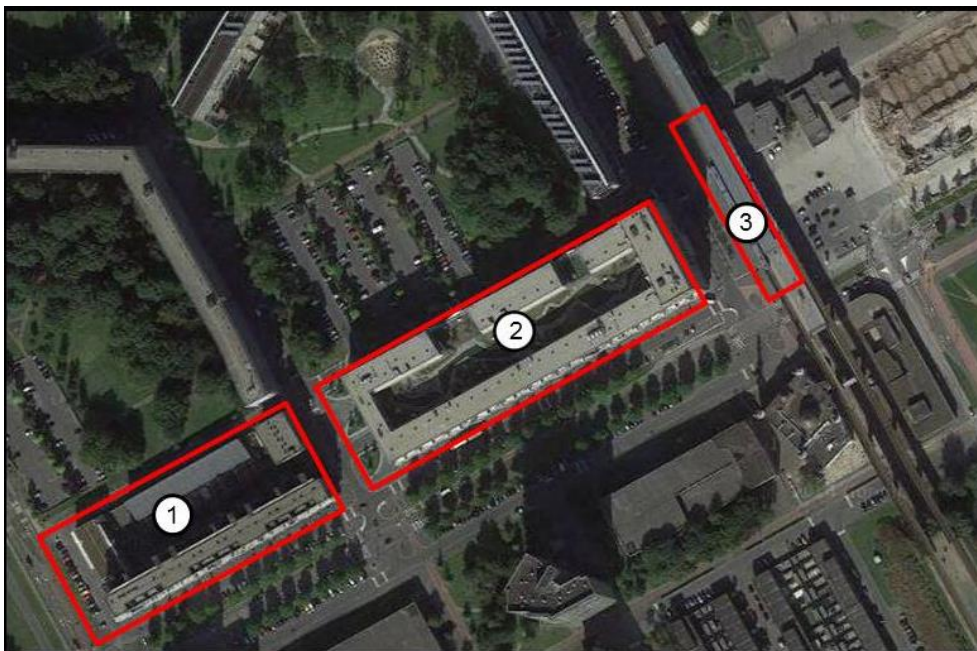
Aan zowel de noord- als de zuidzijde van de Karspeldreef is ruimte voor nieuwe woningbouw en daarmee voor extra bewoners in de toekomst. De ambitie is om het karakter van de Karspeldreef als stadsstraat verder uit te bouwen en dat met dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Dat betekent voor een groot deel van de bebouwing, met name op de begane gronden, dat ook niet-wonenfuncties zijn toegestaan of zelfs verplicht zijn.

In hoofdlijnen is er een onderscheid tussen twee planologische situaties in het bestemmingsplan:

- Conserverend gedeelte: Voor de al gerealiseerde bebouwing ten westen van de metrolijn en voor de overige bestaande bebouwing, wordt het planologisch beheer geregeld. Dat wil zeggen dat de huidige bestaande bebouwing uitgangspunt is en dat geregeld wordt welke functies daarin zijn toegestaan;
- Ontwikkelgedeelte: Voor de nog te bebouwen kavels worden globale kaders gesteld, zowel ruimtelijk als programmatisch. Deze kaders dienen later te worden uitgewerkt in een of meerdere uitwerkingsplannen.

Binnen het plangebied is er een geleding van toegelaten functies. Detailhandel is uitsluitend in het winkelcentrum de Kameleon toegestaan. Hotels zijn niet toegestaan, met uitzondering van bed and breakfast als beroep aan huis. Voor maatschappelijke functies binnen het ontwikkeldeel geldt een maximum. Het plangebied is een geschikte locatie voor bijvoorbeeld voortgezet onderwijs of wijk- en/of stadsdeelverzorgende voorzieningen. Voor grote publiekstrekkingen zijn binnen Zuidoost andere gebieden (Arenapoort) meer geschikt. In de uitwerkingsregels is daarom bepaald dat grote publiekstrekkingen binnen het plangebied niet zijn toegestaan.

Er is een warenmarkt toegestaan op de huidige locatie.



5.2.2 Conserverend beleid voor het gebied ten westen van de metrobaan

De bebouwing waarvoor in het bestemmingsplan een conserverend beleid wordt gevoerd:

Blok 1: wonen boven gemengde functies

Blok 2: winkelcentrum Kameleon c.a., met daarboven wonen

Blok 3: metrostation Kraaiennest

Toegelaten functies

In de twee blokken ten westen van de metrolijn worden in het bestemmingsplan de volgende functies toegestaan:

Het eerste blok vanuit de Groesbeekdreef is een woonblok met in de plint gemengde voorzieningen.



Het eerste blok vanuit de Groesbeekdreef met in de plint gemengde voorzieningen

Op de begane grond is wonen niet toegestaan aan de Karspeldreefzijde, omdat daar de niet-wonen invulling van de plint belangrijk is voor het karakter van de stadsstraat. Op de begane grond zijn in het hele blok binnen de bestemming GD1 op de plankaart, detailhandel en kantoren (beide beperkt), bedrijven (tot en met milieucategorie B), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook zijn gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.

Het tweede blok is het winkelcentrum De Kameleon met de woningen daarboven.



De Kameleon met winkels, parkeren, woningen

Naast de winkels, is op de tweede bouwlaag ook een verhuurbare ruimte van 2.700 m². Voor dit blok wordt de functie van winkelcentrum met daarboven parkeren en woningen vastgelegd. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond en op de tweede bouwlaag en horeca uitsluitend op de begane grond. Wat betreft de horecacategorieën zijn toegestaan horeca van categorieën 1 (fastfood/cafetaria) 5 (café en bar), 6 (restaurant).

Verder zijn dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan en, zeer beperkt, kantoren. Parkeren is conform de huidige situatie uitsluitend op de tweede en derde bouwlaag toegestaan. De hoeveelheid parkeerruimte wordt vastgelegd: het huidige oppervlak parkeerruimte op de tweede bouwlaag mag dus geen andere invulling krijgen. Voor geldwisselkantoren en internetcafés gelden maxima. Ook is voor geldwisselkantoren en internetcafés een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die inhoudt dat deze functies kunnen worden wegbestemd.

Op de vierde en hogere bouwlagen is wonen toegestaan (op de lagere bouwlagen niet) Voor wonen geldt wat onder 4.4 wordt beschreven voor alle woningen in het plangebied.

In het bestemmingsplan uit 2005 was in het metrostation Kraaiennest horeca en ondersteunende detailhandel toegestaan. Omdat noch in het oude, noch in het nieuwe station horeca of ondersteunende detailhandel is gerealiseerd en daar ook geen plannen voor zijn, is die mogelijkheid niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan.



Metrostation Kraaiennest

Qua omvang worden voor de functies exclusief wonen, voor de twee blokken de volgende maxima gehanteerd:

Functie	1 ^e blok vanuit Groesbeekdreef	Blok winkelcentrum Kameleon
detailhandel	Totaal 100 m ²	Detailhandel en horeca samen maximaal 8.500 m ² , waarvan maximaal 700 m ² totaal horeca 1, 5, 6*
horeca	-	
bedrijfsruimten	Geen maximum	Deze functies totaal samen max. 3.000, waarvan maximaal 500 m ² kantoren. Uitsluitend op de eerste (begane grond) en tweede bouwlaag voor wat betreft bedrijven, dienstverlening en maatschappelijk. Op de begane grond mag maximaal 300 m ² bedrijfsruimte.
kantoor	Totaal 1500 m ² , max 100 m ² per vestiging (uitsluitend op begane grond binnen bestemming GD)	
Dienstverlening	Geen maximum (uitsluitend op begane grond binnen bestemming GD)	
Maatschappelijke voorzieningen	Geen maximum (uitsluitend op begane grond binnen bestemming GD)	Geen maximum, toegestaan op begane grond en in tweede bouwlaag met maximum 100 m ² per vestiging
Parkeren	Geen maximum	Minimaal 12.000 m ² , maximaal 12.500 m ²
Specifiek	-	Max 2 geldwisselkantoren Max 2 internetcafés

*: Horeca 1,5, 6= fastfood (horeca 1), cafés/bars (horeca 5), restaurants, eetcafés, grand-cafés, lunchrooms, koffiehuisen, theehuizen, ijssalons (horeca 6)

Bebouwing

De huidige bebouwing is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De gevellijnen worden verplicht gesteld. De tuinen binnen het eerste blok vanuit de Groesbeekdreef krijgen de bestemming tuin. Daarbinnen zijn toegestaan de padjes waardoor bewoners hun fietsenberging kunnen bereiken.

In het blok met het winkelcentrum is boven de gevellijn de huidige overstek mogelijk. De vorm daarvan wordt vastgelegd, zodat bij eventuele gedeeltelijke herbouw in dezelfde vorm moet worden teruggebouwd. De tuin op het dak van de parkeergarage wordt als tuin in het bestemmingsplan vastgelegd. Ook wordt de opening in de gevel, waardoor vanaf het metrostation zicht is op de binnentuin, op de plankaart vastgelegd.



De Kameleon met binnentuin

De bouwhoogtes zijn conform de bouwplannen voor de huidige gebouwen.

5.3 Ontwikkeld gebied: uit te werken bestemmingen

Voor het bouwrijpe terrein worden globale kaders gesteld. Het zijn uit te werken bestemmingen in het bestemmingsplan, die later in overleg met initiatiefnemers kunnen worden uitgewerkt. De kaders die daarvoor in dit bestemmingsplan worden opgenomen, komen voort uit stedenbouwkundige planvorming en uit sectoraal beleid. De kaders kunnen in de latere uitwerkingen wel verder gedetailleerd en beperkt, maar niet verruimd worden.

Het buurthuis de Bonte Kraai overlapt gedeeltelijk met de bestemming Uit te Werken 1. Het buurthuis is in de afgelopen jaren gerenoveerd. Uitgangspunt was, dat de renovatie eenmalig is, in afwachting van nieuwbouw voor het buurthuis. Het buurthuis wordt dan opgenomen in het programma voor de nieuwe blokken. In het bestemmingsplan wordt dat mogelijk gemaakt. Een deel van het buurthuis staat op de bestemmingsplankaart binnen het bestemmingsvlak Uit te werken bestemming Gemengd 1 (GD-U1). Binnen die bestemming zijn maatschappelijke functies toegestaan. Het gedeelte van het buurthuis buiten GDU-1, houdt de bestemming Maatschappelijk-2). Binnen die bestemming mogen ook verkeersareaal en bijvoorbeeld groen- en speelvoorzieningen. Daardoor treedt geen strijdigheid met het bestemmingsplan op bij sloop van het buurthuis, maar wordt het ook niet weg bestemd.

Voor het medisch centrum zijn er nog twee opties. De eerste optie is dat het medisch centrum in zijn huidige gebouw blijft. In dat geval moet er enige open ruimte zijn tussen het medisch centrum en het nieuwbouw blok. In de regels van het bestemmingsplan staat daarom dat er minimaal 5 meter afstand moet zijn tussen de bebouwing van blok GD-U1 en het medisch centrum.

Een tweede optie is, dat het medisch centrum verhuist naar nieuwbouw in het blok GD-U1 en dat het huidige gebouw gesloopt wordt. Maatschappelijke functies zijn in GD-U1 toegestaan. Andersom is binnen de bestemming M-1 ook verkeersareaal toegestaan. Daarmee is de optie van een verhuizing van het medisch centrum naar nieuwbouw en sloop van het huidige gebouw, planologisch mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt dus geen keuze gemaakt voor het medisch centrum, dat gebeurt in overleg en na eventuele overeenstemming met in ieder geval de eigenaren en mogelijk andere rechthebbenden. Het bestemmingsplan zorgt er wel voor dat beide opties planologisch mogelijk zijn.



In tegenstelling tot het voorheen vigerende bestemmingsplan is in het nu voorliggende bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gronden/gebouwen waar geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijs) en niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals kerken) zijn toegestaan. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze nu zijn gerealiseerd, dus in het medisch centrum.

Uit de inspraak is gekomen dat buurtbewoners graag een plein willen, een openbare ruimte als hart van de buurt met horeca daar aan. In het bestemmingsplan wordt aan die wens gehoor gegeven. Voor het eerste blok, GD-U1, wordt voorgeschreven dat een openbare ruimte moet worden gemaakt. Het moet een verkeersvrije ruimte worden (alleen voetgangers), waaraan met name aan de (avond-)zonzijde horeca mogelijk is. De locatie en grootte van het plein binnen het vlak UGD-1 worden in de stedenbouwkundige planvorming bepaald.

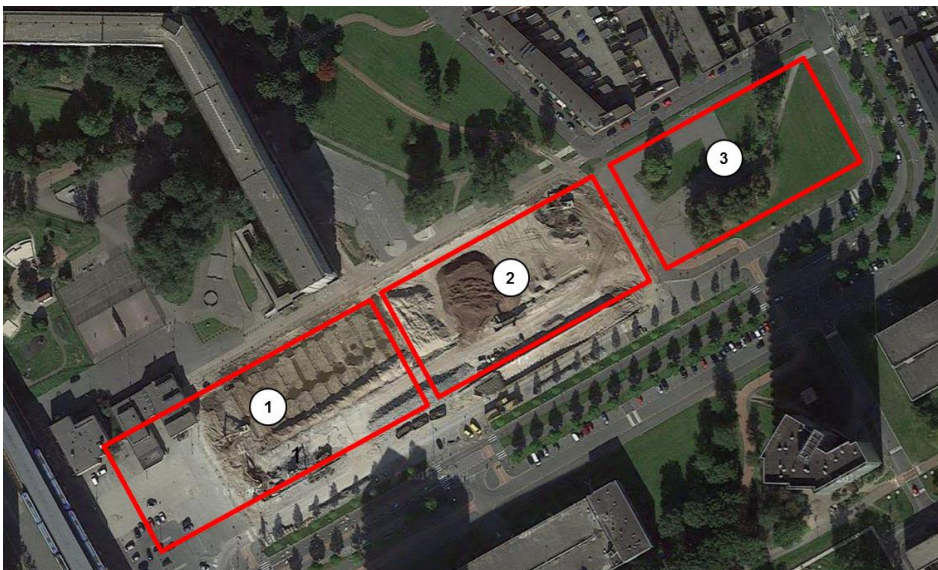
De metrages horeca wordt ten opzichte van het voorontwerp verhoogd van maximaal 500 tot maximaal 1.500 m² binnen de uit te werken blokken. Van die 1.500 m² mag 1.000 m² uitsluitend restaurant zijn, de overige 500 m² mogen ook café of bar zijn. Fastfood is niet toegestaan.



De bouwkvavels met links de klusflat Kleiburg

Voor de drie uit te werken blokken zijn de kaders:

- Er worden drie uit te werken bestemmingsvlakken onderscheiden;



- Aan de dreef en aan twee zijgevels moet gebouwd worden in de gevellijn. De betreffende zijgevels vormen een doorlopende lijn met de bebouwing daar achter;
- Langs de dreef geldt voor alle vlakken een maximale bouwhoogte van 30 meter.

De bebouwing langs de parkzijde (de noordzijde) is lager. Hoe laag en waar precies de hoogtescheidingslijn ligt, wordt pas na de stedenbouwkundige planvorming, in de uitwerking van het bestemmingsplan bepaald. Wel wordt in dit bestemmingsplan al een hoogtescheidingslijn bepaald voor blok 3. Dat blok sluit aan op de laagbouw van de wijk



bestemmingsvlak 3 sluit aan op de laagbouw van Koningshoef

Koningshoef en het is nu al duidelijk dat het niet gewenst is om aansluitend op die wijk veel hogere bouwhoogtes toe te staan. Daarom wordt in dit blok een hoogtescheidingslijn aangebracht, met aan de Karspel- en 's Gravendijkdreef een maximale bouwhoogte van 30 meter en voor het overige blok een maximale bouwhoogte van 15 meter;

- Binnen het eerste blok GDU-1 moet een openbare ruimte van tenminste 1.000 m² worden gecreëerd, niet zijnde een verkeersruimte, maar een verblijfsruimte in de vorm van een plein met in (een deel van) de wanden op de begane gronden horecafuncties, met name aan de (avond-)zonzijde. In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen om een plein te maken van *tenminste* 1.000 m². Een groter plein mag en is mogelijk binnen de bestemming UGD-1. Óf het plein uiteindelijk groter wordt dan 1.000 m² en op welke plek binnen het vlak UGD-1 het uiteindelijk komt, wordt niet bepaald in dit uit te werken bestemmingsplan. Dat zijn onderwerpen voor de stedenbouwkundige planvorming. Te zijner tijd, als er een definitief plan voor het blok en het plein is, kan er een uitwerking van het bestemmingsplan worden opgesteld waarin bebouwing en plein worden vastgelegd;
- Het parkeren (exclusief het bezoekersparkeren en exclusief het parkeren voor maatschappelijke functies) moet binnen het blok worden opgelost, binnen gebouwde voorzieningen. Dat mogen ook carports zijn. De bedoeling is, om vanuit de woningen op het binnenterrein uitzicht te hebben op een aantrekkelijke ruimte (bijvoorbeeld een daktuin) en niet op geparkeerde auto's;
- Het bebouwingspercentage voor alle blokken wordt vastgesteld op maximaal 70%. Het is waarschijnlijk dat bij de uitwerking zal blijken, dat een hoger bebouwingspercentage nodig is om het parkeren binnen het blok op te lossen. Daarom is in de uitwerkingsregels opgenomen dat een hoger bebouwingspercentage is toegestaan, uitsluitend ten behoeve van parkeren. Voorwaarden daarbij is, dat met Waternet een waterparagraaf wordt overeengekomen. Bij een

substantieel hoger bebouwingspercentage kan daarnaast in de uitwerking een daktuin worden voorgeschreven. Dat is gewenst zowel voor de waterhuishouding als voor de ruimtelijke en woonkwaliteit (binnenterrein) van het blok;

- Indien de bebouwing van het medisch centrum gehandhaafd blijft, moet bij de ontwikkeling van het eerste uit te werken blok (UGD-1) een afstand van tenminste 5 meter tussen het medisch centrum en de nieuwe bebouwing worden gehanteerd;

Programmatisch:

- In totaal maximaal 600 woningen in de 3 uit te werken vlakken samen. Dat is een inperking ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006, waarin geen maximum voor het woningaantal was vastgelegd. In de stedenbouwkundige planvorming is voor het totale plangebied Karspeldreef uitgegaan van de bouw van maximaal 720 standaard meerpersoonswoningen. Daarvan zijn er circa 350 gerealiseerd boven het winkelcentrum De Kameleon en het blok ernaast. Niet uit te sluiten valt dat binnen het nog te ontwikkelen gedeelte kleinere woningen, bijvoorbeeld voor jongeren dan wel starters, ontwikkeld zullen worden. Bovendien is een bouwvolume aan kantoren geschrapt. Daarom wordt het maximum voor de bouwvlakken ten oosten van de metrolijn gesteld op 600 woningen. Dit aantal kan alleen worden gerealiseerd als een gedeelte ervan bestaat uit kleine woningen met een lagere parkeernorm;
- Het zwaartepunt van de niet-wonenfuncties ligt dichtbij het metrostation;
- De begane gronden van blok 1 en 2 moeten een gemengde invulling (wonen en niet-wonen) krijgen. Het is gewenst dat de hoeken van blok 3 aan de Karspeldreefzijde t.z.t. in de plint ook een invulling met niet-wonen krijgen. Mogelijk wordt dat in het uitwerkingsplan als verplichting opgenomen;
- Voor de begane gronden loopt het maximaal toegelaten percentage wonen op per bestemmingsvlak: voor vlak 1 geldt dat maximaal 50% van de gebouwde begane grond (minus parkeren) de bestemming wonen mag krijgen, voor vlak 2 is dat 80% en voor vlak 3 100%;
- Maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een middelbare of MBO-school) zijn in alle drie de vlakken toegestaan, maar in vlak 3 beperkt in omvang en uitsluitend op de begane grond. In totaal mag 20.000 m² maatschappelijke voorzieningen. In de uitwerkingsplannen kunnen nadere eisen worden gesteld wat betreft omvang en soort maatschappelijke voorziening;
- horeca van categorieën 5 (café en bar), 6 (restaurant) is uitsluitend in vlak 1 en vlak 2 toegestaan, in beperkte omvang (maximaal 1.500 m² in totaal), daarnaast maximaal 1.000 m² uitsluitend horeca 6 (restaurants);
- Geldwisselkantoren en internetcafés zijn niet toegestaan;
- Conform het stedelijk beleid zijn zelfstandige kantoren en hotels niet toegestaan. Kantoorbedrijven met een dienstverlenende functie (makelaar, notaris, advocaat) vallen onder zakelijke dienstverlening en zijn wel toegestaan;
- Grote publiekstrekkingen zijn niet toegestaan. Daarmee worden bedoeld functies met een regionale of grotere reikwijdte die op één moment grote aantallen bezoekers aantrekken. Voor dergelijke functies is het gebied rond de Arena in Amsterdam Zuidoost meer geschikt. Onder grote publiekstrekkingen vallen niet de incidentele evenementen op het marktterrein, die volgens de evenementennota zijn toegestaan;
- Per uit te werken bestemmingsvlak is een maximaal aantal woningen bepaald. In de uitwerkingen kan dat worden verlaagd, maar niet verhoogd. Zo wordt in dit plan al enige spreiding over het plangebied geregeld;
- Voor het parkeren wordt uitgegaan van de normen in het vastgestelde beleid van stadsdeel Zuidoost. De parkeerplaatsen (exclusief de bezoekersparkeerplaatsen) moeten op eigen terrein

worden gerealiseerd, in gebouwde parkeervoorzieningen. Voor specifieke vormen van wonen (bijvoorbeeld jongerenwoningen) kunnen parkeernormen op maat gelden;

- Voor overig parkeren: zie paragraaf 5.6.3.

Qua metrages is binnen de te ontwikkelen vlakken toegestaan:

Functie	Bestemmingsvlak 1	Bestemmingsvlak 2	Bestemmingsvlak 3	Totaal
Wonen	Begane grond max. 50% wonen Maximaal 400 woningen	Begane grond max 80% wonen Maximaal 400 woningen	Begane grond max. 100% wonen Maximaal 300 woningen	Maximaal 600 woningen
Horeca (ex hotels) categorie 5 en 6	Max 1.500 m ² (waarvan 1.000 m ² uitsluitend restaurants)	Max 500 m ²	geen	Max 1.500 m ² , waarvan 1.000 m ² uitsluitend restaurant
Bedrijfs- ruimten	Maximaal 10.000 m ² totaal bedrijven, dienstverlening (kantoren niet toegestaan)	Maximaal 3.000 m ² totaal bedrijven, dienstverlening,	Maximaal 1.000 m ² , Uitsluitend op begane grond	Totaal maximaal 12.500 , bedrijven, dienstverlening, *
Dienst- verlening			Max 500 m ² , uitsluitend op begane grond	
Maatschap- pelijke voorzieningen	Maximaal 20.000 m ²	Maximaal 20.000 m ²	Max 1.000 m ² , Uitsluitend op begane grond	20.000 m ² *

*: bij deze totalen is zijn de totalen lager gesteld dan de som der delen. Voorbeeld: wanneer er in bestemmingsvlak 1, 20.000 m² maatschappelijke voorzieningen wordt gerealiseerd, mag in de vlakken 2 en 3 samen nog 5.000 m²

6 Ruimtelijk beleidskader

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven voor zover dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen aan bod het rijksbeleid, het beleid van de provincie Noord Holland, het beleid van de gemeente Amsterdam en van het stadsdeel Zuidoost.

6.2 Rijksbeleid

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben alleen een bindende werking voor de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

6.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van een aantal beschreven onderwerpen van nationaal belang. Het bestemmingsplan Kameleon e.o. raakt niet aan deze nationale belangen.

6.2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Deze systematiek is niet nieuw en werd voorheen de SER-ladder genoemd. Het Rijk adviseerde dit afwegingskader al op enkele beleidsterreinen zoals bij bedrijventerreinen. De SER-ladder is ook in enkele beleidsregels overgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet door middel van een uitwerkingsplicht in de ontwikkeling van gemengde stedelijke functies, waarvan woningbouw een belangrijk onderdeel is. De ontwikkeling in het bestemmingsplan is onderdeel van de vernieuwing van de Bijlmermeer en vervangt grotendeels gesloopte bebouwing.

Op regionaal niveau is het bouwen van voldoende woningen en het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering een belangrijke opgave. Deze opgave is verwoord in de Regionale Woonvisie . Uit

het regionale onderzoek 'Wonen in de Regio Amsterdam' (WiRA, 2013) blijkt dat vanwege de demografische ontwikkelingen en de instroom van huishoudens van buiten de regio de vraag naar woningen tot 2024 toeneemt. Amsterdam heeft in de Koers 2025 extra woningbouwlocaties opgenomen, omdat met de reeds vastgelegde locaties (waaronder de Karspeldreef) niet voldaan kan worden aan de groeiende vraag naar woonruimte in de stad.

Conform het beleid zijn geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van kantoren of hotels in dit bestemmingsplan opgenomen. Ook de andere functies zijn gemaximeerd, tot een niveau dat passend is voor een stadsstraat nabij een metrostation. De totaal maximaal toegelaten bouwvolumes voor sommige functies en voor het totaal aan nog te ontwikkelen vlakken, is in dit bestemmingsplan in enkele gevallen lager gesteld dan de som der delen. Daarmee is er enige flexibiliteit voor de concrete invullingen in de uitwerkingen.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

De Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De hoofdlijn van het beleid is, dat wordt gekozen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en voor een landelijk gebied dat open en dichtbij is. Het bestemmingsplan Kameleon e.o. is onderdeel van het Bestaande Bebouwde Gebied (BBG). Met de bouw mogelijkheden draagt het bestemmingsplan bij aan de doelstelling van stedelijkheid en het sparen van het open gebied. Het nieuwe bestemmingsplan gaat niet uit van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein of van grootschalige kantorenlocaties. Er worden geen nieuwe kantoren of hotels mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan past binnen de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

6.4 Plabeka metropoolregio Amsterdam

Op basis van de Plabeka monitor is binnen de Metropoolregio Amsterdam al in 2007 de afspraak gemaakt om 3,5 mln m² aan kantoorplannen te reduceren. Op basis van de Plabeka monitor 2010 is in 2011 de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 vastgesteld. Dit bevat de afspraak om daarbovenop 1,9 mln m² kantoorplannen en meer dan 500 ha bedrijventerreinen te schrappen of uit te faseren na 2040. Op 23 juni 2011 is de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040 door de bestuurders van de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties, de aanpak van de leegstand en de herstructurering van bedrijventerreinen. Bij de programmering van werklocaties is geconstateerd dat in de periode tot 2020 nog een overschot aan plannen bestaat. Aan de deelregio's is gevraagd te onderzoeken in hoeverre ook voor dit tijdvak vraag en aanbod geoptimaliseerd kunnen worden.

Binnen de Uitvoeringsstrategie 2010-2040 valt de Karspeldreef in de categorie Beperkte Groeigebieden. Beperkte groeigebieden zijn gebieden waar in beperkte mate ruimte geboden wordt voor het toevoegen van kantoren. Daarnaast is herontwikkeling van de bestaande voorraad in deze gebieden van belang en zal indien relevant onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop plaats moeten vinden. De redenen voor behoud van planaanbod op de genoemde locaties varieert en kent in sommige gevallen een vraaggerichte invalshoek, maar noodgedwongen in enkele gevallen ook een aanbodgestuurde.

Conform het gemeentelijk beleid van Amsterdam (zie 6.5.2) zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor realisatie van nieuwe kantoren opgenomen.

Regionale hotelstrategie 2016-2022

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad de Regionale Hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld. Daarin wordt geconstateerd dat binnen de vigerende bestemmingsplannen van Amsterdam en Haarlemmermeer voldoende planologische ruimte is opgenomen om de plannen vanuit de hotelmonitor (2012) te realiseren en de berekende marktruimte tot 2020 te kunnen faciliteren: ingeval alle planologische ruimte wordt gerealiseerd, is er nagenoeg sprake van een verdubbeling van het aantal bestaande hotelkamers in Amsterdam en Haarlemmermeer. De wens is dat de hotelmarkt, die nog steeds goede groeipotentie heeft -maar waarbij het planaanbod de vraag ruimschoots overstijgt- de komende jaren vanuit de overheid dusdanig gestimuleerd kan worden dat de sector gezond blijft om de balans in vraag en aanbod duurzaam in stand te houden. Het juiste hotel op de juiste plek – kwaliteit boven kwantiteit. Het instrument dat de MRA daarvoor heeft ontwikkeld is de Hotelladder MRA. Een van de criteria daarin is de kansenkaart Amsterdam, met kansrijke gebieden voor hotelontwikkeling. Binnen Zuidoost staat alleen Amstel III op de kansenkaart.

6.5 Beleid gemeente Amsterdam

6.5.1 Structuurvisie “Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam” (2011)

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 16 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de structuurvisie worden keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool.

Dit bestemmingsplan ligt in het bestaande stedelijke gebied waarbij de Structuurvisie uitgaat van een menging van wonen en werken. Voor dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande bebouwing of realisatie van gemengde nieuwbouw binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit past binnen de kaders van de Structuurvisie.

6.5.2 Kantorenstrategie Amsterdam en Marktconforme Kantorenplannen 2013

Op 14 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de “Kantorenstrategie Amsterdam” vastgesteld. Met de kantorenstrategie kiest de gemeente ervoor om de leegstand van kantoren terug te brengen tot een acceptabel niveau. Ook geeft de gemeente vorm aan (restricties aan) verversing en uitbreiding van de kantorenvoorraad. De gemeente wil daarmee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn.

De kantorenstrategie richt zich zowel op de planvoorraad als op de bestaande voorraad met de volgende maatregelen en kaders:

- Herontwikkeling: om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden;
- Transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren: om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen;
- Reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw: om de omvang in overeenstemming te brengen met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Voor de locatie Karspeldreef staat in de Kantorenstrategie een planvoorraad van 3.900 m2 genoemd. Voorgesteld wordt een reductie van 0 van die planvoorraad.

Op 12/13 juni 2013 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het rapport ‘Marktconforme kantorenplannen 2013. Voorstel van werkgroep Kantorenstrategie’. In dat rapport is opgenomen dat er

voor de periode 2013-2020 geen actueel planaanbod is voor de locatie Karspeldreef. De voorgestelde planreductie is nul en het te behouden planaanbod is nul. Voor het bestemmingsplan betekent dat, dat in de uit te werken vlakken geen mogelijkheden meer zijn opgenomen voor nieuwe kantoren.

6.5.3 Overnachtingsbeleid

Op 13/14 juli 2016 heeft de gemeenteraad de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie 2016-222: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid, vastgesteld. Amsterdam gaat daarmee van een hotelbeleid naar een integraal (regionaal) overnachtingsbeleid dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijkwaardig ondernemersveld. In heel Amsterdam wordt in ieder geval tot 2022 alleen ruimte geboden aan nieuwe innovatieve en kwalitatieve hotelinitiatieven. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod beter gereguleerd teneinde een legaal, geregistreerd en kwalitatief aanbod te borgen.

Voor hotels geldt met het nieuwe beleid voor de hele stad 'Nee tenzij'. Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt in Amsterdam in de basis niet gegeven. Alleen als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de omgeving en de markt, wordt een uitzondering gemaakt. Concepten worden getoetst op verbinding met de buurt, kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, houdbaarheid, sociaal ondernemerschap en bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven. Het advies van het adviesteam hotelontwikkeling wordt verplicht. Indien dat advies negatief is, kan de bestuurscommissie er voor kiezen om het plan voor te leggen aan B&W. De hotelladder wordt uitgebreid met onder andere een duurzaamheidstoets, een toets sociaal ondernemen en een eis om een buurtverslag bij een aanvraag bij te voegen.

De locatie Karspeldreef is op zichzelf niet ongeschikt voor een hotel. De bereikbaarheid (per ov en auto) is immers goed en een hotel past binnen het beoogde karakter van de stadstraat Karspeldreef. Ook wijzen inspraakreacties op het bestemmingsplan er op dat er tenminste enig draagvlak voor is in de buurt. In het nieuwe beleid worden nieuwe hotels niet meer mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen. Pas als er zich een concreet initiatief voordoet, kan een stadsdeelbestuur afwegen of zij daarvoor planologisch ruimte wil maken. Indien dat het geval is, is een positief advies van het adviesteam hotelontwikkeling vereist. Bij het adviseren wordt o.m. de in 2014 geïntroduceerde hotelladder gebruikt. Het woongebied van Zuidoost is niet opgenomen op de kansenkaart van die hotelladder. Een en ander betekent dat tenminste sprake moet zijn van een overtuigend initiatief, om een positief advies te kunnen krijgen voor een hotel aan de Karspeldreef.

De regels voor Bed & Breakfast (het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf in een woning) blijven in het nieuwe beleid ongewijzigd. Dat betekent,

- B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal vier personen logies worden verschaft;
- De woning dient te worden bewoond door de hoofdbewoner en het pand moet officieel de bestemming 'wonen' hebben;
- Maximaal 40% van de woning mag worden gebruikt voor een B&B;
- Een B&B moet worden gemeld bij het stadsdeel en er moet een hotelregister worden bijgehouden;
- Er mag geen alcohol tegen betaling worden geschonken

Bed and breakfast is in dit bestemmingsplan als beroep aan huis toegestaan. Daarbij gelden bovengenoemde voorwaarden.

Short stay houdt in het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van ten minste 7 nachten en maximaal 6 maanden. In het nieuwe beleid is short stay niet meer toegestaan en worden ook voor de aflopende vergunningen geen nieuwe meer verstrekt. Voor dit bestemmingsplan betekent dat, dat short stay niet als mogelijkheid is opgenomen.

Toeristisch verhuur via websites als Airbnb en Wimdu is een groeiend fenomeen in Amsterdam. Bij vakantieverhuur is evenals bij bed & breakfast in principe geen sprake van woningonttrekking (in tegenstelling tot short stay) en woont de hoofdbewoner het overgrote deel van het jaar in de woning. Het tijdelijk toeristisch verhuren van woningen is in Amsterdam toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- de verhuurder moet toeristenbelasting betalen;
- de woning mag maximaal twee maanden per jaar worden verhuurd aan maximaal vier personen tegelijk;
- particuliere vakantieverhuur door woningeigenaren mag alleen met toestemming van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De toestemming moet blijken uit de statuten van de VvE en er moet in ieder geval vooraf ook toestemming gegeven worden;
- vakantieverhuur door huurders van corporatiewoningen mag alleen met toestemming van de woningcorporatie;
- de woning moet voldoen aan de brandveiligheidseisen.

In voorliggend bestemmingsplan is het tijdelijk verhuren van een woning voor vakantieverblijf planologisch toegestaan. Bij toeristische verhuur moet genoemd beleid in acht worden genomen. Mogelijk zullen bovengenoemde voorwaarden in het beleid in de komende jaren gewijzigd worden. Bij toeristische verhuur dient daarom altijd het laatste beleid geraadpleegd te worden.

6.6 Beleid stadsdeel Zuidoost

6.6.1 Structuurvisie Zuidoost

De structuurvisie 'Zuidoost 2020. Zuidoost Open Huis' is op 27 september 2005 vastgesteld door de stadsdeelraad Zuidoost. In de structuurvisie heeft het stadsdeel de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele stadsdeel tot 2020 weergegeven. De structuurvisie vormt daarmee het beleidskader voor het stadsdeel. De structuurvisie gaat in op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op lange termijn, waarmee een samenhangend perspectief wordt neergezet.

Binnen de structuurvisie heeft het plangebied van dit bestemmingsplan de milieutypering Centrum (wijk) (wensbeeld 2020). Dat houdt in een gemengd programma van voorzieningen, werken en wonen in een hoge intensiteit. De schaal van oriëntatie is de wijk en het stadsdeel. De bereikbaarheid is goed door de nabijheid van de metro en het woningenbestand kent een mix van financieringscategorieën.

6.6.2 Woonvisie Zuidoost 2020

De stadsdeelraad heeft op 30 juni 2009 de Woonvisie Zuidoost 2020 vastgesteld. De Visie geeft over het wonen beleidskaders voor de nabije toekomst. De ambitie van de Woonvisie is, om in de komende decennia circa 10.000 nieuwe woningen in Zuidoost te bouwen, waarvan 3.000 in het kader van de Vernieuwing Bijlmermeer.

Het bestemmingsplangebied Kameleon eo is in de Woonvisie onderdeel van de Bijlmer Oost. De Woonvisie beschrijft de Bijlmer Oost als het gedeelte van Zuidoost met de meest gevarieerde woningvoorraad. Het middengebied wordt gedomineerd door het zogenaamde "Bijlmermuseum". Een gebied met een voor de oorspronkelijke Bijlmer typerende verkaveling met veel groen en gerenoveerde honingraatgalerijflats. Aan de zuidrand en vooral de oostkant liggen de groene laagbouwmilieus Kelbergen, Kantershof en Geerdinkhof en de portieketageflats Groenhoven en Gouden Leeuw. Op Kelbergen na zijn dit vooral koopwoningen. De west- en zuidzijde van Bijlmer Oost is geherstructureerd in het kader van de Bijlmervernieuwing (o.a. Grunder, Laag Koningshoef, Karspelhof en Nieuw Kempering). Ook hier is een groen laagbouwmilieu gecreëerd. Bijlmer Oost doet met de verlaagde dreven en groene randen minder stedelijk aan dan Bijlmer West, toch heeft het met twee winkelcentra (Ganzenhoef en Kraaiennest) en goed gespreide zorgcomplexen een behoorlijk voorzieningenniveau. Voor het plangebied, de zone langs de Karspeldreef, geldt de opgave 'stedelijke knooppunten'. Die opgave wordt omschreven als 'stedelijk wonen met stadse voorzieningen en activiteiten, sterke functiemenging'. De strategie is 'voltooien en versterken': meer woningen en meer stedelijke voorzieningen toevoegen.

6.6.3 Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost

Op 18 december 2012 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel de "Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost, Onttrekken, Samenvoegen en Omzetten" vastgesteld, die per 1 januari 2013 in werking zijn getreden. Op basis van deze regels is het toegestaan om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur). Naar aanleiding van deze beleidsregels is voor de bestemmingsplannen de definitie van "woning" aangepast, waarbij het begrip "één huishouden" is geschrapt.

6.6.4 Horecanota Zuidoost

De horecanota Zuidoost 2007-2012 is op 18 december 2007 door de stadsdeelraad van Zuidoost vastgesteld. Met de horecanota wil het stadsdeel inspringen op de groei van de bevolking en op de nieuwe behoeften van de bevolking op het gebied van horecavoorzieningen. Zuidoost wil (binnen

voorwaarden) meer ruimte bieden aan de ontwikkeling van de horecasector, zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Ook is een kwaliteitsverbetering in het aanbod gewenst. De horecanota dient als toetsingskader voor ontwikkelingen en planvorming rond de horeca, vergunningverlening en handhaving. Volgens onderzoek is er binnen het stadsdeel ruimte voor 15 tot 20 extra horecavestigingen, verdeeld over de locaties Centrumgebied, groengebieden, bedrijventerreinen, wijk- en buurtcentra en woongebieden.

Het nog te ontwikkelen gedeelte langs de Karspeldreef valt in de categorie Horeca in Woongebieden. Over horeca in woongebieden wordt gesteld dat door de vernieuwing van de Bijlmermeer nieuwe woonbuurten ontstaan waar vraag is naar specifieke horeca. Het stadsdeel streeft hier naar horeca met een buurtverzorgende functie en met een voorzieningenaanbod dat past bij het inwonertal van de buurt. Horeca kan in woonwijken een aantrekkelijke en bindende functie hebben en sociale cohesie bevorderen. De horeca in een woonomgeving, zoals dat hier het geval is, dient vooral gericht te zijn op de buurtbevolking zonder het woon- en leefmilieu aan te tasten. Het samenspel van vraag en aanbod van horeca krijgt zoveel mogelijk vrijheid om een eigen invulling en eigen karakter te creëren en het aantal ontmoetingsplekken in de buurt te vergroten.

In de horecanota staat verder dat horeca voornamelijk zal worden toegestaan aan de hoofddreven. In woongebieden worden categorieën A (fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, shoarmazaken), C (cafés, bars) en D (restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffië-/theehuizen, ijssalons) toegestaan. In buurtwinkelcentra streeft het stadsdeel naar het beperken van het aantal horecavestigingen tot hoogstens twee à vier vestigingen per winkelcentrum, afhankelijk van het winkelcentrum. Maximaal 7% van het vloeroppervlakte van een buurtwinkelcentrum zou uit horeca mogen bestaan. Voor winkelcentra gaat het beleid uit van dezelfde categorieën als bij woongebieden.

In dit bestemmingsplan wordt in het winkelcentrum in totaal 8.500 m² winkels én horeca toegestaan, waarvan (conform het bestemmingsplan uit 2005) maximaal 700 m² horeca. Ook in de uit te werken vlakken is horeca toegestaan, waarvan een gedeelte uitsluitend in de vorm van restaurants. In de uitwerkingen kunnen nadere regels worden opgenomen voor omvang en/of vestigingsgrootte.

De toevoeging van de horeca past binnen de uitgangspunten van horeca in woongebieden en kan daarmee als functie een aantrekkelijke en bindende functie hebben en sociale cohesie bevorderen.

6.6.5 Nota Detailhandel

Op 18 december 2007 is de Detailhandelsnota stadsdeel Amsterdam Zuidoost 2007 vastgesteld. In de detailhandelsnota worden de ontwikkelingen rond de zeven winkelcentra in Amsterdam Zuidoost beschreven. Ten tijde van de nota was het oude winkelcentrum Kraaiennest er nog. Kraaiennest was naast Reigersbos het tweede wijkwinkelcentrum van het stadsdeel. Kraaiennest wordt in de detailhandelsnota beschreven als een winkelcentrum in de overgang van oud naar nieuw. Er is enerzijds sprake van leegstand en daarmee afbrokkeling van de trekkracht van dit centrum.

Het nieuwe wijkwinkelcentrum zal groter zijn dan het huidige centrum. Voor het nieuwe winkelcentrum is circa 10.000 m² bvo gepland (op de begane grond en de tweede bouwlaag). Hiervan is 1.600 m² bestemd voor horeca en 8.400 m² vvo voor de detailhandel. Boven de winkels worden woningen gemaakt. De vernieuwing van het winkelcentrum gaat gepaard met een kwalitatieve verbetering waarbij extra impulsen kunnen worden gegeven aan het wijkkarakter van dit winkelcentrum.

Met de vernieuwing van de winkelcentra Kraaiennest en Holendrecht zal er op wijk- en buurtniveau meer evenwicht tussen de verschillende winkelvoorzieningen ontstaan en kan Zuidoost de concurrentie van buiten het stadsdeel aan.

De uiteindelijke metrages detailhandel en horeca die zijn gerealiseerd en die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, vallen ruimschoots binnen de metrages uit de Nota Detailhandel.

6.6.6 Evaluatie Evenementenbeleid

Op 14 december 2010 is de Evenementennota 'Zuidoost levendig en gastvrij' vastgesteld. Daarin zijn diverse locaties in Zuidoost aangewezen waar verschillende soorten evenementen kunnen plaatsvinden. Het winkelcentrum Kraaiennest heeft een tijdelijk profiel. De reden daarvoor waren en de nieuwbouwplannen voor het winkelcentrum, ten tijde van het opstellen van de profielbeschrijvingen. Het winkelcentrum zou daardoor voor langere tijd niet beschikbaar zijn voor evenementen. Na de renovatie is het plein weer beschikbaar voor evenementen.

In 2014 is de evenementennota geëvalueerd. Ook zijn door het Algemeen Bestuur van Zuidoost nieuwe locatieprofielen vastgesteld (Evaluatie evenementennota Amsterdam Zuidoost 'ZO levendig en gastvrij', inclusief aangepaste locatieprofielen (vastgesteld AB 23 september 2014). Bij het winkelcentrum de Kameleon zijn evenementen toegestaan. Daarbij zijn in het locatieprofiel bepalingen opgenomen voor het aantal, de soort (jaarlijks maximaal 5 vanuit de winkeliersvereniging en maximaal 5 vanuit andere belanghebbenden), het profiel (medium en laag), de maximale geluidswaarde (85dB(A) op 25 meter vanaf de geluidsbron en een maximale gevelbelasting van 75 dB(A) en de periode. Voor zover dat in een bestemmingsplan wordt geregeld, is dit beleid in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is stedelijk evenementenbeleid in ontwikkeling. Naar verwachting leidt dat niet tot wijzigingen van het beleid voor de locatie Kameleon.

6.6.7 Parkeernota Zuidoost

Op 24 juni 2008 heeft de stadsdeelraad de Parkeernota Zuidoost vastgesteld. Daarin zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Deze zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Stedelijk wordt gewerkt aan nieuw parkeerbeleid. Het is op dit moment nog niet duidelijk of dat tot een aanpassing van het parkeerbeleid in dit bestemmingsplan kan leiden. Momenteel (zomer 2016) wordt gewerkt aan stedelijk beleid voor parkeren. De intentie is, dat dat beleid in het eerste kwartaal 2017 door de gemeenteraad van Amsterdam wordt vastgesteld. Voor de overgangperiode is bepaald dat voor wonen de parkeernormen uit het stadsdeelbeleid gelden. De parkeernormen van de stadsdelen zijn daartoe door het gemeentebestuur opnieuw vastgesteld. Voor overige functies worden de CROW-normen gehanteerd en voor kantoren en bedrijven wordt het locatiebeleid toegepast. De CROW-normen en het locatiebeleid zijn ook uitgangspunt geweest voor de parkeernota van Zuidoost.

6.6.8 Gebiedsplan 2016 K-buurt

Voor Amsterdam is in 2015 het gebiedsgericht werken ingevoerd. De stad is daarvoor ingedeeld in 22 gebieden met elk hun eigen ambtelijke gebiedsteam. Het plangebied ligt in het gebied Bijlmer Oost. In het gebiedsplan 2016 wordt de Bijlmer Oost beschreven als een dynamische, jonge en multiculturele buurt waar bewoners met plezier wonen. Maar er zijn ook achterstanden in onderwijs, gezondheid en maatschappelijke participatie onder een gedeelte van de bewoners. In 2016 wordt, naast de inzet op onderwijs, gezondheid en participatie (o.a. wijk economie) veel geïnvesteerd in het afmaken van de stedelijke vernieuwing. In het gebiedsplan zijn de prioriteiten beschreven. Tot die prioriteiten behoren de voltooiing van de vernieuwing van de Bijlmermeer en daarbinnen de realisatie van nieuwe woningen aan de Karspeldreef. Ook het opknappen van de openbare ruimte voor het buurthuis de Bonte Kraai en

het verbeteren van de openbare ruimte rond het metrostation Kraaiennest worden als activiteiten voor 2016 in het gebiedsplan genoemd.

7 Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Beschreven wordt hoe met een aantal (technische) (uitvoerings)aspecten van het plan wordt omgegaan en welke onderzoeken zijn verricht. Ook wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Bodem

Omdat het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw) mogelijk maakt, is een onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig om vast te stellen of er vervuiling is die belemmeringen oplevert voor het nieuwe gebruik. In dit bestemmingsplan wordt onder meer woningbouw als nieuw gebruik mogelijk gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan uit 2005 is door de dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) van de gemeente Amsterdam historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De DMB concludeerde dat het gebruik van de locatie zodanig was geweest dat hoogstens een lichte mate van bodemverontreiniging verwacht werd. Ook waren ter plaatse geen milieubedreigende activiteiten waargenomen. Tussen het jaar van het genoemde bodemonderzoek en dit bestemmingsplan, is de bebouwing van destijds gesloopt. In de garages die op deze locaties stonden, is bij onderzoek voor de sloop asbest aangetroffen. Deze asbest is bij de sloop volgens de richtlijnen verwijderd. Na de sloop van de garages, hebben geen nieuwe activiteiten op deze locaties plaatsgevonden. Daarom kan nog steeds van de conclusies van DMB van destijds worden uitgegaan, dat hoogstens een lichte mate van verontreiniging te verwachten valt. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling zal verder bodemonderzoek plaatsvinden t.b.v. de schone grondverklaring. Voor dit bestemmingsplan is met de onderzoeken uit het verleden en de geschiedenis van de plek daarna, voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan op het gebied van bodem uitvoerbaar is.

7.3 Geluid

Omdat het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt langs een 50 kilometer straat met een belangrijke verkeersfunctie, is voor het bestemmingsplan geluidsonderzoek uitgevoerd (bijlage). Er is sprake van geluid van zowel het wegverkeer als van de metro. De conclusie van het geluidsonderzoek is, dat ten gevolge van het wegverkeer en het railverkeer op een aantal locaties overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten zijn. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Voor wegverkeerslawaai is de maximaal verwachte waarde 57 dB (de maximale ontheffingswaarde is 58 dB), met name aan de Karspeldreefzijde dichtbij de metro en langs de 's Gravendijkdreef. | Voor railverkeer (de metro) is de maximaal verwachte waarde 68 dB. Dat is gelijk aan de wettelijke grenswaarde.

Enkele maatregelen om geluidsbelasting te verminderen, zoals bijvoorbeeld geluidsschermen, zijn op deze locatie middenin een stedelijke wijk niet aan de orde. In het geluidsrapport wordt aanbevolen om op de meest geluidsbelaste locatie bijvoorbeeld kantoren in plaats van woningen te bouwen. De meest geluidsbelaste locatie is de bebouwing dichtbij de metrolijn, en dan vooral de hoek met de Karspeldreef. Kantoren zijn echter niet mogelijk vanwege het Amsterdamse beleid om

in verband met de leegstand in kantoren geen nieuwbouw van kantoren toe te staan op locaties zoals het plangebied. Mede op basis van het geluidsonderzoek is ervoor gekozen om de bebouwing aan de zijde van de metrolijn 7,5 meter op te schuiven. Daardoor valt de bebouwing niet meer in de zone van 65-68 dB voor het spoorlawaai, maar in de zone van 61-65 dB.

De hogere waardenprocedures die voor de uit te werken vlakken gevoerd moeten worden, vinden plaats bij de uitwerkingen. Die verplichting is opgenomen in de uitwerkingsregels van dit plan. Woningen moeten voldoen aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB.

7.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor deze risico's is zowel landelijke wet- en regelgeving als het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld 2012) van toepassing. In het beleid zijn minimale afstanden bepaald van de bronnen van het risico tot de bebouwing en activiteiten voor/van (groepen) mensen. Er zijn daarnaast specifieke minimale afstanden vastgelegd van de bronnen tot de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object.

Voor de afstanden van het plangebied tot de bronnen van externe veiligheid geldt (bron: Atlas Amsterdam):

Het bestemmingsplangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van transport van gevaarlijke stoffen:

De Gaasperdammerweg is de dichtstbijzijnde autoroute waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De buitengrens van de risicozone van de Gaasperdammerweg ligt op circa 200 meter afstand van het plangebied.

Het spoor Amsterdam-Utrecht is de dichtstbijzijnde spoorverbinding waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De buitengrens van de risicozone van dit spoor ligt op circa anderhalve kilometer afstand van het dichtstbijzijnde punt van het plangebied.

De dichtstbijzijnde hoge drukgasleiding ligt in de Bijlmerweide. Het plangebied ligt op 400 meter afstand van de 100% letaliteitsgrens (= het gebied waarbinnen de invloed van de leiding zo groot is dat toename van bebouwing en bewoning sterk bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico) van de gasleiding.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Het dichtstbijzijnde LPG-station is gelegen bij de afslag van de Gaasperdammerweg, De buitengrens van het invloedsgebied van het LPG-station ligt op circa 250 meter afstand van het dichtstbijzijnde punt van het plangebied.

De conclusie is, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

7.5 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. In het kader van de stedenbouwkundige planvorming is in 2004 een inventarisatie gemaakt van de kabels en leidingen die in

het gebied aanwezig zijn en (mogelijk) verlegd moeten worden. Voor het ontwerpbestemmingsplan is een klikmelding uitgevoerd. Door de ondergronden van de uit te werken blokken lopen verschillende distributieleidingen. In het kader van de planvorming voor de nieuwbouw zullen hier in overleg met de beheerders van de kabels en leidingen oplossingen voor worden gezocht. Voor zover het de verantwoordelijkheid is van de gemeente, worden eventuele verleggingen van kabels en leidingen uit de grondexploitatie voor het plangebied gefinancierd.

7.6 Watertoets

7.6.1 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Relevant voor dit bestemmingsplan zijn uitspraken over bestaand stedelijk gebied.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad.

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

7.6.2 Waterkeringen

In het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn geen waterkeringen aanwezig. De dichtstbijzijnde waterkering is de regionale waterkering van de Gaasperdammerweg. Het plangebied valt ruim buiten de beschermingszone van deze waterkering. .

7.6.3 Waterkwantiteit

Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer – Kameleon blijkt dat er in het kader van de Milieueffectrapportage (MER) voor De Nieuwe Bijlmer onderzoek is gedaan naar de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding. Daarbij zijn ook de ontwikkelingen aan de Karspeldreef betrokken. In het MER is aangegeven in welke mate het wateroppervlak moet worden uitgebreid in relatie tot de toename van het verharde oppervlak. Voor de gehele Bijlmer lijkt de ratio verharding/onverhard in 2010 uit te komen op 1,34 (57% verhard van het landoppervlak). In deze verharding is de al gerealiseerde toename van verharding meegenomen. Op basis van de logaritmische interpolatie van de DWR berekeningen komt dit neer op een noodzakelijk open water areaal van 8,9%. dit komt overeen met 54 hectare. Uitgaande van een huidig open water areaal van 40 hectare betekent dit een toename van 14 hectare. Dit komt overeen met de toename zoals opgenomen in het "Finale Plan van Aanpak". Het bovenstaande geldt voor de gehele Bijlmermeer, dus ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat de in de gehele Bijlmermeer voorziene uitbreiding van het oppervlaktewater ook voldoende is om de toename van de verharding in het plangebied te compenseren.

De waterbalans die voor de Nieuwe Bijlmer is opgesteld, wordt momenteel geactualiseerd. In de waterbalans wordt de watercompensatie gemonitord die nodig is als compenserende waterberging voor de nieuwbouw.

De maximale bebouwingspercentages voor de uit te werken bestemmingsvlakken zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, dat uitgangspunt is geweest voor de waterbalans. Dat betekent dat de watercompensatie afdoende is geregeld met deze waterbalans. Omdat het parkeren in de uit te werken blokken binnen de blokken moet worden opgelost, valt te verwachten dat het maximale bebouwingspercentage uiteindelijk hoger zal zijn dan 70%. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat, mocht dat het geval zijn, een akkoord van waternet vereist is. Onderdeel daarvan kan aanvullende waterberging binnen het peilgebied zijn. Ook kan bij de uitwerking worden voorgeschreven, dat bij een hoger bebouwingspercentage van 70%, een groen dak moet worden aangelegd. Die voorwaarde kan voortkomen uit zowel eisen ten aanzien van de waterhuishouding als uit ruimtelijke en woonkwaliteit binnen de blokken.

7.6.4 Waterkwaliteit

Waternet adviseert om het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. Waternet stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer gescheiden worden, zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en het rioolstelsel niet onnodig wordt belast.

De afwatering van het gebied wordt uitgewerkt en zal voldoen aan de daarvoor door Waternet gestelde eisen.

7.7 Flora en Fauna

De te ontwikkelen gronden in het bestemmingsplan zijn bouwrijpe kavels. Zij zijn op dit moment tijdelijk ingericht. Bij de uitwerkingen moet worden getoetst aan de Flora en Faunawet. In de uitwerkingsregels is opgenomen, dat op grond van ecologisch onderzoek inzichtelijk moet zijn gemaakt dat toepassing van de uitwerkingsregels geen onevenredige afbreuk doet aan de ecologische waarden.

7.8 Archeologie

Door de invoering van de gewijzigde Monumentenwet 1988 in september 2007, is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het erfgoed in de bodem beter beschermd. Bij ruimtelijke planontwikkeling moet vroegtijdig rekening worden gehouden met het archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Met een wetswijziging in 2011 (Modernisering Monumentenzorg, MoMo), is ook het Bro gewijzigd en is het verplicht geworden dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving staat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Voor het voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Onderzocht is in hoeverre archeologische vondsten te verwachten zijn gezien de geschiedenis van het gebied. Daarvoor heeft Bureau Monumenten en Archeologie voor Amsterdam de Archeologische verwachtingskaart opgesteld. Het plangebied valt in het gebied Bijlmermeerpolder. In de bodem van het in de zeventiende eeuw drooggemalen Bijlmermeer kunnen verspreide resten aanwezig zijn van landgebruik, sloten en losse vondsten. Ter plaatse van de twintigste-eeuwse grootschalige bebouwing, diepe waterlopen en verhoogde autowegen is de bodem naar verwachting diepgaand verstoord. Op deze plaatsen worden geen archeologische resten meer verwacht.

De conclusie is, dat het plangebied in zijn geheel tot beleidscategorie 11 behoort. Dat wil zeggen dat een vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt. Wel geldt, dat indien er bij bouwwerkzaamheden toch archeologische overblijfselen ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, deze bij Bureau Monumenten en Archeologie gemeld moeten worden. In overleg met de opdrachtgever worden dan maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

7.9 Cultuurhistorie

Door de invoering van de Modernisering van de Monumentenwet (2011) en de wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2011), dient bij het maken van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van 'de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'. In de toelichting van de Bro staat dat dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden. Ook in het Amsterdams beleid wordt waarde gehecht aan het verankeren van de cultuurhistorische waarden van de stad in het proces van ruimtelijke ordening (Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis – 2005 en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam').

In het plangebied is volgens de kaart geen van deze elementen van toepassing. Er is sprake van een deels matig open en deels gesloten landschap waarvoor de beleidslijn geldt dat 'bewust moet worden omgegaan met visuele verstedelijking en verrommeling van het landschap, door met name bij hoogbouw rekening te houden met het effect op de open omgeving, als de bebouwing zichtbaar is vanuit het landschap'. Het plangebied is op de informatiekaart aangegeven als 'stedelijk gebied'.

In het plangebied bevinden zich geen (nieuwe) monumenten. Het plangebied bestaat grotendeels uit zeer recente bebouwing en bebouwing (het buurthuis en medisch centrum), die geen bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Verder bestaat het plangebied uit bouwterreinen.

Op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord Holland zijn de elementen van cultuurhistorisch belang (aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten etc) weergegeven.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

7.10 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, vastgesteld op 1 augustus 2009, is deze grens in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een plan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Het bestemmingsplan De Kameleon e.o. maakt maximaal 600 woningen en maximaal circa 34.000 m² niet-wonen mogelijk. Daarmee blijft het ruim onder de grenswaarde van de luchtkwaliteit. Omdat het bestemmingsplan binnen een gebied ligt waar verschillende planontwikkelingen plaats vinden en hebben plaatsgevonden, is er voor gekozen om voor het bestemmingsplan toch een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

De conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek is, dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden van de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan en overige ontwikkelingen in de directe omgeving. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De conclusie van het onderzoek is, dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het uitvoeren van de voorgenomen plannen..

Naast landelijke wetgeving, heeft de gemeente Amsterdam aanvullend eigen beleid ten aanzien van nieuwe voorzieningen langs drukke wegen. Het college van B&W van Amsterdam heeft daartoe op 5 januari 2010 de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam vastgesteld. Daarin is aangegeven dat *nieuwe voorzieningen* voor ouderen, kinderen of mensen met een kwetsbare gezondheid voortaan in Amsterdam niet meer langs drukke wegen worden gerealiseerd. Het gaat dan om eerste lijnsbebouwing bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter tot de weg.

Een aantal hoger dan 10.000 motorvoertuigbewegingen wordt in het bestemmingsplangebied uitsluitend verwacht op het gedeelte van de Karspeldreef ten westen van het winkelcentrum De Kameleon, dus bij bestaande bebouwing. Ter hoogte van de uit te werken vlakken is het maximaal verwachte aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal 5437. Daarmee zijn er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om nieuwe gevoelige functies toe te staan binnen de uitwerkingsgebieden.

7.11 Luchthaven Schiphol

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorende bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het luchthavenindelingsbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het luchthavenindelingbesluit van belang, omdat dat (ruimtelijke) regels bevat voor de omgeving, ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een 'beperkingengebied' aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende werking en toegestane functies (zoals woningen).

In 2015 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied gewijzigd. Het besluit is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het gewijzigd besluit betekent voor het bestemmingsplangebied Kameleon e.o., dat het niet meer een maximale bouwhoogte van 150 meter, maar een maximale bouwhoogte van 73 meter geldt. De maximale bouwhoogten voor nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn 30 meter en vallen daar ruimschoots onder.

Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het vigerende Luchthavenindelingbesluit. Het plangebied ligt wel in de nieuwe toetszone voor windturbines en lasers. In het bestemmingsplan De Kameleon e.o. worden geen windturbines mogelijk gemaakt. Lasers worden niet geregeld in het bestemmingsplan.

7.12 Milieueffectrapportage (MER)

Voor het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Het MER met zijn onderliggende rapporten geeft informatie over de milieueffecten van de vernieuwingsoperatie in de Bijlmermeer, waar het bestemmingsplan De Kameleon en omgeving deel van uitmaakt. Alles bij elkaar genomen blijkt uit het MER dat de vernieuwingsoperatie geen belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

Op 1 april 2011 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Een belangrijke wijziging die is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig in het andere geval

dient een M.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije M.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

Het kenmerk van de planvorming op de locatie is gemengde bestemmingen, grotendeels woningbouw. De ontwikkelingen zijn onderdeel van de herstructurering van de Bijlmermeer en dus geen toevoeging, maar vervanging. De planontwikkeling was al onderdeel van het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer, waar reeds een M.e.r. voor is opgesteld. Het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer voorzag in meer woningen dan het huidige bestemmingsplan. De plaats van het project is de locatie van de gesloopte flats en parkeergarages. De kenmerken van de potentiële effecten zijn onderdeel geweest van de milieu-onderzoeken voor dit bestemmingsplan. De effecten voor het milieu zijn in overige paragrafen in dit hoofdstuk voldoende beschreven.

7.13 Eigendomsverhoudingen

De grond van de te ontwikkelen bestemmingsvlakken is eigendom van de gemeente Amsterdam en zal bij planontwikkeling in erfpacht worden uitgegeven.

7.14 Economische uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen bouwkvavels in het bestemmingsplan zijn eigendom van de gemeente. De grond is bouwrijp. Rondom het plangebied hebben in de afgelopen jaren verschillende planontwikkelingen plaatsgevonden en te verwachten valt, dat er vanuit de markt binnen tien jaar ook belangstelling zal zijn voor de te ontwikkelen delen binnen het plangebied. De eerste delen worden volgens de huidige planning in het eerste kwartaal van 2017 met een tender in de markt gezet. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8 Juridische planbeschrijving

8.1 Standaardisatie en digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SBVP 2012, en er is tevens een digitaal plan.

8.2 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

8.3 Verbeelding

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen.

8.4 Regels

In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de regels in hoofdstuk 2. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk. In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de bestemmingsomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

8.5 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen:

Artikel 3: Gemengd-1

Deze bestemming regelt het blok aan de Groesbeekdreef.

Artikel 4: Gemengd-2

Deze bestemming regelt het Winkelcentrum De Kameleon.

Artikel 5t/m 7 Gemengd –uit te werken 1, Gemengd – uit te werken 2, Gemengd- uit te werken 3

In deze bestemmingen worden de uit te werken gebieden binnen het bestemmingsplan geregeld. Elke bestemming geeft aan binnen welke voorwaarden een gebied mag worden uitgewerkt. De te onderscheiden bestemmingen hebben verschillende voorwaarden, maar verhouden zich in verschillende maxima tot elkaar.

Artikel 8 en 9: Maatschappelijk-1 en Maatschappelijk-2

Gebouwen met een pure maatschappelijke bestemming zijn bestemd als Maatschappelijk-1 of Maatschappelijk-2. Het verschil tussen beide bestemmingen is dat bij maatschappelijk-1 geluidgevoelige functies (zoals gezondheidsgebouwen en onderwijsvoorzieningen) wel zijn toegestaan en bij maatschappelijk-2 niet. Voor het overige zijn de regelingen gelijk.

Artikel 10 Tuin

Deze functie behoort toe tot de woningen binnen de bestemming Wonen. Binnen de bestemming zijn tuinen, bergingen, groenvoorzieningen, voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Verkeer 1

Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeersareaal, groen, openbare ruimte, Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Verkeer-2

Het tracé van de metro inclusief het station Kraaienest is bestemd als “Verkeer – 2”. Spoorbanen voor het metroverkeer en daarvoor benodigde voorzieningen, metrostations met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, verkeersareaal, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. De bruggen / viaducten zijn apart aangeduid. Binnen het bestemmingsvlak is met een aanduiding de bebouwing van het station aangegeven De gebouwen ten behoeve van het station mogen maximaal 14 meter hoog zijn.

Artikel 13 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, ruimten ten behoeve van uitoefening van aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

9 Overleg

9.1 Inspraak

De inspraakverordening van het stadsdeel Zuidoost blijft twee jaar geldig na het opheffen van de stadsdelen / instellen van de bestuurscommissies (maart 2014). Voor dit bestemmingsplan is de inspraakverordening (gewijzigd per 2 juni 2013) Zuidoost kader. Op grond daarvan wordt bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen inspraak geboden. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd vanaf .. Op .. is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Het verslag van de inspraakbijeenkomst en de beantwoording van inspraakreacties zijn onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Conform het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voor advies gezonden aan:

1. Provincie Noord Holland
2. Waternet
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat
4. Gemeente Amsterdam, RVE Ruimte en Duurzaamheid
5. Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie
6. Brandweer Amsterdam Amstelland

De gemeente Amsterdam, rve Ruimte en Duurzaamheid, heeft een inhoudelijke reactie gestuurd. Deze reactie is in het bestemmingsplan verwerkt.

Bijlage 1:

Nota van beantwoording reacties inspraak en vooroverleg bestemmingsplan De Kameleon e.o.

A. Reacties Vooroverleg Artikel 3.1.1

1. Directeur RvE Ruimte en Duurzaamheid gemeente Amsterdam

1.1. Opmerking

Het programma kantoren, voor de uit te werken bestemmingsvlakken, is gebaseerd op de nota Kantorenstrategie uit 2011. Echter, in 2013 is deze opgevolgd door de nota Marktconforme Kantorenplannen 2013. Daarin is voor de Karspeldreef het programma van 3900 m² gereduceerd tot nul. Het voorliggende plan is voor wat betreft het onderdeel kantoren daardoor in strijd met genoemd gemeentelijk beleidskader, uitwerking van de geldende structuurvisie.

Antwoord

De kantoren zijn uit de toegelaten bestemmingen binnen de uit te werken bestemmingen geschrapt.

1.2 Opmerking

De directe omgeving van metrostations wordt in het Locatiebeleid gekenmerkt als b-locatie. Voor kantoren en bedrijven in het gehele bestemmingsplangebied dient daarom de daarvoor geldende parkeernorm van 1:125 in de regels te worden vastgelegd.

Antwoord

De parkeernorm van 1:125 was reeds in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd voor bedrijven en kantoren binnen de uit te werken (te ontwikkelen) bestemmingen. Inmiddels zijn kantoren in de uit te werken bestemmingen geschrapt. In de bestaande bebouwing waren kantoren al toegestaan in de vigerende regeling. Ook in onderhavig plan zijn ze toegestaan. De parkeernorm van 1:125 wordt in het bestemmingsplan voor kantoren en bedrijven in het algemeen vastgelegd.

B. Inspraakreacties

Van donderdag 20 augustus 2015 tot en met woensdag 6 oktober 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is met alle bijbehorende stukken gepubliceerd op de stadsdeelwebsite van de K-buurt. De kennisgeving is gepubliceerd in de Staatscourant. In de gehele K-buurt is huis aan huis een bewonersbrief verspreid, waarin bewoners werden uitgenodigd voor de inspraakavond. Een ieder is tijdens de inzagetermijn in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 13 schriftelijke inspraakreacties ingediend, waarvan 8 gelijkloidend.

De inspraakavond heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2015. Tijdens de bijeenkomst is door bewoners en omwonenden van het plangebied gereageerd op het bestemmingsplan. Veel van de opmerkingen zijn op de avond zelf beantwoord. Een aantal opmerkingen komt terug in schriftelijke inspraakreacties. De inspraakreacties die op de avond zijn gegeven en die op de bijeenkomst zelf niet zijn beantwoord of niet terug komen in een schriftelijke reactie, worden onder C1 beantwoord.

B1 Inspraakreacties tijdens de inspraakbijeenkomst 27 augustus 2015

1. Opmerking

Inspreker wijst op de verkeerssituatie rond de Albert Heijn en de parkeergarage. Er is sprake van een onveilige situatie voor voetgangers die willen oversteken. Inspreker stelt voor om de verkeerssituatie op deze plek te verbeteren, zodat een veiliger situatie voor voetgangers ontstaat.

Antwoord

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum heeft de bestemming Verkeer-1. Daarbinnen zijn toegestaan verkeersareaal, groenvoorzieningen en openbare ruimte. De door de inspreker beoogde inrichting is daarmee juridisch planologisch mogelijk. Echter, de inrichting van de verkeersruimte wordt niet geregeld via het bestemmingsplan.

De inrichting van de openbare ruimte, inclusief de verkeersruimte, is destijds vastgelegd in het inrichtingsplan openbare ruimte. Er is voor de bevoorrading van de Albert Heijn gekozen voor een bevoorrading binnen het gebouw, juist om onveilige situaties (karretjes, geparkeerde vrachtwagen op de weg) te voorkomen. Het ontwerp is getoetst en akkoord bevonden door de centrale Verkeerscommissie (CVC) van Amsterdam. Ook heeft er inspraak plaatsgevonden over het ontwerp openbare ruimte. Het ontwerp is uitgevoerd. Indien de situatie als onveilig wordt ervaren, kan inspreker dat melden bij het digitale meldpunt openbare ruimte van de gemeente Amsterdam. Zijn vraag wordt dan in behandeling genomen.

2. Opmerking

Inspreker pleit ervoor om in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen voor een entertainmentcentrum/speelhal. Niet alleen voor buurtbewoners maar ook voor de rest van Amsterdam en dagjesmensen. Veel toeristen reizen immers voorbij, van de Gaasperplas naar het centrum van de stad. Zij zou deze graag in de 'eigen buurt' willen houden.

Antwoord

Met het Arenagebied is Zuidoost al het grootste stedelijke entertainmentgebied binnen Amsterdam. Dat gebied is daar op ingericht. Grote bezoekersaantrekkende functies vragen veel van de omgeving, met name wat betreft bereikbaarheid. Het plangebied is alleen al vanwege de parkeerbalans niet geschikt voor grote publieksaantrekkende functies die in korte tijd veel verkeer aantrekken. Het voorstel van inspreker wordt daarom niet overgenomen.

3. Opmerking

Inspreker pleit voor het aanleggen van een mooie fontein met bankjes op de nieuwe openbare ruimte die door verschillende sprekers wordt bepleit.

Antwoord

De suggestie wordt ter kennisgeving aangenomen. De inrichting van de openbare ruimte is geen onderwerp voor het bestemmingsplan. In een latere fase zal een ontwerp openbare ruimte worden opgesteld, waarop omwonenden hun reactie kunnen laten weten.

4. Opmerking

Inspreker vraagt op de Bijlmerbios met 300-350 belangstellenden onder grote of kleine evenementen valt.

Antwoord

Een evenement met 300-350 bezoekers is een klein evenement. Daaronder vallen evenementen met een lokale uitstraling en aantrekkingskracht voor met name bewoners van Zuidoost. Middelgrote evenementen hebben een stedelijke/regionale aantrekkingskracht (op één moment maximaal 2000 bezoekers) en grote evenementen hebben grote aantallen bezoekers (meer dan 2000 op één moment).

5. Opmerking

Inspreker stelt voor om de grote parkeerplaats voor medisch centrum Kraaiennest op te heffen omdat dit alleen wordt gebruikt voor snorders en voor overlast zorgt.

Antwoord

De inspraakreactie gaat in op de huidige situatie. In het bestemmingsplan wordt op deze locatie bebouwing opgenomen. De tijdelijke situatie is geen onderwerp van het bestemmingsplan. Desgewenst kan inspreker zijn suggestie melden bij het gebiedsteam Bijlmer Oost en/of bij het meldpunt openbare ruimte van de gemeente.

6. Opmerking

Inspreker wil in het bestemmingsplan een vaste plek waar snorders kunnen parkeren.

Reactie

Parkeren is binnen het bestemmingsplan toegestaan binnen de bestemming verkeersareaal en binnen de uit te werken bestemmingen in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen. Wie er parkeert wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Overigens zijn snorders geen legale economische activiteit en zal de gemeente deze sowieso niet faciliteren.

B2 Schriftelijke inspraakreacties

7. Bewoner Kantershof

7.1. Opmerking

Op de plankaart is de strook onder de metrobaan bestemd voor markt/evenemententerrein en verkeersareaal. Sinds 1 augustus jl. wordt parkeren daar niet meer toegestaan. In het gebied is een grote parkeerdruk, zowel voor bewoners als voor bezoekers van het winkelcentrum. Mijn reactie op het bestemmingsplan is om expliciet parkeerruimte te realiseren in het verkeersareaalgebied onder de metrobaan voor de flat Kruitberg. Ook de wekelijkse markt zou daarbij gebaat zijn.

Antwoord

De locatie waar u op doelt heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen Verkeer 1 en Verkeer 2. Binnen beide bestemmingen is parkeren toegestaan. Het heeft dus geen meerwaarde om dat expliciet te regelen. Waar precies wel en niet geparkeerd mag worden, wordt met andere instrumenten dan met het bestemmingsplan geregeld: het bestemmingsplan geeft alleen aan dat het planologisch niet onmogelijk is.

8. Bewoner Klieverink

8.1. Opmerking

Het bestemmingsplan voorziet in bebouwing ten oosten van metrostation Kraaiennest, tot aan de metro. Het is van belang dat er een 'hart' in de Kraaiennestbuurt komt. Bebouwing zou het gemiste 'hart' voor altijd weghalen. Ik verzoek daarom om het blok naast het metrostation te verwijderen uit de plannen en het middenblok zo aan te passen dat de gevellijn daarvan richting Karspeldreef aansluit op de gevellijn van de flat Kruitberg. Daardoor blijft de pleinfunctie ten oosten van het metrostation behouden en komt die beter tot zijn recht. Dit zorgt ervoor dat het metrostation niet langer voor een tweedeling zorgt, maar in een 'kom' ligt. Er is dan een centrale ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, vermaken etc.

Antwoord

In meerdere zienswijzen wordt gepleit voor een openbare verblijfsruimte binnen het plangebied, die de functie kan krijgen van centrale ontmoetingsruimte in de buurt. Wij delen de constatering dat het toevoegen van een openbare ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten gewenst is in de K-buurt. Om een goede ontmoetingsplek te worden, is het belangrijk dat de openbare ruimte een prettig verblijfsklimaat heeft en dat er openbare functies aan grenzen, zoals bijvoorbeeld horeca.

De invulling zoals adressant wenst levert echter o.i. niet de gewenste kwaliteit op. Ten eerste vormt het metrostation een gesloten wand en is er sowieso geen visueel contact tussen de weerszijden van het metrostation. Het metrostation zorgt daarom hoe dan ook voor een tweedeling. Het geheel weglaten van het blok GD-U1, wat adressant bepleit, levert een openbare ruimte van een enorme maat op. De grote (winderige) ruimte die zo ontstaat, met uitzicht op de dichte wand van het metrostation, is o.i. niet het goede antwoord op de terechte vraag naar een 'hart' in de Kraaiennestbuurt. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om een verplichting op te nemen om binnen de bestemming UGD-1, dus binnen het eerste uit te werken bouwvlak ten oosten van het metrostation, een plein van *tenminste* 1.000 m² te maken. Een groter plein dan 1.000 m² wordt in het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt: pleinen passen in de bestemming UGD-1. Hoe groot het plein uiteindelijk wordt en op welke plek het precies komt te liggen binnen UGD-1, wordt uitgewerkt in de stedenbouwkundige planvorming en zal te zijner tijd worden opgenomen in de uitwerking(en) van het bestemmingsplan.

9. Stichting Bijlmermuseum (namens deze, George Munnik, secretaris)

9.1. Opmerking

Volgens het bestemmingsplan Kraaiennest (2007) kan het marktplaats worden bestemd voor parkeren met uitzondering van het gedeelte onder het metroviaduct. In het bestemmingsplan Kameleon kan het gehele marktplaats voor parkeren bestemd worden.

Met het raadsbesluit inzake het Bijlmermuseum heeft de deelraad van Amsterdam Zuidoost in 1998 onder meer besloten dat in het Bijlmermuseum onderscheid gemaakt moet worden tussen een centraal groengebied en de randen, die worden vormgegeven als overgangsgebied. Het gedeelte van het marktplaats tussen de atletiekbaan en het Kraaiennestpad (zuidelijk overgangsgebied) is een zwakke schakel in de rondgang door het park tussen Kruitberg en Kleiburg. Met een legaal parkeerterrein wordt de situatie alleen maar erger. De hof van Kruitberg en het park rond Kleiburg verworden dan tot uithoeken van het Bijlmermuseumspark. Ook voor de verkeersveiligheid van de fietser is het raadzaam om geen parkeerterrein ten noorden van het Kraaiennestpad aan te leggen.

Wij dringen er op aan om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het gedeelte van het marktplaats tussen de atletiekbaan en het Kraaiennestpad niet de bestemming parkeren kan krijgen. Eigenlijk zijn we van mening dat er helemaal niet geparkeerd mag worden op het marktplaats. Parkeren maakt andere (publieksaantrekkende) functies, die genoemd zijn in het SPvE Kraaiennest, onmogelijk. Wij verzoeken u om de bestemming parkeren op het hele marktplaats niet toe te staan. .

Antwoord

De bestemming van de ruimte waar adressant op doelt is Verkeer 1 en Verkeer 2. Binnen beide bestemmingen is parkeren juridisch planologisch toegestaan. De locatie waar adressant op doelt is nodig voor parkeren wanneer er markt is, omdat de plek van de markt zelf dan niet beschikbaar is voor parkeren. Waar daadwerkelijk geparkeerd mag worden en op welke dagen/tijden en onder welk regime (betaald parkeren of gratis) wordt binnen de bestemming Verkeer niet geregeld in het bestemmingsplan.

10. Platform K-buurt

10.1. Opmerking

Het voorontwerp geeft aan dat er in de toekomst bebouwing mogelijk zal zijn op het 'Kraaiennestplein'. Het Platform K-buurt heeft daar bezwaren tegen om de volgende redenen:

Opmerking:

Het stedenbouwkundig 'volproppen' van de buurt is verwerpelijk;

Antwoord

Ons inziens is er geen sprake van het 'volproppen' van de buurt. De bebouwing met hoogtes zoals voorgesteld, past bij de royale ruimte van de Karspeldreef. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven, zullen de bouwhoogtes aan de noordzijde van de nieuwbouw lager zijn dan de voorkant aan de dreef, waar de maximale bouwhoogte 30 meter is. Omdat nog moet worden uitgewerkt waar de overgang van hogere naar lagere bebouwing precies zal liggen, kan dat nog niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het toevoegen van bouwmassa en woningen geeft overigens mogelijkheden voor de door adressant gewenste 'bruis' (zie 5.2). Dat alles laat onverlet dat de stedelijke bebouwing door een deel van de buurtbewoners als massaal en ongewenst ervaren kan worden.

Opmerking:

Behoud van het centrale plein voor ontmoeting is zeer wenselijk. Vóór het buurthuis komt op verzoek van buurtbewoners een openbaar podium voor optredens e.d.. Het plein dient navenant een evenementenlocatie te worden;

Antwoord:

Voor (kleinschalige) evenementen zijn binnen het plangebied andere mogelijkheden. De grootste daarvan is het marktplaats. Wel onderschrijven wij de wens om mogelijkheden voor een openbare ruimte met een ontmoetingsfunctie te creëren. Wij zijn daar verder op ingegaan onder 3.1

Opmerking:

Het gerenoveerde buurthuis Bonte Kraai dient zichtbaar en veilig bereikbaar te zijn;

Antwoord

Het buurthuis zal bij de uitwerking van het blok goed worden ingepast, waarbij aandacht is voor zichtbaarheid en bereikbaarheid. Overigens is in de ruimtelijke planvorming de voorkeur, om de functie van het buurthuis in de toekomst in de nieuwbouw op te nemen en het bestaande gebouw te slopen.

Het is onontkoombaar dat het buurthuis minder zichtbaar zal zijn dan nu. Vóór de sloop van het busplatform stond het buurthuis daar achter. De huidige situatie van losse gebouwen in een lege ruimte is een tijdelijke, vanwege de sloop van de vroegere bebouwing. Deze situatie kan in een stedelijke omgeving niet het uitgangspunt zijn.

Opmerking:

Kraaiennest Medisch Centrum aan het plein dient goed vindbaar, zichtbaar en bereikbaar te zijn, ook voor ambulances en bezoekers die slecht ter been zijn;

Antwoord:

Wij onderschrijven de noodzaak van een goed bereikbaar medisch centrum. Mede daarom wordt het bestemmingsvlak GD-U1 direct ten oosten van het metrostation in het ontwerpbestemmingsplan 7,5 meter opgeschoven ten opzichte van het voorontwerpplan. Er is ruimte gemaakt voor een verkeersontsluiting langs de kopse kant van het blok. Het bestemmingsvlak zal daardoor rondom bereikbaar zijn per auto en dus ook voor nood- en hulpdiensten. Het medisch centrum wordt daarmee ook gedeeltelijk zichtbaar vanaf de Karspeldreef.



Het medisch centrum Kraaiennest (M1) in het ontwerpplan

Dat het medisch centrum nu in een open terrein ligt, is het gevolg van de sloop van het busplatform. Vóór die sloop lag het medisch centrum achter dit platform. De bouw van woningen en andere functies aan de Karspeldreef leidt er onvermijdelijk toe dat het medisch centrum minder zichtbaar zal zijn.

Uiteraard zal bij de uitwerking wel aandacht besteed worden aan een ruimtelijk acceptabele inpassing. Qua ruimtelijke kwaliteit is de meest gewenste oplossing dat het medisch centrum onderdeel wordt van de nieuwbouw ter vervanging van het huidige gebouw. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente en medisch centrum.

Opmerking:

Het huidige plein kent 40 parkeerplaatsen, waarvan 1 plaats voor mindervaliden. De parkeergelegenheid is gerealiseerd in 2006 na een unaniem besluit van de deelraad. Het plein heeft tevens een duidelijke Kiss&Ride functie. De parkeerfaciliteit behouden is een must;

Antwoord:

Voor alle ontwikkelingen rond de Karspeldreef, zowel de bebouwing aan de noord- als aan de zuidkant, is een parkeerbalans opgesteld. Deze balans is sluitend en is goedgekeurd door de

gemeentelijke verkeersdienst V&OR. In die parkeerbalans is rekening gehouden met bezoekersparkeren.

Opmerking:

Het bebouwingsplan is gebaseerd op het Maaiveldontwerp (MO) Karspeldreef (2004). Daarop zijn aanmerkingen te maken. De bewonerswensen dienen nu meer een rol te spelen ('form follows function'). 12 jaar na het MO zijn er nu nieuwe ideeën over wat deze ruimte kan betekenen. De buurt wil hierin investeren. In het voorontwerp ontbreekt de functie 'verblijfsruimte'. Was dit wel het geval, dan was zeker de noodzaak en meerwaarde van de ruimte rondom metrostation Kraaiennest zijn opgenomen;

Antwoord

Wij zijn ons bewust van de veranderingen in de K-buurt in de afgelopen jaren en gaan er van uit dat de positieve ontwikkelingen zich in de komende jaren zullen voortzetten. Het bestemmingsplan biedt daar o.i. volop mogelijkheden toe, door de mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen, woningen en andere functies. Wij zijn het eens met de opmerking over de verblijfsruimte en passen het bestemmingsplan op dat punt aan (zie beantwoording 3.1)

10.2. Opmerking

Platform K-buurt pleit voor meer 'bruis' in de K-buurt. Het voorontwerp kent enkele beperkingen waar Platform K-buurt bezwaren tegen heeft:

Opmerking

Een hotel/hostel is niet toegestaan vanwege stedelijk beleid. Echter, aan een dergelijke faciliteit is veel behoefte in de K-buurt. Het is een goede lokale aanvulling op de overnachtingsmogelijkheden elders, met name het met openbaar vervoer moeilijk bereikbare kantorengedebied Amstel III. De mogelijkheid voor een hotel/hostel dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen;

Antwoord:

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was al sprake van restrictief beleid voor nieuwe hotels in Zuidoost (de 'hotelladder'). Recent is dat verscherpt. Op de gemeenteraadsvergadering van 13 en 14 juli jl. heeft de raad nieuw hotelbeleid vastgesteld. Met dit recente beleid zijn nieuwe hotels in nieuwe bestemmingsplannen van Amsterdam niet aan de orde. In het hotelbeleid is vastgelegd dat een hotelinitiatief op maat, dat voldoet aan een aantal voorwaarden (waaronder draagvlak onder buurtbewoners), kan worden voorgelegd aan de stedelijke hotelcommissie. Het advies van deze commissie is bindend, voor zover het een negatief advies betreft.

Ruimtelijk is de locatie Karspeldreef geschikt voor een hotel: de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto is immers goed en aan deze zijde van het spoor zijn twee hotels dichtbij de Gaasperplas de enige. Bovendien zijn gemengde voorzieningen aan de Karspeldreef gewenst om er een stedelijk milieu te maken. Mocht er een concreet initiatief zijn dat een positief advies van de genoemde commissie krijgt, dan kan met een projectafwijdingsprocedure een hotel planologisch mogelijk worden gemaakt.

Om de bepleite 'bruis' meer ruimte te geven, is de hoeveelheid horeca in de uit te werken bestemmingen verhoogd van 500 m² bvo naar 1500 m² bvo. De aanvulling van 1.000 m² bvo mag uitsluitend in de vorm van restaurants worden gerealiseerd.

Opmerking

Het voorontwerp voorziet niet in een moneytransfer service. Voor de bewoners van de K-buurt is een money transfer een zeer welkome faciliteit. Verzoek is deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen;

Antwoord:

In het bestemmingsplan is de functie moneytransfer wel toegestaan, maar beperkt tot maximaal twee vestigingen. Daarmee wordt het beleid van het vigerende bestemmingsplan voortgezet. Er is geen reden om dat beleid in het nieuwe bestemmingsplan te verruimen. Er is reeds een

moneytransfer in het winkelcentrum gevestigd. Vanwege de veiligheidsrisico's van deze functie, is in het bestemmingsplan een bevoegdheid opgenomen om moneytransfer uit het bestemmingsplan te halen. Voorwaarde daarvoor is, dat er ten minste gedurende één jaar geen moneytransfer in het plangebied gevestigd is.

Opmerking

Het voorontwerp is vaag over de mogelijkheid voor een fietsreparatieplaats. Verzoek is de mogelijkheid daarvoor expliciet in het bestemmingsplan op te nemen;

Antwoord

Een fietsreparatieplaats is een bedrijf dat in de Staat van Inrichtingen valt in de categorie 'Reparatie t.b.v. Particulieren'. Deze bedrijvigheid valt in de categorie A en dus binnen de categorieën (A en B) die in het bestemmingsplan binnen alle Gemengde bestemmingen zijn toegestaan. Een fietsreparatiewerkplaats is dus toegestaan. Het expliciet noemen van een fietsreparatieplaats is niet nodig en zou wellicht de indruk wekken dat andere soorten bedrijvigheid in categorie A en B niet zijn toegestaan, omdat zij niet worden genoemd. De opmerking wordt daarom niet overgenomen.

Opmerking:

Het is gewenst dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat de gebruiksmogelijkheden van de leegstaande ruimten boven het winkelcentrum en van locaties elders in het bestemmingsplangebied aanzienlijk toenemen. Het creëren van (overlastvrije) werkgelegenheid, van leerwerkplekken en educatieve faciliteiten dient daarbij prioriteit te zijn. In het voorontwerpbestemmingsplan staan ongewenste barrières voor de uitvoering van de gebiedsagenda EGK-buurt

Antwoord

In de ruimten boven het winkelcentrum zijn in het bestemmingsplan toegestaan zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, bedrijven in categorie A en B en kantoren. Daarmee zijn er ruimschoots mogelijkheden voor (overlastvrije) werkgelegenheid, zoals in de reactie bepleit. Maatschappelijke voorzieningen waren in het voorontwerpbestemmingsplan niet toegestaan. Deze worden in het ontwerpplan toegevoegd aan de toe te laten bestemmingen op de tweede bouwlaag (op de begane grond waren ze al toegestaan). Wel geldt er een maximale vestigingsgrootte van 100 m² bvo.

11. Bewoner Kleiburg (gelijkluidend met inspraakreacties 7 anderen)

11.1. Opmerking

De maximale bouwhoogte van 30 meter voor vak 1 en 2 sluit het gebied tussen het metrostation en Kleiburg volledig in. Dit heeft grote invloed op de ruimtelijkheid van het gebied. Ook wordt de lichtinval voor de woningen van Kleiburg en Kruitberg nadelig beïnvloed. Dit tast de woonkwaliteit aan. Wij stellen voor de bebouwing in vak 1 en 2 niet hoger te laten zijn dan 20 tot 24 meter, zoals de lagere delen van de Kameleon..

Antwoord

Vanwege de breedte van de Karspeldreef is een bouwhoogte van 30 meter aan de dreefzijde acceptabel. Aan de noordzijde van het blok, gericht naar de flats Kleiburg en Kruitberg, zal de bouwhoogte lager zijn. Omdat de bouwhoogte nog niet bekend is en ook nog niet bekend is hoe de overgang van hoger naar lager wordt vormgegeven, is dit nu nog niet in het bestemmingsplan vastgelegd. De hoogtescheidslijnen worden bij de uitwerkingen bepaald.

11.2. Opmerking

Ook willen wij het pleintje vrij houden van bebouwing.

Antwoord

Zie beantwoording onder 3.1

11.3. Opmerking

Wij zijn verder bereid om ook in de toekomst mee te denken over de ontwikkeling van dit gebied

Antwoord:

De betrokkenheid van bewoners met de toekomst van de K-buurt wordt zeer op prijs gesteld.

12. VVE Medisch Centrum Kraaiennest

12.1 Opmerking

Kraaiennest Medisch Centrum dient goed vindbaar, zichtbaar en bereikbaar te zijn. Ambulances dienen het medisch centrum snel te kunnen vinden en dichtbij te kunnen parkeren. De parkeerhavens vóór het medisch centrum voldoen uitstekend voor bezoekers die moeilijk ter been zijn.

Antwoord

Zie beantwoording bij 5.1.47.2

12.2 Opmerking

Verder ondersteunen wij alle door het Platform K-buurt genoemde punten in hun pleidooi voor behoud van het Kraaiennestplein.

Antwoord

Zie beantwoording onder 5.1.

Bijlage 2: verslag inspraakbijeenkomst

Inspraakbijeenkomst Voorontwerp-bestemmingsplan 'De Kameleon en omgeving'

Datum: 27 augustus 2015
Locatie en tijd: Lighthouse Chapel, Kraaiennest 120, 19.30 – 21.10 uur
Stadsdeel Zuidoost: Evert Jan Hetebrij
Stadsdeel Zuidoost: Lia de Lange
Stadsdeel Zuidoost: Jasper Pijls
Gespreksleider: Frank Ratelband
Verslag: Roswitha Lubbers (Vi.a.Vi Office Management)

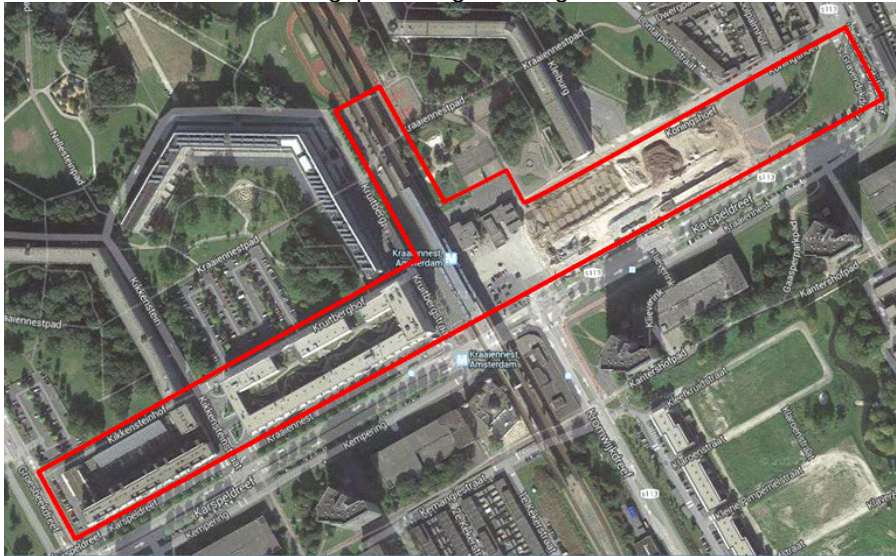
Belangstellenden/insprekers:

Johannes van de Akker
Ana Alcantara
Bert Annema
Henk van de Belt
Anette van Blijenburgh
Mike Brantjes
L.P. Cameron
Lex Diegelmann
F.W.H. van Gelder
Pieter Glas
Harrie Jansema
E.L. Jozefzoon
Monica Khoe
Joost van de Kruijssen
Tamar Linger
Marianne van Lith
Hans Mooren
Ilja Prins
Felicia Raula
Peter H.J.M. Schliehe
Peter Paul Tabak
Toni Termeulen
Jose Vianen
Jeroen Wester

Inhoud van het nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan 'Kameleon en omgeving' vervangt het oude bestemmingsplan 'winkelcentrum Kraaiennest en omgeving' uit 2005. Sinds dat plan is er veel veranderd aan de Karspeldreef. Het oude winkelcentrum Kraaiennest is gesloopt, De Kameleon en het blok daarnaast zijn gebouwd en het metrostation is vernieuwd. Deze nieuwe bebouwing wordt precies in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De strook aan de andere kant van de metrobaan is nu tijdelijk ingericht. In de toekomst zal hier gebouwd worden. Omdat nog niet precies bekend is wat er gebouwd gaat worden, worden voor die bouwgronden alleen globale regels opgenomen in het bestemmingsplan. Later worden die globale regels uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan moet dan binnen de regels blijven van het plan dat we nu maken: minder mag wel,

meer niet. Zonder uitwerkingsplan mag er niet gebouwd worden.



Introductie door (onafhankelijk) gespreksleider Frank Ratelband

Ter voldoening aan het bepaalde in de inspraakverordening Amsterdam Zuidoost en de Algemene wet bestuursrecht ligt bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan tussen 20 augustus en 30 september 2015 voor een ieder ter inzage ligt in het stadsdeelkantoor Zuidoost. De digitale versie is te downloaden op de gemeentelijke website van de k-buurt: www.amsterdam.nl/k-buurt.

A. Presentatie Jasper Pijs, stedenbouwkundige stadsdeel Zuidoost (over de achtergronden van het bestemmingsplan en de reden waarom het bestaande moet worden aangepast).

Nota bene: de sheets van de powerpointpresentatie zijn als bijlage toegevoegd aan het verslag.

1. SPvE 2002

Op deze sheet staat het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) zoals dat in 2002 is vastgesteld. In een SPvE worden eisen vastgelegd waaraan een project dient te voldoen. Bepaald werd o.a. dat de Karspeldreef omlaag gebracht diende te worden (inmiddels uitgevoerd) en om aan weerszijde van de Karspeldreef bebouwing te realiseren.

Tijdens deze inspraakavond staat de noordzijde van de Karspeldreef centraal: de rode blokken, die op deze sheet nog zijn opgedeeld in kleinere blokjes. Tevens staat het grote plein voor metrohalte Kraaiennest afgebeeld en een beoogd bedrijfsverzamelgebouw aan de zuidzijde.

De vaststelling in 2002 heeft tot een efficiencyslag geleid in een vervolgfase.

2. Stedenbouwkundig plan (SP) en maaiveldontwerp (MVO) Karspeldreef 2004

In het SP worden nadere details uitgewerkt. In het SP van 2004 is o.a. het ontwerp voor de Karspeldreef zelf vastgelegd (de inrichting van de openbare ruimte zoals deze inmiddels enige jaren van toepassing is). Er is indertijd tevens vastgesteld dat de blokken aan de noordzijde 'iets vereenvoudigd' zouden worden uitgevoerd. De eerste twee blokken zijn op basis van dit SP gerealiseerd. Zowel het woningbouwblok met daarin het Leger des Heils als De Kameleon (conserverende deel van het BP) vallen nu ook onder het nieuwe bestemmingsplan. Aan het braakliggende oostelijke deel van de metrobaan is een drietal nog te ontwikkelen bouwblokken gesitueerd (het ontwikkeldeel van het BP).

In het conserverende deel wordt vastgelegd wat er is gebouwd.

De kaart geeft een vrij globaal bebouwingsvlek weer zoals dat indertijd in het bestemmingsplan 'Nieuwe Bijlmer' was opgenomen. Datgene dat intussen is gebouwd, wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het SP en het MVO zijn dus de kaders vastgelegd en het ontwerp is vastgelegd in een deel van het bestemmingsplan 'Nieuwe Bijlmer'.

3. Bestemmingsplan Kraaiennest 2005

Op deze sheet wordt het bestemmingsplan schematisch weergegeven in een vijftal blokken waarbij o.a. bouwhoogtes en rooilijnen zijn vastgelegd. Het groene woonblok aan de Karspeldreef (met o.a. Leger des Heils) is nog slechts een globale vlek. Het bouwdeel waarin winkelcentrum Kameleon is gevestigd, betreft eigenlijk ook nog alleen maar een globale vlek.

In het bestemmingsplan dat tijdens deze inspraakbijeenkomst centraal staat, worden de twee bebouwde vlekken vastgelegd zoals deze nu zijn gebouwd. De vlekken aan de oostzijde van het metrospoor worden vrijwel ongewijzigd overgenomen omdat er nog wordt nagedacht over de wenselijke ontwikkelingen en invulling daarvan.

Op de kaart staan tevens het buurthuis en het medisch centrum: deze zijn beide in het oude bestemmingsplan (vastgesteld in 2005) opgenomen en zij zullen ook in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

Voorts is een aantal vlakken met een openbare bestemming (verkeer c.q. markt) aangeduid.

Vraag: een van de aanwezigen vraagt naar 'de kronkel' aan de onderzijde.

Jasper Pijls antwoordt, dat dit deel voorheen aan een onderdeel van het winkelcentrum 'Kraaiennest' vastzat. Maar dit deel is inmiddels gesloopt, is openbare ruimte en zal niet meer in het nieuwe bestemmingsplan terugkeren.

5. Luchtfoto

De luchtfoto is weliswaar verhelderend, maar deels achterhaald. Zo is de sloop van het winkelcentrum 'Kraaiennest' nog te zien. De twee blokken aan de westzijde zijn duidelijk herkenbaar: winkelcentrum 'De Kameleon' en het blok met het Leger des Heils. Evenals de Karspeldreef en de hoge Key-torens.

Vraag: een stukje marktplein is er niet bijgetrokken: bewust of is er sprake van een foutje?

Reactie stadsdeel: in principe is de begrenzing van het huidige bestemmingsplan aangehouden. De weergave is globaal en niet geheel conform de plankaart. De bewoner heeft dit scherp gezien.

Vraag: inspreker is van mening dat voor de twee gebouwen (buurthuis en medisch centrum) aanvankelijk geen conserverend beleid was afgesproken omdat deze gebouwen stedenbouwkundig niet op een ideale locatie staan. Ze zijn op de huidige plek beslist geen aanwinst voor de buurt. Inspreker meent dat stedenbouwkundigen dit in het verleden ook al zelf hadden geconcludeerd. Het is verbazingwekkend dat ze toch worden gehandhaafd. Inspreker is hierover zeer sceptisch.

Reactie stadsdeel: er is bestuurlijk besloten om 'De Bonte Kraai' te renoveren en om het medisch centrum te handhaven.

B. Presentatie Lia de Lange, planoloog stadsdeel Zuidoost (over de inhoud van het bestemmingsplan).

Lia de Lange geeft aan dat er niet zozeer aan een nieuw bestemmingsplan wordt gewerkt om nieuwe ontwikkelingen vast te leggen: een bestemmingsplan kan gezien worden als planologisch onderhoud. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan voor zowel de overheid als de burgers. Met het woord 'bestemming' wordt een functie zoals wonen, werken, groen of verkeer bedoeld. Een bestemmingsplan is dan ook een plan waarin de gemeenteraad vastlegt welke functies waar zijn toegestaan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor een dergelijke functie. Denk hierbij aan bouwhoogte, afstand tot de burens en of er bijgebouwen zijn toegestaan.

Voor alle grond in Nederland moet een bestemmingsplan gelden. Gemeenten zijn volgens de wet verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Deze wet heet de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet bepaalt dat er elke tien jaar een nieuw bestemmingsplan per gebied moet worden gemaakt. Hierin moet het nieuwe gemeentebestuur, het nieuwe rijks- en provinciaal beleid worden opgenomen. Het oude bestemmingsplan voor dit gebied dateert uit 2005, vandaar dat er ook alleen voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan hoeft te worden opgesteld.

Voor K5 (de omringende buurten) wordt ook een bestemmingsplan ontworpen waarvoor op dit moment een startnotitie wordt opgesteld. Het bestemmingsplan daarvoor zal in 2016 in de inspraak komen.

Sheet 6

Het bestemmingsplan uit 2005 was er met name op gericht om het winkelcentrum mogelijk te maken. Er zijn toen globale bouwhoogtes vastgelegd: 30 meter met enkele uitzonderingen ten behoeve van de torens (tot 45 meter en later op basis van een afwijkingsprocedure tot 54 meter). Er zijn veel functies toegestaan met toch wel aanzienlijke hoge metrages. Dit vanwege de gewenste flexibiliteit bij het ontwikkelen. De afgelopen tien jaar zijn de mogelijkheden op het terrein van de ruimtelijke

ordering strakker gereguleerd: alles dat in een bestemmingsplan wordt opgenomen, dient vooraf te worden getoetst op o.a. verkeerskundige effecten. De wensen dienen specifiek te worden vermeld.

Sheet 7

Het is bekend wat zich in het westelijke deel van het bestemmingsplangebied bevindt: deze onderdelen zijn zeer gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd. De oostzijde is een ontwikkelgebied dat dan ook veel globaler in het bestemmingsplan is vastgelegd met name omdat nog niet bekend is wat er ter plekke zal worden gerealiseerd. Nu besloten is het bestemmingsplan voor dit deel globaal in te vullen, blijft het mogelijk om meer greep te houden op ontwikkelingen in een latere fase. De gedetailleerde plannen zullen dan ook later worden verwerkt. Op basis van het vorige bestemmingsplan kon gebouwd worden. In het metrostation was horeca nog toegestaan. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk: in het metrostation wordt alleen de metro en een metrostation toegestaan. Het marktplaatsplein onder de metro wordt nu ook bestemd: er wordt een markt en evenementen toegestaan voor zover het evenementen vastgelegd door het stadsdeel betreft (klein en middelgroot met een bepaalde limiet).

Sheet 8

Aan de westzijde van de metrolijn zijn de onderdoorgangen, tuinen, parkeerlocaties, woongebieden en plekken met een gemengde bestemming zeer specifiek opgenomen. Waar het een gemengde bestemming betreft: aan de Karspeldreef mag niet worden gewoond op de begane grond zodat het gemengde karakter behouden blijft. Boven de eerste bouwlaag is bewoning toegestaan.

Op slechts 100 m² is detailhandel toegestaan, maar daarnaast treft men vooral maatschappelijke voorzieningen/bedrijvigheid aan. In dit blok is horeca niet toegestaan.

Blok winkelcentrum Kraaiennest: in het vorige bestemmingsplan was 8500 m² detailhandel en horeca opgenomen en die oppervlakte is gehandhaafd. De bouwhoogtes van de huidige bebouwing zijn vastgelegd. De ruimte die zichtbaar is vanuit het metrostation (met doorkijkje op de tuin) moet open blijven en mag dus niet worden volgebouwd. De onderdoorgangen zijn vastgelegd en de ruimte op het parkeerdek kreeg de bestemming 'tuin'. De verplichting om ook daadwerkelijk groen te planten kan evenwel niet in een bestemmingsplan worden opgenomen, maar omdat er veel belang wordt gehecht aan de bestemming 'daktuin' werd deze toch in het bestemmingsplan genoemd.

De golvende lijn van het huidige winkelcentrum is vastgelegd. Functies: de bestaande winkelfuncties worden toegestaan. De horeca is gelimiteerd tot 700 m² (opgedeeld in drie categorieën: cafés, restaurants en fast food). Op de eerste bouwlaag en tweede verdieping zijn bedrijven en kantoren (zeer beperkt) toegestaan, net als in het vorige bestemmingsplan. Vanwege de bestaande leegstand (fitnessruimte) heeft De Key het stadsdeel verzocht de functie bedrijfsruimte vast te houden zodat een ontwikkeling naar bedrijfsverzamelgebouw mogelijk wordt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar in. Op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen (een stichting, een kinderdagverblijf, een tandarts e.d.) toegestaan. In het bestemmingsplan wordt alleen vastgelegd wat is toegestaan: indien een winkelruimte vrijkomt, zou deze plek dus kunnen worden ingenomen door een stichting. Deze zijn op de hoger liggende verdiepingen niet toegestaan. Vanaf de laag boven de parkeerruimtes is alleen wonen als bestemming toegestaan.

Vraag: een internetcafé en een grenswisselkantoor zijn beperkt toegestaan. Wordt dit door het bestemmingsplan bepaald of door de winkeliersvereniging?

Reactie stadsdeel: deze bepaling is overgenomen uit het oude bestemmingsplan omdat deze functies aanleiding gaven tot overlast. Vandaar dat er een maximum is vastgesteld.

Vraag: wie bepaalt of er sprake is van overlast? Vragensteller kan zich voorstellen dat er behoefte is aan een mogelijkheid om snel geld over te boeken. Wie bepaalt het aantal m² per functie?

Reactie stadsdeel: het stadsdeel komt met dit bestemmingsplan waartegen mensen die het daarmee oneens zijn, een zienswijze kunnen indienen. Omdat in de loop der jaren eigenlijk geen aanvragen zijn ontvangen om de bepalingen van het vorige bestemmingsplan te wijzigen/te verruimen – ook niet van de zijde van De Key – is besloten deze over te nemen.

Vraag: het lijstje bestemmingen op de bedrijvenlijst is nogal archaïsch: zo ontbreekt een fiets c.q. scooterreparatieplaats maar staat er wel een K.I.-station op de lijst.

Reactie stadsdeel: de bedrijvenlijst is standaard en wordt altijd toegevoegd aan een bestemmingsplan. Deze geeft inzicht in de aard van bedrijvigheid. Alle vormen daarvan, zoals agrarische bedrijven, horeca en detailhandel, zijn vastgelegd. Met een dergelijke bedrijvenlijst kan de gemeente bepaalde bedrijvengroepen toelaten of uitsluiten. Voor een bestaand bedrijf betekent dit dat

de gemeente in een bestemmingsplan kan bepalen dat een bedrijf 'positief wordt bestemd'. Een bedrijvenlijst is indicatief. Bedrijven die in een gemengd gebied staan, moeten qua milieucategorie verenigbaar zijn met de categorie wonen. In de regels bij de bedrijvenlijst wordt dan opgenomen welke categorieën zijn toegestaan. Een aanvraag voor een nieuw type bedrijf dat 20 jaar geleden nog niet bestond (zoals reparatiebedrijf computers) wordt dan op basis van de lijst beoordeeld op milieuaspecten. Scoort dit bedrijf niet negatiever dan te bedrijven die het stadsdeel wil toestaan, dan kan dit bedrijf in het bestemmingsplan worden toegestaan. De bedrijvenlijst wordt periodiek aangepast en alle vestigingsaanvragen worden individueel gewogen.

Vraag/kanttekening: het lijkt erop dat een aantal bedrijven wordt uitgesloten op basis van ervaringen in het verleden. Inspreker vindt dat positieve vooruitzichten grotendeels ontbreken. Gezien de samenstelling van de bevolking, is het aannemelijk dat er behoefte is aan een grenswisselkantoor. Uitsluiting daarvan afgezet tegen de demografische samenstelling van de buurt, is dan ook verrassend.

Sheet 9

Hierop wordt het uit te werken deel afgebeeld, te weten drie bouwblokken met elk een bouwhoogte van maximaal 30 meter. In de uitwerking kan hiervan naar beneden worden afgeweken maar hoger dan 30 meter mag er dus niet worden gebouwd. Naar verwachting wordt aan de hofzijde lager gebouwd maar de hoogtescheidingslijn is grotendeels nog niet bekend, vandaar dat hiervoor is gekozen. In het vlak linksboven op de hoek met de 's Gravendijksdreef mag maximaal 15 meter hoog worden gebouwd, aan de dreefzijde maximaal 30 meter. Omdat hier een laagbouwwijk achter ligt, is de bouwhoogte voor dit blok wel al vastgelegd. Voor de andere blokken zullen hoogtes worden vastgelegd in de uitwerking.

De drie blokken mogen tot 70% worden dicht gebouwd, in het geval van parkeren mag dit tot 100%. Parkeren moet volledig binnen het blok voor de functies worden opgelost (in gebouwde parkeervoorzieningen zoals carports, zodat mensen die in deze blokken komen te wonen niet uitkijken op een parkeerveld). Het aanleggen van daktuinen op deze parkeervoorzieningen kan niet verplicht worden gesteld maar het is wel de intentie de optie op te nemen bij de stedenbouwkundige planvorming en te bespreken met de toekomstige ontwikkelaars tijdens de contractonderhandelingen. Dan kunnen aanvullende eisen worden gesteld die eigenlijk niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Bezoekersparkeren wordt gerealiseerd op maaiveld, buiten het blok.

Vraag: is bebouwing toegestaan voor De Bonte Kraai op het 'Kiss + Ride'- pleintje dat nu door snorders wordt gebruikt?

Reactie stadsdeel: dat pleintje komt te vervallen. Er is een conflict met de huidige erachter liggende bebouwing mogelijk (de Bonte Kraai en het Medisch Centrum). Er is door het stadsdeel bewust voor deze locatie gekozen. De noordrand van de Karspeldreef dient zo veel als mogelijk een doorgaande bebouwingslijn te krijgen. Met het voorgestelde bestemmingsvlak is er meer ruimte voor een goede uitwerking. Een extra plein ter plekke is niet noodzakelijk gezien het reeds bestaande marktplein onder de metro. Bebouwing wordt mogelijk gemaakt, in het uitwerkingsplan wordt het nader uitgewerkt. De uitwerking van het bestemmingsplan gaat te zijner tijd ook een inspraakprocedure in.

Opmerking: het marktplein en het 'Kiss + Ride'- pleintje hebben verschillende functies. Het is toch wat vreemd om een locatie gelegen onder de metro aan te duiden als een 'plein'. Een regulier plein heeft een heel andere functie binnen een sociale context.

Reactie stadsdeel: deze locatie (de parkeerruimte onder de metro) heeft in het bestemmingsplan de functie 'verkeerareaal' gekregen met een aanduiding dat er ter plekke een markt en evenementen zijn toegestaan.

Vraag: het bestaande plein wordt dus 'overgegeven aan de bebouwing'?

Reactie stadsdeel: ja. De functies ter plekke zijn gemengd maar er mag inderdaad worden gebouwd.

Vraag: waar moeten de snorders dan naar toe?

Vervolg presentatie

Aan de oostzijde van de metro is er een afbouw van de verhouding wonen/niet wonen. In het blok rechtsboven (bestemmingsvak 3) mogen alleen op de begane grond niet-woonfuncties worden gevestigd. De overige verdiepingen kennen als bestemming wonen. Er is in dit blok geen horeca toegestaan, wel dus. overige bedrijvigheid.

In de andere blokken worden bestemmingen gemengd: in het eerste bestemmingsvak mag maximaal 50% van de begane grond worden bestemd voor wonen, in het aanpalende blok 80% van de begane grond.

Verder is de rooilijn aan de zijde van de Karspeldreef vastgelegd. Dit houdt in dat er in die rooilijn moet worden gebouwd: nieuwbouw mag dus niet 10 meter naar achter worden aangelegd. De rooilijn aan de Koningshoef is niet vastgelegd.

In het bestemmingsplan is geregeld welke functies er maximaal mogen (zie de tabel). In het gehele gebied mogen maximaal 500 nieuwe woningen worden gebouwd.

Het aantal m2 kantoren is gemaximeerd in verband met het gemeentelijke beleid dat nieuwbouw in dit segment beperkt. Volgens het kantorenbeleid mag er aan de Karspeldreef nog 3900 m2 worden bijgebouwd (ook opgenomen in dit bestemmingsplan).

Het totaal aan maatschappelijke voorzieningen mag een maximum van 20.000 m2 niet overstijgen. Er is voor gekozen de exacte locatie daarvan nog niet vast te leggen, vandaar dat is bepaald dat in beide blokken maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Indien in bestemmingsvak 1 al 20.000 m2 zou worden gerealiseerd, betekent dit dat er in de andere blokken dus geen maatschappelijke voorzieningen meer zijn toegestaan.

Sheet 10

Bepalingen inzake wonen:

- Maximaal 30% van de woning mag worden benut voor de categorie 'huisgebonden beroep' (standaardregeling):
- Kantoor aan huis
- (Para)medische praktijk aan huis
- Maatschappelijke voorzieningen (zoals een stichting)
- Bed & Breakfast
- Toeristische verhuur (maximaal 2 maanden per jaar) is toegestaan mits de VVE of de woningcorporatie hiervoor toestemming verleent. Bovendien moet verhuur voldoen aan de regels van de gemeente Amsterdam.
- Short stay (verhuur woning tussen 6 nachten en ze maanden) is niet meer toegestaan: tot 2017 geldt er binnen de gehele gemeente een verbod (dan wordt het beleid geëvalueerd).

Vraag: klopt het dat de voorliggende plannen binnen 6 maanden weer kunnen zijn veranderd? Eerst lagen er volstrekt andere plannen: 'Tien jaar geleden hadden we ook al overleg en nu liggen er ineens weer andere plannen. Wat doen we hier nu eigenlijk?'.

Reactie stadsdeel: er kan binnen 6 maanden inderdaad een initiatief worden ingediend, maar dat moet voldoen aan de maxima die nu worden vastgelegd. Het stadsdeel weet momenteel nog niet welke bouwplannen er worden ingediend, vandaar dat enige flexibiliteit is ingebouwd om plannen niet a priori al onmogelijk te maken. Het is wettelijk voorgeschreven dat bestemmingsplannen elke tien jaar moeten worden herzien: 'het is niet anders'.

Vraag/kanttekening: een inspreker wijst op de grote verschillen qua kennis tussen de aanwezige professionals en de bewoners. Hij heeft de plannen zelf 'doorgeworsteld' maar stelt dat deze voor een gemiddelde lezer amper te bevatten zijn. "Het is aan het stadsdeel deze in begrijpelijke bewoordingen te vertalen. Ook al zijn wij amateurs, dan nog dient onze inbreng te zijner tijd zichtbaar terug te komen".

De **gespreksleider** benadrukt dat dit inderdaad de kern van de bijeenkomst is, vandaar dat hij steeds tussendoor vraagt of e.e.a. duidelijk is.

Vraag: een ondernemer wil in het gebied graag een hotel beginnen. Toeristische verhuur en short stay neemt steeds verder toe. Het is begrijpelijk dat de bewoners (met veel buitenlandse relaties) hun familie willen laten overkomen en in hun nabijheid willen laten overnachten. In hoeverre is het mogelijk om nog ergens een hotelfunctie op te nemen?

Reactie stadsdeel: het stadsdeel was hiervan eveneens een voorstander: de locatie is hiervoor zeer geschikt, mede gezien de ligging vlakbij de metro en de door inspreker genoemde motivatie. Het plan is in het verleden bovendien al vaker geopperd. Het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam is momenteel evenwel zeer terughoudend. Er heeft overleg plaatsgevonden maar voor Zuidoost mogen geen nieuwe hotels worden opgenomen aan deze zijde van het spoor. De verantwoordelijke ambtenaar voor het hotelbeleid van de gemeente heeft wel toegezegd dat 'mocht de komende tien jaar een geweldig initiatief worden ingediend door het stadsdeel dat past bij deze plek' hiernaar

serieus en welwillend zal worden gekeken. Het stadsdeel is gebonden aan het centrale beleid. E.e.a. is ook in de toelichting opgenomen.

Vraag: de huidige projectmanager van De Bonte Kraai meldt dat dit gebouw wordt afgebroken en geïntegreerd wordt in de bouw. Is dat correct?

Reactie stadsdeel: De Bonte Kraai is recentelijk gerenoveerd en blijft de komende jaren gewoon functioneren. Het stadsdeel zou inderdaad graag zien dat het samen met het Medisch Centrum opgenomen wordt in een van de uit te werken bouwblokken, maar dit is nog niet aan de orde. Bestuurlijk is besloten De Bonte Kraai en het Medisch Centrum te handhaven, mede gezien de kosten die een uitkoop met zich mee zou brengen. De huidige functies zijn daarom in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen: 'We kunnen niet anders'.

Vraag: integratie in de hoogbouw is dus mogelijk?

Reactie stadsdeel: dit heeft stedenbouwkundig gezien zeker de voorkeur van het stadsdeel. Er is geld beschikbaar gesteld voor de renovatie van De Bonte Kraai.

Vraag/kanttekening: verbindingen in wijken lopen via wijken en buurthuizen. Het gemeentelijke beleid is tegengesteld.

Vraag: wat is de verhouding tussen sociale huur en koopwoningen?

Kanttekening vanuit de zaal: nog voordat er gebouwd wordt, ligt de verhouding sociale huur en koop al vast (gemeentelijk beleid).

Reactie stadsdeel: deze verhoudingen worden niet per bestemmingsplan geregeld. Daarin worden alleen functies vastgelegd. De informatieavond gaat over het bestemmingsplan, niet over een bouwplan. Financieringscategorieën worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Het klopt dat er op gemeentelijk niveau afspraken zijn gemaakt over het percentages huur en koop, maar deze verdeling ligt niet per locatie vast. Het staat bovendien niet vast of er zich wel een ontwikkelaar meldt.

Kanttekening vanuit de zaal: 'de kredietcrisis is allang voorbij. De locaties worden binnen paar jaar bebouwd worden. Het pleintje wordt opgeofferd en het stadsdeel zet in op maximale opbrengsten omdat men geld tekort komt. Bouw levert geld op'.

C. Evert Jan Hetebrij, juridisch adviseur stadsdeel Zuidoost (over de procedure en het uitwerkingsplan)

Sheet 11: het uitwerkingsplan

Op deze afbeelding is het bestemmingsplan in twee delen afgebeeld: het bestaande volgebouwde deel dat wordt vastgelegd en het rechter deel met de lege kavels dat nog niet vastligt. Dergelijke kavels (waar bouw tot 30 meter mag) staan ook in het oude bestemmingsplan.

Het grootste verschil tussen het huidige en het nieuwe bestemmingsplan: als er op dit moment een initiatief wordt ingediend dat past binnen de zeer ruime kaders, dan kan er meteen tot bouw worden overgegaan. Nieuw: er wordt nu vastgelegd wat maximaal kan. Komt er een ontwikkelaar dan wordt exact vastgelegd wat er gaat komen, wordt alles precies ingetekend in een stedenbouwkundig plan. Zonder een dergelijk uitwerkingsplan mag er niet worden gebouwd. Het uitwerkingsplan moet gebaseerd zijn op de uitwerkingsregels die nu worden vastgelegd: van globaal naar detail.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast waarin dus globale regels zijn opgenomen die moeten zijn onderbouwd en moeten worden toegelicht.

Het uitwerkingsplan dat op basis hiervan wordt opgezet, wordt te zijner tijd ter inzage gelegd en hierop kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tot slot wordt het door het college van B&W vastgesteld.

Sheet 12

Er ligt op dit moment een voorontwerp bestemmingsplan dat door de bestuurscommissie van Zuidoost tot 30 september ter inzage is gelegd in het kader van de inspraakprocedure. Het is tevens aan alle maatschappelijke partners gestuurd.

De bestuurscommissies hebben minder bevoegdheden dan de voormalige stadsdeelraad (die voor 20 maart 2014 nog bevoegd was om bestemmingsplannen vast te stellen).

De bestuurscommissies mogen het bestemmingsplan wel voorbereiden. Na een periode waarin het ter inzage heeft gelegen en na de inspraakreacties wordt het door de bestuurscommissie vastgesteld.

De bestuurscommissie biedt het bestemmingsplan vervolgens aan het college van B&W aan dat aansluitend door B&W ter inzage wordt gelegd zodat er desgewenst zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze worden besproken en kunnen worden overgenomen dan wel afgewezen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan besproken door de gemeenteraad van Amsterdam en kan de bestuurscommissie nog een keer reageren op de beantwoording van het college op de zienswijzen. De bestuurscommissie stelt een finaal advies op en toetst of het bestemmingsplan nog aansluit bij de oorspronkelijke opzet. Voorzien van dit advies wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Vraag: de komende weken worden de gebiedsagenda's voor 2015 verfijnd. Als eerste dient gesproken te worden over de functies: wat is er nodig en pas aansluitend de benodigde vorm. Is het niet beter om de procedure voor het bestemmingsplan drie maanden op te schuiven zodat de uitkomsten van de bijeenkomsten over de EGK-buurt kunnen worden meegenomen. Voorbeeld: stel dat men een hotelfunctie wenst? In dat geval kan die suggestie worden meegenomen in het bestemmingsplan. De simultane planning is bezwaarlijk.

Reactie stadsdeel: uitstel is niet mogelijk omdat de gemeente en stadsdeel te maken hebben met termijnen (tien jaar mag niet worden overschreden). Indien er nadien een aanvraag zou worden ontvangen, mogen geen leges meer worden geheven. De voorbereiding vergt een bepaalde tijd. Mochten uit de besprekingen van de gebiedsagenda wezenlijke zaken naar voren komen, dan kunnen deze alsnog worden ingepast: daarvoor is genoeg ruimte.

Sheet 13

Hierop staat waar belangstellenden het bestemmingsplan kunnen vinden.

Inspraakreacties: de aanwezigen wordt verzocht hun naam te noemen.¹

Een van de aanwezigen geeft aan bewust geen inspraakreactie achter te willen laten omdat hij eerst nog even met buurtgenoten wil overleggen.

Reactie stadsdeel: de inspraakavond is aan het begin van het traject gekozen, zodat iedereen voldoende tijd heeft.

Ilya Prins wijst op een verkeerstechnisch probleem bij Albert Heijn/de parkeergarage. Van alle zijden komen hier auto's en fietsers en voetgangers weten niet welke kant men op moet kijken om veilig te kunnen oversteken. Op de tekening geeft hij aan op welk deel zijns inziens een fietspad moet worden aangelegd, waar een deel moet worden afgesloten en waar de doorgang naar de garage moet komen. Zodoende kunnen alle auto's komende van de Karspeldreef veilig naar de parkeergarage. Kortom: hij stelt voor het deel tussen de twee bouwblokken autovrij te maken. Iets verderop is een vergelijkbare locatie.

Mike Brantjes kan in het bestemmingsplan niet vinden waar de openbare ruimte wordt geregeld. Hij heeft een aantal voorstellen neergelegd bij de gemeente (o.a. over pleinfunctie en overkapping). Waar wordt geregeld dat als straks de S 113 wordt afgesloten en de Karspeldreef veel drukker wordt, er een andere route dient te worden aangegeven bij de Gooiseweg?

Reactie stadsdeel: het bestemmingsplan geeft een aantal arealen aan. Het grijze deel om de blokken heen heeft de bestemming V1 (verkeer, fietspaden, parkeerplaatsen e.d.). E.e.a. kan dus niet in het bestemmingsplan worden geregeld. In het verleden zijn voor de K-buurt plannen gemaakt voor de openbare ruimte. Zie de sheet waarop de indeling tussen de rode bouwblokken wordt weergegeven en is vastgelegd in 2004 (en in delen is uitgevoerd).

Indien bewoners van mening zijn dat hierin verbeteringen dienen te worden aangebracht, kunnen zij dit aangeven en zullen de mogelijkheden samen met metropunt openbare ruimte of de afdeling beheer verkeerskundigen worden besproken zodat het plan kan worden aangepast.

Mike Brantjes stelt dat er toch op enig moment een verbeteringsproces moet worden ingezet. Het is niet afdoende om als gemeente te zeggen: 'Het is ooit geregeld'. Er bestaat veel onvrede over de openbare ruimte.

Reactie stadsdeel: de gemeente Amsterdam ondergaat vanaf januari een forse reorganisatie. Het stadsdeel stelt dat dergelijke vragen het beste aan de betreffende gebiedsmanager kunnen worden voorgelegd. Op de site van de K-buurt zal een contactpersoon worden genoemd. Of er budget beschikbaar is, zal moeten worden uitgezocht.

¹ Indien niet bekend, wordt de naam weggelaten maar wordt de reactie wel opgenomen.

Mike Brantjes diende in februari 2015 een aantal uitgewerkte ideeën in. De gebiedsmanager antwoordde dat hij nader zou horen over het plan dat in maart gereed zou zijn. Op basis daarvan is hij naar deze avond gekomen maar hij heeft niets meer vernomen.

Kanttekening van een aanwezige: er staat een bijeenkomst gepland in De Bonte Kraai en het Rode Kruis-gebouw met een gebiedsmakelaar. Op de stadsdeelsite staat informatie evenals op de Facebookpagina van 'Platform K-buurt'.

Henk van de Belt stelt dat het betreffende bestemmingsplan een klein onderdeel is van een groter bestemmingsplan. In de toelichting staat dat de parkeerdruk niet toeneemt. Klopt dat? Hij vraagt aandacht voor de parkeermogelijkheden voor zowel auto's als scooters ('men moet met de tijd meegaan') en heeft het over 'parkeervlucht': veel mensen parkeren niet in het gebouw (Kameleon) maar aan de overzijde. Onlangs zijn er meerdere auto's beschadigd. Hij wil dat in het plan wordt opgenomen dat er meer ruimte moet komen om sociaal veilig te parkeren.

Ilja Prins adviseert de parkeerplaatsen aan de binnenzijde bij De Kameleon naar de buitenzijde te verplaatsen zodat mensen komende vanaf de Karspeldreef direct kunnen parkeren zodat ook het binnengebied vrij komt ten behoeve van bestemmingsverkeer (bevoorrading Albert Heijn e.d.).
Reactie stadsdeel: het voorgestelde bestemmingsplan heeft gevolgen voor de parkeerdruk. Die wordt deels binnen het bouwblok opgelost. Voor het bezoekersparkeren is een parkeerbalans opgesteld (vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen zijn op elkaar afgestemd). Er is daarbij uitgegaan van een gebied dat de grenzen van de blokken overstijgt (dus ook overzijde van de Karspeldreef bijvoorbeeld).

Peter Paul Tabak wil weten wat de motivatie is geweest om het plein voor de Bonte Kraai te bebouwen. Welke doelstelling ligt ten grondslag aan dit plan?
Reactie stadsdeel: een aantal jaren geleden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat uitging van een maximaal doorlopende aaneengesloten bebouwingslijn aan de noordzijde van de Karspeldreef. Aan de zuidzijde (waarover deze avond niet wordt gesproken) zijn tussen de torenflats overal grote groene vlakken zijn geprojecteerd. Het bebouwen van het plein naast het metrostation was mede ingegeven om zowel De Bonte Kraai als het Medisch Centrum uiteindelijk in de bebouwing te kunnen opnemen. Daarmee zouden beide uitstulpingen aan de noordzijde van het bouwblok komen te vervallen. Op de sheet staat de uiterste bebouwingsgrens aangegeven maar deze kan in de uitwerking dus afwijken.
Reactie vanuit de zaal: het is volstrekt duidelijk dat deze uiterste grens ook zal worden opgezocht. De voorwaarden worden door het stadsdeel immers geschapen om dit te doen: 'er hoeft maar een projectontwikkelaar daarvoor een plan in te dienen en het wordt als zodanig uitgevoerd'. Zodoende worden maximale opbrengsten gerealiseerd door het stadsdeel. Inspreker vindt het dus niet reëel als het stadsdeel zegt dat dit niet gaat gebeuren.

Peter Paul Tabak verwijst naar het rechter bouwblok (Koningshoef ligt daar achter). Met het oog daarop wordt gekozen voor lagere bouw. Maar waarom mag er langs de Karspeldreef wel tot 30 meter hoog worden gebouwd? Mensen kijken daar dan toch ook tegenaan? Het maakt niets uit of deze locatie wat verder weg ligt: het blijft 30 meter.

Hij vraagt zich voorts af of het bestemmingsplan voor het stadsdeel niet 'gewoon een wassen neus' is: verandert het stadsdeel dit gewoon als dat beter uitkomt?

Reactie stadsdeel: dit is een wat 'vervelende stelling'. Op basis van datgene dat volgens het stadsdeel moet worden vastgelegd, is het plan uitgewerkt dat bovendien duidelijk een verbetering is ten opzichte van het nu bestaande bestemmingsplan omdat er immers niet zomaar mag worden gebouwd. Dit in tegenstelling tot het bestaande: als iemand nu een bouwplan indient voor 30 meter, kan dat niet worden geweigerd in het gehele bouwvlak. Nu is deze hoogte als maximum vastgelegd maar er moet nog een uitwerkingsplan worden opgesteld en in de toelichting is reeds opgenomen dat de bebouwing aan de hofzijde lager zal worden (alleen is de exacte grens nog niet vastgelegd). Voor buurtbewoners is dit nieuwe bestemmingsplan dus een verbetering, aldus het stadsdeel. Er is geen schijnzekerheid gegeven door nu al precies aan te geven waar de bebouwing lager moet worden omdat dit nu nog niet kan worden aangegeven.

Peter Paul Tabak blijft van mening dat het stadsdeel naar eigen inzichten zaken 'gewoon zal gaan aanpassen'.

Peter Schliehe zegt dat er tot 1 augustus nog oogluikend werd toegestaan dat er onder de metrobaan werd geparkeerd. Dat mag nu niet meer omdat het een voetgangersgebied betreft. Hierdoor is de

parkeerdruk op de omgeving fors toegenomen. Met name tijdens het weekend is vrijwel geen parkeerplek te vinden in de buurt van het winkelcentrum. Indien het gebied verder wordt volgebouwd, zal ook de blauwe zone verdwijnen. Voor bezoekers aan de markt (en kraamhouders) is parkeergelegenheid nodig. Het tweede deel onder de metrobaan (grijs), waarvan de bestemming hem onbekend is, zou als overloop voor parkeren kunnen worden gebruikt. Bewoners van Kruitberg hebben vrijwel geen parkeermogelijkheden. Wat zijn de opties?

Reactie stadsdeel: het noordelijke deel van het marktterrein kent de bestemming parkeren. Dat is nu nog niet formeel geregeld. Dit is bestemd voor de markt.

Harrie Jansema heeft vernomen dat Albert Heijn zou zijn toegezegd dat het grijze gebied naast het metrostation parkeergebied mag blijven. Dit zou betekenen dat het grijze gebied dus al is vastgelegd voor parkeren.

Reactie stadsdeel: dat deel is marktterrein. Het stadsdeel is niet op de hoogte van een mogelijke deal met Albert Heijn.

Freek van Gelder wijst erop dat plannen steeds tussentijds door het stadsdeel worden veranderd.

Reactie stadsdeel: er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd door het stadsdeel.

Bestaande bouw mogelijkheden lopen slechts door, maar het nieuwe bestemmingsplan biedt meer zekerheden gezien het feit dat er aansluitend nog een uitwerkingsplan moet worden opgesteld dat moet worden vastgesteld en waarin rekening moet worden gehouden met omringende bebouwing.

Freek van Gelder parkeert altijd in de parkeergarage: daar is altijd veel ruimte beschikbaar. Waarom parkeert men daar dan niet?

Hans Mooren sluit zich aan bij de kanttekeningen over het stukje onder de metro (marktterrein). Het afgelopen weekend heeft hij een succesvol evenement ('Bijlmer Bios') georganiseerd. Worden er door het stadsdeel indien er een festivalterrein komt, ook voorzieningen zoals krachtstroom aangebracht?

Moet dit in een bestemmingsplan worden geregeld? Op het festivalterrein Hoekenrodeplein heeft het stadsdeel daarvoor krachtstroom aangelegd. Waar kan deze voorziening worden aangevraagd?

Reactie stadsdeel: dat hoeft niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Hans Mooren wordt geadviseerd om contact op te nemen met de gebiedsmanager.

Tamar Linger heeft een suggestie voor het eerste blok (naast het buurthuis). Veel toeristen komende vanaf de Gaasperplas reizen voorbij (langs Kraaiennest naar centrum) maar zij zou deze graag in 'de eigen buurt' houden en stelt dan ook aan een in een gebouw gevestigde toeristische attractie, zoals een entertainment centrum/speelhal. Niet alleen voor buurtbewoners maar ook voor de rest van Amsterdam en voor dagjesmensen. Is dat mogelijk in dit bestemmingsplan?

Reactie stadsdeel: er is bepaald dat er geen grote publiekstrekkingen zijn toegestaan. De inspraakreactie zal worden meegenomen.

Inspreker pleit voor het openhouden van het plein. Dan kan er tevens horeca worden opgenomen waardoor er eindelijk een ontmoetingsplek komt voor de wijk. De geplaatste bankjes staan te ver van het winkelgebied af.

Marianne van Lith pleit voor het aanleggen van een mooie fontein met bankjes op deze locatie.

Inspreker vraagt wat wordt verstaan onder 'grote publiekstrekkingen'.

Reactie stadsdeel: het bestemmingsplan staat deze niet toe. Gedacht moet worden aan publiekstrekkingen in het Arenagebied. Mensen die de aanduiding onvoldoende duidelijk vinden, kunnen hierover een inspraakreactie indienen zodat de formulering ondubbelzinnig wordt (gekwalificeerd).

Hans Mooren vraagt zich af of in welke categorie het evenement 'Bijlmer Bios' met 300-350 belangstellenden valt: groot of klein?

Jeroen Wester vindt dat de kwaliteit van de openbare ruimte onder de metro in het bestemmingsplan op geen enkele wijze wordt verbeterd. De bestemming blijft eigenlijk 'onbestemd'. De zichtverbinding die oorspronkelijk was voorzien door planologen is zeer nuttig is in de ontwikkeling van dit plangebied (tussen Kruitberghof en Laag Koningshof). Hij stelt voor om de door hem aangeduide lijn ook open te maken: dat komt de openbare veiligheid zeer ten goede. Hij kan zich niet aan de indruk onttrekken dat

de planologen dit met hem eens zijn maar dat bestuurlijke ontwikkelingen deze ideeën teniet hebben gedaan. Hij spoort de planologen aan te volharden in hun visie.

De functies van de wijkgebouwen blijven op de plek waar deze nu staan. Waarom wordt er niet aangegeven dat de functies van de gebouwen in het gebied moeten blijven, maar wel worden verplaatst ten behoeve van het creëren van de rooilijn? Dan kan in het bestemmingsplan worden vastgelegd en worden geëist van nieuwe projectontwikkelaars.

Al met al is hij na lezing van mening dat De Bijlmer gebaat is bij minder uitsluitingen en meer mogelijkheden: 'De Bijlmer was altijd al zo kansloos, maar houd De Bijlmer niet kansloos'. Hij vindt de suggestie om een hotel te bouwen subliem en vindt het onbestaanbaar dat een Amsterdamse hotelmanager zou bepalen dat dit hier echt niet kan. Het is stedenbouwkundig juist zeer slim om in de buitenwijken eens een hotel te bouwen: 'Krijgt De Bijlmer weer geen kans'. Idem dito voor wat betreft het plein: 'Men ontnemt de wijk kansen door dit weg te plannen'. Als het toch sneuvelt, dan dient de ruimte te worden gespiegeld.

Inspreker vraagt in hoeverre financiële factoren als erfpacht - aantrekkelijk voor de centrale stad- bij de opstelling van het bestemmingsplan een rol hebben gespeeld? Wie maakt deze afwegingen? Een plein kost geld maar heeft zeer veel sociale waarde.

Reactie stadsdeel: een bestemmingsplan dient financieel haalbaar zijn en is gebaseerd op voorafgaande stedenbouwkundige planvorming (inclusief grondexploitatie). Maar er is geen sprake van dat voorwaarde is dat het gebied maximaal financieel wordt benut. Het uitwerkingsplan wordt te zijner tijd met de buurt wederom besproken. Ook het stadsdeel is van mening dat de bebouwingslijn – zeer dicht gesitueerd bij de metrobaan – is inderdaad zeer krap en bij de uitwerking zal worden bezien of deze niet op een betere wijze kan worden ingepland.

De behoefte van de wijk aan een plein is duidelijk overgekomen, maar alles hangt samen. De verhuizing van 'De Bonte Kraai' en het Medisch Centrum zijn van invloed.

Inspreker stelt voor om de grote parkeerplaats voor het Kraaiennest op te heffen omdat dit alleen wordt gebruikt door snorders en voor overlast zorgt. Sluit het af voor parkeren zodat het voor andere zaken kan worden ingezet (speelplaats voor kinderen).

Inspreker wil in het bestemmingsplan een vaste plek waar snorders ('een economische activiteit') kunnen parkeren.

Afsluiting

De gespreksleider sluit hierop de inspraakavond af om 21.10 uur. De medewerkers van het stadsdeel blijven om desgewenst nog aanvullende vragen te beantwoorden.