

1. Adviezen adviescommissies

In deze bijlagen zijn de adviezen opgenomen die zijn opgehaald bij de adviescommissies. De notulen zijn integraal opgenomen.

1.1 Subcommissie Integratie Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK, 18 april 2018)

Achtergrond

In 2006 werd voor deze locatie, grenzend aan het Anton de Komplein en het winkelcentrum Arenapoort, een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat voorzorg in publieke voorzieningen en 136 woningen. Daarvan kwamen alleen het Bijlmer Sportcentrum en het Parktheater op de kop van het Nelson Mandelapark tot uitvoering. De woningbouw werd uitgesteld. In het kader van de recente beleidsinitiatieven 'Ruimte voor de Stad' en 'Blik op de Bijlmer' werd de opgave opnieuw ter hand genomen, waarbij de typologie van de woningen en de aansluiting op de openbare ruimte een update en verbeteringsslag hebben gekregen. Het huidige ontwerp, dat door indieners wordt getypeerd als een proefontwerp, is gemaakt door KCAP Architects&Planners in opdracht van Synchron BV.

De herinrichting van het De Komplein zelf hoort niet bij Cluster 6 maar maakt deel uit van project Arenapoort, met kansen voor een verdere verbetering van de ruimtelijke en functionele condities van de openbare ruimte.

Vraagstelling

Is de gekozen bouwhoogte en typologie van bebouwing passend voor deze locatie en leidt de positionering van de toegevoegde bebouwing tot een kwalitatief aantrekkelijk

openbare ruimte?

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de getoonde ambitie en de genuanceerde manier waarop deze lastige stedenbouwkundige puzzel is gelegd. Te meer omdat dit gebied moet uitgroeien tot een aantrekkelijk en goed gebruikt centrumgebied van de Bijlmer, gelegen tussen twee belangrijke groengebieden en in de overgang naar het ARENA-gebied dat betekenis heeft voor de hele stad. De eerste conceptstudie van 21-02-2018 was nog te abstract en onvoldoende in regie. De nu getoonde en goed toegelichte uitwerking geeft veel vertrouwen, maar laat tevens zien dat het plan staat of valt met zorgvuldig ontworpen ensembles, de programmatische invulling van de plinten, een goede aansluiting tussen bebouwing en buitenruimte en extra aandacht voor de inrichting en materialisering van het gedifferentieerde weefsel van straten, pleinen en groenvoorziening.

De commissie ziet vooral ruimte voor verbetering ter plaatse van wat in het ontwerp de 'Esplanade' is gaan heten. Deze kan een aantrekkelijke verbinding zijn tussen het Anton de Komplein en het cultuurplein op de kop van het Nelson Mandelapark. Ten aanzien van de toren aan de Bijlmerdreef merkt de commissie op dat de toegevoegde bebouwing niet de zichtrelatie tussen de dreef en de groenstrook mag blokkeren. Een wat meer teruggelegde

positie ten opzichte van de dreef, zonder overkraging, geeft meer rust in de compositie.

Onderbouwing

De commissie onderschrijft de hoofduitgangspunten van het plan, waarbij het bestaande sportcentrum wordt voorzien van een open kraag van omringende bebouwing, die aan alle zijden reageert op de kenmerken van de aanliggende openbare ruimte. Het woningaanbod is divers, in een range van sociale huurwoningen (aan de 'marktstraat') tot vrije sector koopwoningen aan het cultuurplein. De verschillende woningbouw-segmenten zijn in de uitwerking van de typologieën niet afleesbaar. Dat is een potentiële kwaliteit van het plan, maar tevens een kwetsbaarheid.

De aansluiting van de nieuwe bebouwing op het Sportcentrum wordt in belangrijke mate gedicteerd door de verdeelindeling van het bestaande gebouw en de logistiek van het sportcomplex met zwembad. Aan twee zijden is dit (functioneel) opgelost door de introductie van een bedieningsstraat. Aan de zijde van het cultuurplein is de afstand tussen het bestaande gebouw en de toegevoegde woningbouw is veel groter en heeft de commissie twijfels over de haalbaarheid van de in elkaar overlopende openbare ruimte en de semi-openbare ruimte die behoort tot het woongebouw. Door de introductie van een overdekt binnenplein wordt een doorzicht op het zwembad mogelijk gemaakt. Wat is de bedoeling en functionele invulling van deze plek?

Aan de zuidzijde is de glazen voorgevel van het sportcom-

plex voorzien van een met bomen beplante voorruimte die de overgang vormt naar de 'Esplanade'. De commissie vindt dit een aantrekkelijk perspectief maar is van mening dat het ambitieniveau hier alleen gehaald kan worden als de overzijde van de straat in de planvorming wordt betrokken: het huidige politiebureau is een stand-alone, niet ontworpen om aan het idee van een esplanade gestalte te kunnen geven. Hier ligt een opdracht voor de gemeente, die opgepakt kan worden in het kader van het project Arenapoort.

Aan de noordoostzijde van het blok grenzen de woningen op de begane grond met een terras aan een openbare groenstrook. De commissie vraagt hier aparte aandacht voor de overgang tussen privé en openbaar groen. Dit zal bepalend zijn voor de beeldkwaliteit vanaf de doorgaande fietsroute en vanuit de tegenoverliggende woonwijk. Door het plaatsen van hekken, schuttingen en schuurtjes kan hier heel snel een rafelige, vervelende achterkantsituatie ontstaan in de overgang naar de parkstrook.

Een groot deel van de geplande woningen zal zicht bieden op het dak van het bestaande sportcomplex. In de ogen van de commissie schept dat de verplichting om dit enorm eentonige vlak aan te passen aan de nieuwe betekenis van visueel middelpunt in de wijk. Een beplanting met groen ligt daarbij het meest voor de hand. Mogelijk heeft de nabijheid van de woningen ook consequenties voor de luchtafvoer van het zwembad.

Nadere aanbevelingen

De Commissie wil de projectorganisatie op het hart drukken de uitwerking van alle openbare ruimte in het plangebied tegelijk op te laten lopen met de nadere uit-

werking van de bouwkundige ensembles en de functionele programmering van de plint. Daarnaast wordt geadviseerd vroeg in het proces het gewenste welstandskader en welstandsniveau te benoemen en procedureel vast te leggen. Dit kan in overleg met het Bureau van de CRK.

1.2 Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA, 13 december 2018)

Project Bijlmer Cluster 6 is een langlopend plan dat vanwege de crisis stil was gelegd. Op verzoek van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost is het plan weer opgepakt en geactualiseerd. Er is een aantal zaken gewijzigd. Er wordt meer verdicht, er komen meer woningen en het Bijlmer sportcentrum wordt verhuld. Er is een vernieuwd stedenbouwkundig plan en een financiële oplegger. Het plan is zodanig gewijzigd dat het investeringsbesluit opnieuw aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Er is nog een hogere waarde-besluit. De aanvrager verzoekt om een algemeen advies op het akoestisch rapport en hoe dat verder mee te nemen in de planvorming.

Het TAVGA merkt op dat de geluidbelasting op het apart woonblok 64 dB is. Een goedkoper alternatief in plaats van ontstoken is het naar achteren verplaatsen van het blok. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de weg die erachter ligt. De aanvrager geeft aan dat er wordt nagedacht om het aparte woonblok in de lijn van het stadsdeelkantoor te brengen. De oplossing moet nog onderzocht worden, omdat het naar achteren verplaatsen mogelijk hogere schaduw hinder kan veroorzaken. Verschuiven lijkt in de omgeving en stedenbouwkundig inpasbaar. Stil asfalt zou ook een oplossing kunnen bieden. Het is wel kostbaar om dat alleen voor dit project aan te leggen. TAVGA verwijst naar Carlo Schoonebeek

van Ruimte en Duurzaamheid voor meer informatie over stil asfalt in het kader van het Actieplan geluid.

Harbour vensters

Het TAVGA vindt het toepassen van Harbour vensters geen goede oplossing. Een Harbour venster is een te openen deel in een dove gevel. Volgens de Wet geluidhinder mogen in een dove gevel geen te openen delen aanwezig zijn. De aanvrager geeft aan dat de Harbour vensters aan de zijanten geplaatst worden. Het TAVGA geeft aan dat uit onderzoek van DPA Cauberg-Huygen is gebleken dat de toepassing van Harbour vensters minder reduceren. De omschreven uitvoering geeft een reductie van 4 dB.

Dove gevel

De volgende alinea op pagina 16 van het onderzoek is onduidelijk geformuleerd:

"Indien de dove gevels niet kunnen worden voorkomen, is de ligging van relatief kleine verblijfsruimten, zoals slaapkamers, aan alleen een dove gevel niet mogelijk, tenzij zeer zware maatregelen zoals volledig verglaasde, half of geheel uitstekende balkons worden ingezet. Een woonkamer(keuken), die is gelegen aan een dove gevel, kan wel dusdanig worden gesitueerd dat deze ook over een tweede, niet-dove gevel beschikt."

De aanvrager zal DPA verzoeken om deze alinea duidelijker te formuleren.

Geluid Bijlmerpark

Het TAVGA vraagt of er rekening wordt gehouden met geluid uit het Bijlmerpark, met name tijdens het Kwaku Festival. Er wordt aangegeven dat dit ingewikkeld is. Als het geluid van dergelijke evenementen wordt gerespecteerd, dan wordt er geen omgevingsvergunning verleend.

De gemeente is met de organisatie in onderhandeling om het een en ander op elkaar af te kunnen stemmen.

Conclusie en advies TAVGA:

- De stille zijde moet geborgd worden in het bestemmingsplan en beschreven worden in het stedenbouwkundig plan.
- Het TAVGA adviseert om het losstaande woonblok verder van de bron te schuiven.
- Harbour vensters zijn niet toepasbaar in een dove gevel.
- Voor het meedenken over het geluidvraagstuk verwijst het TAVGA de aanvrager naar Fred Woudenberg van de GGD.
- In een later stadium van het proces zal dit plan ter advisering worden voorgelegd.

1.3 Adviesteam Gebiedsontwikkeling (14 januari 2019)

1. We hebben een mooi, uitgebreid plan gelezen;
2. We adviseren om programmatisch nog een en ander te verduidelijken:
 - Besteed nog wat meer aandacht aan de onderbouw van de afwijking van 40-40-20. Bestuurlijk ligt dat gevoelig;
 - Hoe regel je dat onderwijzend personeel voorrang krijgt bij de toewijzing? Vanuit het project wordt gesteld dat de sociale huurwoningen in principe aan onderwijzend personeel worden aangeboden.
 - Geldt ook voor een deel van de middeldure huurwoningen. Het adviesteam merkt op dat dit nu nog niet mogelijk is omdat het beleidskader, een daarop toegesneden huisvestingsverordening, nog niet van kracht is;
 - We adviseren het project om rekening te houden/zich

voor te bereiden op een mogelijke expliciete vraag van het bestuur om hier eeuwigdurende middeldure huur mogelijk te maken. Dat zal een forse impact hebben op het nu gepresenteerde resultaat;

- De teksten over parkeren kunnen duidelijker: voor welke woningsegmenten worden wel of geen normen gehanteerd, waar komen de parkeerplaatsen en hoe is de relatie tussen de lasten die dat parkeren met zich mee zal brengen voor de bewoners en de maximale woonlasten behorend bij de verschillende marktsegmenten?
 - In het verlengde van het voorgaande: maak duidelijk wat de gemeente richting de ontwikkelaar garandeert qua bodemgesteldheid bij de parkeervoorzieningen. Garandeert de gemeente schone grond in het geval dat er een verdiepte garage wordt aangelegd?
 - Let op de presentatie van de bruto-netto verhouding (bvo-gbo) in de verschillende documenten;
3. Er wordt nu voorgesorteerd op een 1-op-1 deal met Synchron. Met deze ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de voorrangsregeling voor leraren. We adviseren om in de risicoparagraaf in te gaan op de mogelijkheid dat deze 1-op-1 niet lukt, en dat de voorrangsregeling voor leraren in het gedrang kan komen bij tender die dan moet gaan plaats vinden, terwijl die voorrangsregeling voorwaarde is geweest voor het akkoord op de programmatische aanpassing van het oude plan;
 4. De relatie met het oude plan, met name de ontwikkeling in het financiële resultaat kan beter worden aangegeven, inclusief de afkoop van de oude contracten met Ymere. Besteed daarbij ook aandacht aan de boekwaarde van het plan. In paragraaf 7 van de investeringsnota wordt nu 1-1-2016 genoemd als boekwaardedatum en aan de oorzaak van de kostenstijging;
 5. Vanuit fondsbeheer wordt aangegeven dat het plan t.z.t. ook aan het Financieel Adviesteam kan worden

voorgelegd;

6. De financiële onderbouwing is nu gebaseerd op een grondprijzadvies van april 2018. Dat is relatief oud gezien de marktomstandigheden, ook al is het advies nog wel geldig. Het project merkt op dat de onderhandelingen met Synchron over de financiële aspecten van de deal veel energie vergen. Later deze week is er overleg met TAG ter voorbereiding op de volgende ronde

7. Maak duidelijk hoe de duurzaamheidsambities van het college zich verhouden tot het plan dat nu voorligt. Daarover zijn bestuurlijke vragen voorspelbaar;

8. Vanuit Uitgifte wordt opgemerkt dat in erfpachtrechtelijke zin niet zal worden gehandhaafd op siergrassen in de openbare ruimte;

1.4 Financieel voortgangsoverleg (11 februari 2019)

Aanleiding

Het woningbouwdeel van het project Marktplaats Zuid, cluster 6 heeft vanwege de crisis een aantal jaren stil gelegen en dit wordt nu weer opgepakt. Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is het woningbouwprogramma aanzienlijk uitgebreid en dit zorgt voor een aanmerkelijke afwijking van de grondexploitatie die aan het bestuur ter instemming moet worden voorgelegd.

Het FAT geeft mee/adviseert:

- Dat de tekst op een aantal punten aangevuld/verhelderd kan worden door: aan te geven wie in beeld is om het sociale programma te ontwikkelen; de keuze voor de uitpondtermijn van 25 jaar voor het middensegment uit te leggen; de tekst aan te passen met dat Grond en Ontwikkeling akkoord is met de onderbouw waarom wordt afgeweken van het bestuurlijk vastgestelde programma van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% en dat dit bestuurlijk voorgelegd

kan worden.

- Dat het realistischer is om de fasering van de opbrengsten niet in één jaar te zetten maar meer te faseren over, bijvoorbeeld, twee jaren.
- Als er risico's zijn waarvan met een zekerheid gezegd kan worden dat deze optreden, neem dan de kosten hiervoor op in de grondexploitatie, dit geldt voor het risico van de aanheling Bijlmerdreef nabij het appartementencomplex Parktoren.

1.5 Team Maatschappelijke Voorzieningen (12 februari 2019)

Cluster 6 betreft een langlopend plan waarvan de afgelopen jaren een aantal onderdelen zijn gerealiseerd, zoals Bijlmer Sport Centrum en het Bijlmertheater. De geplande woningbouw is door de crisis destijds stil komen te liggen. Het oorspronkelijke plan met Ymere is beëindigd en de gemeente heeft zelf de regie naar zich toe getrokken.

Het projectteam is vanuit G&O gekoppeld aan een ontwikkelaar Synchroon. Cluster 6 is als locatie aan de ontwikkelaar toegezegd, omdat elders in de stad plannen van de ontwikkelaar geen doorgang konden vinden.

Het huidige plan is dusdanig anders dat er een hernieuwd fase 3 besluit moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dit moment is het spannend of de ontwikkelaar haar plan gefinancierd krijgt. Het betreft een inbreidingsplan met verdichting. Ambtelijk ligt er een voorstel om af te wijken van de gangbare 40-40-20 opgave. In het plan wordt rekening gehouden met woningen die gerealiseerd worden met de bedoeling om leraren huisvesting te bieden.

Het projectteam wil na deze fase graag verder in gesprek

met Cluster Sociaal om een specifiekere invulling te benoemen van de beschikbare ruimtes voor sociaal.

Opmerkingen vanuit de verschillende afdelingen:

Hans - Groen

Fijn om een plan te lezen waarin er aandacht is voor groen en ook in het plan berekend is. Getalsmatig klopt dit ook, maar de verdere uitwerking verdient wel aandacht op een aantal onderdelen. Afstemming met het naastgelegen Nelson Mandelapark en de bouwprojecten daar dienen goed op elkaar afgestemd te worden. Er is een risico van tegenstrijdigheden, waarbij de groencompensatie die nodig is vanuit het park en wordt gezocht op het Anton de Komplein, niet overeenkomt met de ambities die in de plannen van Cluster 6 worden benoemd. Het cultuurplein kan niet worden aangemerkt als gebruiksgroen en zeker geen groen wat hoofdgroenstructuur waardig is.

Verder valt op dat de parkstrook wordt aangemerkt als gebruiksgroen, maar dat op de tekeningen geen gebruik zichtbaar is. Specifiekere uitwerking is dus wenselijk en biedt ook zeker kansen. Bijvoorbeeld wanneer wordt nagedacht om het Nelson Mandelapark verder door te trekken richting het Anton de Komplein. Ook de koppeling met het Bijlmer Sport Centrum, biedt kansen om bewegen en sport een belangrijke rol te geven in de OR van cluster 6 en zo het gebruiksgroen te programmeren en een eigen gezicht te geven. Zoek hier de samenwerking met bewegende stad.

Femke - Kunst

Vanuit Kunst en Cultuur is er enthousiasme over het voorliggende document. Momenteel ligt het Bijlmertheater nog geïsoleerd in de omgeving, maar dat lijkt positief te veranderen omdat het theater onderdeel gaat uitmaken van een plein/cultuurcluster. Zij mist in de plannen die er

nu nog liggen de concrete invulling van het cultuurplein. Als kansen zie zij:

Ruimte voor cultuureducatie. Vanuit Zuidoost is aangegeven dat er behoefte is aan oefenruimte (voor muziek). Het is wenselijk dat dit wordt meegenomen in de plannen. Naast deze groei vraagt zij of er gekeken is naar de wenselijkheid van het verplaatsen van CBK Zuidoost. Vanuit het project wordt aangegeven dat hier wel contact over is geweest met het CBK, inhoudelijk gewenst lijkt maar het stuit op financiële knelpunten/de systematiek van het kunstenplan hiervoor drempels opwerpt.

Actie: Femke vraagt bij CBK na wat de ideeën zijn en welke rol bijvoorbeeld directie Vastgoed van de gemeente hier in zou kunnen spelen.

Nelleke/Renger – Sport en Bos

In de huidige stukken wordt nog te weinig ingespeeld op de kans om sport en bewegen onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte. De opgave zou moeten zijn hoe je met de aanwezigheid van het Bijlmer Sport Centrum de verbinding kan maken tussen binnen en buiten, waarbij sport en bewegen juist een explicieter rol speelt. Dit gebeurt wel nadrukkelijk bij het theater en het noemen van een cultuurcluster. Bij sport lees je dit niet terug. Er liggen kansen bij de verdere uitwerking van ontwerpen, zoals de openbare ruimte. Hierbij sluit sport aan op de opmerking vanuit Groen om bijvoorbeeld het Nelson Mandelapark door te trekken en het Anton de Komplein met het park te verbinden.

De vraag wordt gesteld in welke mate het SP onderdeel uitmaakt van de Investeringsnota. Er is namelijk angst dat wanneer het als losse documenten worden beschouwd er essentiële informatie ontbreekt. In het SP staat namelijk gedetailleerde opmerkingen ten aanzien van het BSC.

Vanuit het projectteam wordt aangegeven dat het als één document moet worden gezien.

Verder wordt aandacht gevraagd voor het consulteren van de exploitant Optisport. Er lijkt geen/beperkte afstemming te zijn geweest, terwijl er voor de exploitatie van het BSC wel veel onderdelen aandacht vergen, zoals logistiek, parkeren, groen dak etc.

Het inpakken van het gebouw aan de achterzijde lijkt een verbetering van het huidige BSC.

Ron - OKT

Het OKT zit in de plannen opgenomen met de gevraagde 650 m². Dus vanuit Jeugd is er tevredenheid. Vanuit het projectteam wordt gevraagd naar de mogelijkheid om deze functie qua m² over meerdere lagen in te vullen. Hierdoor zou nog ruimte kunnen worden gecreëerd in de plint om horeca in de nabijheid mogelijk te maken. Hier is Jeugd niet op voorhand op tegen. Belangrijk is de zichtbaarheid en bereikbaarheid. Dat er ook onderdelen van het centrum op een verdieping zitten hoeft geen probleem te zijn.

Opgemerkt wordt wel dat eventuele meerkosten door bijvoorbeeld een lift niet in de normbedragen van Jeugd zitten. Hiermee moet wel rekening worden gehouden in de verdere uitwerking van de plannen.

Sjors - Team Maatschappelijke Voorzieningen

De belangrijkste punten zijn door de andere collega's reeds genoemd. Een aantal onderdelen verdienen nog wel aandacht bij de verdere uitwerking.

Er is in vorige gesprekken tussen Sociaal en het projectteam aangegeven dat Cluster 6 ideaal is voor sport en/of onderwijs. Helaas valt dit op dit moment niet meer in te passen, omdat er specifieke afspraken zijn gemaakt met de

ontwikkelaar. Sociaal accepteert dit, maar wil wel met het projectteam meedenken om dit op een op andere wijze in de nota terug te laten komen. Sociaal loopt namelijk het risico dat er per project grotere belangen zijn dan sociaal en dit uit het programma verdwijnt.

Mede doordat projecten zodanig klein worden opgeknipt dat er geen behoefte zou zijn aan maatschappelijke voorzieningen. Dit klopt niet en het grotere overzicht over de gebieden

moet wel goed in de gaten worden gehouden.

Ook is het van belang dat de referentienormen expliciet benoemd worden in de stukken. Nu worden alleen de normen voor spelen, sport in openbare ruimte en groen genoemd. Het risico van het niet benoemen van alle normen is dat ze ook niet bestaan, terwijl de opgave er wel degelijk is.

Oplossing zoeken op grotere schaal wanneer dat binnen kleinere projectgebieden niet mogelijk is maakt hier onderdeel van uit.

Actie: Projectteam en Team MV bespreken samen op welke wijze bovenstaand in de nota kan worden verwerkt.

In de nota wordt aangegeven dat bij eventueel mislukken van de afspraak met de ontwikkelaar het programma 1 op 1 op de markt wordt gezet. Dit komt niet overeen met wat eerder vanuit het projectteam is aangegeven. Bij mislukken zou namelijk weer ruimte ontstaan om toch meer functies op de locaties in te brengen, zoals sport en onderwijs. Het projectteam geeft aan dat die teksten nog aanpassen vergen. Mocht het met de ontwikkelaar stuklopen dan gaan deze nota namelijk helemaal niet verder in het proces.

Actie: Tot slot wordt afgesproken dat vanuit het projectteam initiatief wordt genomen om Sociaal te betrekken bij de specifiekere invulling van de plinten.

Eerdere opmerkingen aangeleverd per mail

Sport

Er lijkt niet echt een aansluiting te worden gemaakt tussen het BSC en de openbare ruimte zoals wel met het theater gebeurt (met een cultuurplein). Met name in de uitwerking van sport, bewegen en spelen in de openbare ruimte mist deze relatie. Spelen wordt nog wel genoemd (op het cultuurplein ntb), maar sport komt niet terug in de uitwerking. Terwijl er voldoende ruimte/aanleiding is om hier wel wat mee te doen.

De participatie/consultatie van de zwembadexploitant ontbreekt, waardoor de voorwaarden die het zwembad nodig heeft om goed te kunnen functioneren niet duidelijk zijn. Bij het parkeren wordt enkel gesproken over bewoners parkeren en bezoekers(van de bewoners) parkeren. Nergens wordt gesproken over een oplossing voor het bezoekers parkeren van het zwembad.

Over de schoolbus aanvoer en parkeer problematiek van de bussen, het invalide parkeren en de kiss en ride plekken voor het zwembad wordt eenmaal in zijn algemeenheid wat gezegd in het stedenbouwkundig stuk, niet in de het investeringsplan. In gesprekken tussen het projectteam en Sport en Bos is aangegeven dat veel daarvan niet in cluster 6 wordt opgelost, maar in het aanpalende plan Anton de Komplein. Als het in deze officiële stukken niet wordt benoemd is het mogelijk dat dit überhaupt niet wordt geborgd. De draaicirkel voor laden en lossen voor lange vrachtwagens is hierbij (te) krap

De problematiek van eigendom, toezicht en eigenaar voelen van de laad en los strook. In de laatste besprekingen bleek dat de laad en losstrook in het noordelijkste deel ook de toegang is voor de bewoners parkeergarage. Dit betekent dat deze niet heel goed kan worden afgesloten.

Dit kan beheers problemen met zich mee brengen en ongewenst bezoek van stukken met weinig (toe) zicht. Ook is door het multiple gebruik niet duidelijk wie straks de lead heeft in het eventueel aanspreken van ongewenst bezoek.

Vanuit het zwembad gezien is het belangrijkste glazen deel van het gebouw, die van het 25 meter bad. Juist dat deel van het gebouw wordt wel deels "ingepakt". Weliswaar wordt het gebouw ervoor op poten gezet zodat er wel een zichtlijn blijft vanuit het zwembad, maar er is ook meer inkijk vanuit dat gebouw in het zwembad. Hoe wordt hier mee omgegaan om bezoekers van het zwembad "te beschermen"?

Op blz. 4 van het investeringsplan staat een plattegrond van de omgeving, met daarin ook een voorstel (in het project Anton de Kom plein) voor twee opstelplaatsen voor de schoolbussen. Echter deze staan geprojecteerd voor een schuine helling die leidt naar het politie bureau en welke nu met 1 paaltje is afgesloten. Ik kan mij voorstellen dat dit talud voor politie, calamiteiten of markt verkeer een functie heeft en dan kunnen deze bus plaatsen daar niet komen.

Op blz. 1 van het stedenbouwkundig plan staat een impressie van de ontwikkeling met daarin opgenomen een groen (sedum) dak op het Bijlmersportcentrum met zonnepanelen. Deze wens staat ook opgenomen op blz 69 van dit plan.

Echter, Sport en Bos geeft aan dat het dak van het Bijlmer Sport Centrum constructief nu niets extra's kan hebben qua belasting. De door Sport en Bos gewenste zonnepanelen waar wij al een SDE subsidie voor hadden aangevraagd zijn op dit moment ook niet haalbaar. Er komt nu wel een vervolg onderzoek (loopt via de Cluster6 projectgroep)

om te kijken op welke wijze het dak eventueel constructief kan worden verstevigd.

Hoe wordt het Bijlmer Sport Centrum aangehaakt bij ontwerp van de openbare ruimte?

Bijvoorbeeld. Hoe verhoudt de ambitie tot het realiseren van waterspelen op het plein zich met de motie die bij Sport en Bos ligt tav zwemwater?

Hoe wordt omgegaan met de zichtbaarheid van het BSC. Ook de dichte raampartijen aan de voorkant. Die nu nogal gesloten ogen. Evenals het groen voor de deur, trap, fietsenstalling etc.

Hoe sluit potentie zwembad aan bij duurzaamheid. Bv voor de genoemde WKO in het gebied voor de woningen?

Wordt nu geen link gelegd, terwijl in Oostpoort het zwembad de belangrijkste partij is in de WKO.

Pag. 78 wordt Bewegende Stad aangehaald, maar geen concrete invulling voor deze locatie. Is daar al meer over te zeggen vanuit het project?

Tekstueel zie ik enkel de speelnorm terugkomen, kan jij hierbij ook specifiek de meters sportieve openbare ruimte benoemen. Het gaat om 1m2 per woning=400m2 sport in de openbare ruimte.

Met een combinatie van de sport- speel- en groenbehoefte, kan een klein sport en speelpark ontstaan (los van de speelplekken idd, die je juist in het plangebied wilt). Dit parkje zou als overgang/entree kunnen functioneren tussen het projectgebied en het Nelson Mandelapark, met een hoge gebruikswaarde. En mocht gekozen worden voor zo'n kwaliteitsimpuls, wellicht de projectgrenzen hierop aanpassen bij het inv. besluit, zodat de grex het gehele voorzieningenprogramma dekt.

OHV

Onderdeel maatschappelijke voorzieningen is vrij mager is ingevuld.

Bij referentienormen staat wat er nodig is bij 450 woningen, maar zo werkt het niet. Als alle projecten opknipt worden heb je helemaal niks nodig. Juist voor dit gebied en de zoektocht naar bijvoorbeeld locaties voor basisscholen, moet over de gebiedsgrenzen heen gekeken worden. Aangegeven dient te worden waar voorzieningen dan wel landen, ook als dat buiten het projectgebied is.

Verder opvallend dat het woningaantal is verdubbeld in de planvorming maar maatschappelijke voorzieningen tegelijkertijd naar beneden zijn bijgesteld.

Staat wel dat het gebied zich leent voor gezinnen dus zou een school mooi passen. Mooi dat er gewerkt wordt aan woningen voor leraren in dit gebied.

Als 1 op 1 met deze partij niet door gaat dat alsnog het plan herzien of een onderwijslocatie mogelijk is, dat in het plan beter de samenhang met ander gebieden wordt aangegeven, om een stapeling van kleine projecten zonder maatschappelijke voorzieningen zich voor doen (denk dat het voor ons belangrijk is dat we daar een opmerking over maken).

1.6 Waternet

- Zoals in de waterparagraaf beschreven is wordt er 10 % van de extra verharding gecompenseerd in de vorm van open water (de dichtstbijzijnde watergang wordt vergroot). Er wordt echter ook genoemd dat er een verrekening kan plaatsvinden met het watercompensatiegebied van de D-buurt. Het is duidelijker als er een

keuze wordt gemaakt. Wat ook nog een optie is, is om het te verrekenen met de waterbalans voor de polder Bijlmer.

- De rainproofoplossingen zien er goed uit. Er dient echter wel goed op de grondwaterstanden gelet te worden. Indien infiltratie door hoge gwstanden niet wenselijk is, dan valt dit af. Bij voldoende ontwatering is infiltratie wel kansrijk.
- Daarnaast wordt er ook nog berging op de uitgeefbare kavels toegepast middels een waterneutrale bouwvelop/tender.

1.7 Beheer aan Tafel (26 september 2019)

Project wordt voor de tweede keer besproken in het plan-toetsoerleg. Reden is een hernieuwd stedenbouwkundig plan (meer park minder plein) en voortschrijdend inzicht door het plan meer in lijn te brengen met alle ontwikkelingen Arenapoort.

- Nu nog schetsontwerp, opmaat naar VO en DO.
- Beplantingsplan nog op hoofdlijnen detaillistisch beplantingsplan volgt
- Kunstwerk de Kus opgenomen in de planvorming, goedkeuring kunstenaar is gegeven.
- Kunstwacht doet de (ver)plaatsing en het onderhoud conform de aanbestedingsregels van Amsterdam.
- Bomen specifiek de boomprojectie rondom het kunstwerk is een aandachtspunt.
- Handboek Speelplekken wordt geraadpleegd bij de nadere uitwerking.
- Entree woningen is in het nieuwe ontwerp verlegd om een "struinpadij" te realiseren. Ervaring leert dat dit gebruik gaat worden als honden uitlaat plaats. Het voorkomen van inkijk in de aangrenzende woningen verdient aandacht. Padij ligt in het nieuwe ontwerp iets verder van woningen af.

- Eiland met fietspad wordt iets aangepast met minimaal grondverzet.
- Door nadrukkelijk aansluiting te realiseren met het Nelson Mandelapark wordt de ecologische waarde verhoogd. Advies het Flora en Fauna onderzoek en de resultaten voorleggen aan de Geert Timmermans (stadsecoloog) conform de stedelijke afspraak met R&D.
- Parkeergarage onder de Bijlmerdreef (nu niet toegankelijk) wordt bij de toekomstige situatie betrokken als parkeergelegenheid voor bewoners. Houd er rekening mee dat het gebied onder het viaduct dat grenst aan de parkeergarage nu openbare ruimte is dat momenteel uitsluitend ontsloten is vanuit de Zuidoost kant
- Grondwater is aandachtspunt. Rainproof wordt over nagedacht, wordt verder uitgewerkt in het VO.
- Bestaande bomen staan in slechte grond. Advies is doe gedegen onderzoek. Zeker gelet op het feit dat de huidige boringen niet dieper zijn gedaan dan 50cm, advies diepte is minimaal 80cm.
- Boomprojectie buiten de paden houden anders wordt het risico op wortelopdruk te groot.

1.8 Centrale Verkeerscommissie (CVC, 1 oktober 2019)

Opmerkingen vooraf

- Ten opzichte van het vorige ontwerp is sprake van voortschrijdend inzicht. Het deel voor het theater was een verhard plein en wordt nu een (groene) entree van het Mandelapark. De rijbaan ligt nog maar aan één zijde en de ontsluiting is iets aangepast.
- Het project streeft ernaar een rijweg en marktterrein op één niveau te houden.
- Per abuis staat het fietsparkeren bij het theater niet op de tekening. Bij de sporthal en het politiebureau zijn

ook voorzieningen voor fietsparkeren getroffen.

Ingezonden reactie

GVB

GVB gaat akkoord met het voorliggende ontwerp.

Reactie CVC

R&D

- Bij het stadsdeelkantoor wellicht meer fietsparkeer-voorzieningen realiseren. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking.
- R&D verwacht dat fietsers vanaf het fietspad uit het park (zuidzijde plangebied) over het voetgangersgedeelte richting het stadsdeelkantoor zullen rijden en stelt voor dit dan ook te faciliteren.
- In de uitwerking een asmarkering in het tweerichtingenfietspad plaatsen en de voorrang tussen de fietsers onderling regelen.
- Voor de rest gaat R&D akkoord met het ontwerp.

Fietsersbond

- De Fietsersbond raadt aan om de voorrang te regelen op het punt waar het vrachtverkeer richting het theater het fietspad kruist.
- De Fietsersbond ondersteunt de opmerking om de fietsbeweging vanaf het fietspad naar het stadsdeelkantoor te faciliteren.

Clëntenbelang Amsterdam

- Voor blinden en slechtzienden is een shared space waar voetgangers en fietsers richting het stadsdeelkantoor rijden af te raden. Daarom pleit Clëntenbelang Amsterdam voor een duidelijke loper voor voetganger en fietser, met een hoogteverschil tussen loop- en fietspad van minstens 2cm.
- Clëntenbelang Amsterdam vraagt aandacht voor een

goede toegankelijkheid van de gehandicaptenparkeerplaatsen bij het langsparkeren. Bij een vakbreedte van 3.5m graag verdiept aanleggen. Vanaf een vak breedte van 4.5m kunnen we eventueel ook akkoord gaan met verhoogd parkeren.

Politie

- In principe gaat de politie akkoord met het schetsontwerp en ondersteunt de gemaakte opmerkingen.
- De politie pleit voor een robuuste scheiding tussen voetganger en fietser voor het eventueel gecombineerde fiets-/voetpad richting het stadsdeelkantoor.

V&OR

- V&OR gaat akkoord met het ontwerp en sluit aan bij de opmerkingen over het gemengd gebruik van fietser en voetganger richting het stadsdeelkantoor.
- De voorrang tussen fietsers onderling regelen en asmarkering in het fietspad aanbrengen.

MET

MET sluit aan bij de opmerkingen van de voorgaande sprekers.

Advies/besluit CVC

- De CVC adviseert op hoofdlijnen positief ten aanzien van het concept inrichtingsplan Cluster 6, Anton de Komplein, bebouwing rond het Bijlmersportcentrum.
- Aandachtspunt is de toegankelijkheid van de gehandicaptenparkeerplaatsen. Hierover graag overleggen met Cliëntenbelang Amsterdam en de stadsergonoom.
- De CVC raadt aan om te onderzoeken of afhankelijk van de intensiteit er een fietsverbinding gemaakt kan worden tussen het theater en de markt. Wanneer dit wordt aangelegd, pleit de CVC voor een duidelijke

scheiding tussen de rijloper van voetganger en fietser.

- Een asmarkering op het tweerichtingsfietspad aanbrengen en de voorrang tussen fietsers onderling regelen.
- Door middel van haaiantanden de voorrang regelen waar het laad- en losverkeer voor het theater het fietspad, kruist.

1.9 Advies Team Parkernormen (5 november 2019)

Vanuit V&OR Team Parkeernormen gaan wij akkoord met de onderbouwing voor de ontwikkeling van Marktplaats Zuid binnen de Amsterdamse Poort.

Onderbouwing van CBRE (parkeerbalans voor het gebied) geeft aan dat de Nota Parkeernormen Auto wordt aangehouden voor Marktplaats Zuid; alle adressen worden uitgesloten van vergunningverlening, parkeren wordt op eigen terrein/inpandig opgelost, de parkeerbehoefte voor het woonprogramma past binnen de minimale en maximale bandbreedte en wordt opgelost in de bestaande parkeergarages + uitbreiding van parkeergarage(s) en het bewonersparkeren wordt goed opgelost in de 'openbare' parkeergarages. Daarnaast is er de verplichting om het aantal parkeerplekken die verdwijnen voor de theater te compenseren. Deze parkeerplekken worden ook gecompenseerd binnen de parkeerbalans.

Een belangrijke kanttekening is dat er goed wordt gekeken naar de invulling van de overige (culturele) voorzieningen waarbij een maximale parkeerruimte van 32 parkeerplekken kan worden toegekend. Bij het herzien van het bestemmingsplan wordt er gekeken naar de specifieke invulling van de overige (culturele) voorzieningen en moet V&OR Team Parkeernormen opnieuw advies geven dan wel goedkeuren.

1.10 Advies Team Fietsparkeren (15 november 2019)

Fiets- en scooterparkeren zit m.i. goed in het SP. Het belangrijkste aspect is dat er voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein komen voor de 414 woningen. Uit de tekst blijkt dat hier gekozen wordt voor de voorkeursvariant van een of meer gezamenlijke fietsenbergingen in plaats van de individuele berging die het Bouwbesluit voorschrijft. De aantallen zijn afhankelijk van de oppervlaktes van de woningen, zie de bijgaande Bouwbrief 2015-130, waarin de richtlijnen worden gegeven om af te wijken van het voorschrift voor de individuele berging.

Uitgaand van de richtlijn zijn hier tenminste 828 fietsparkeerplekken nodig op vloerniveau. Als er meer fietsparkeerplaatsen moeten komen en er wordt gebruik gemaakt van etagerekken dan kunnen die in de bovenrekken komen. Voor het toepassen van etagerekken moet minimaal – maar liefst wat meer – 2,75 m obstakelvrije hoogte beschikbaar zijn (zie bijgevoegde folder van Velopa). Ik adviseer om een zo groot mogelijke hart-op-hart (h-o-h) afstand te hanteren van minimaal 40 cm. Daarmee wordt voorkomen dat plekken aan weerszijden van een (te) brede fiets onbruikbaar zijn.

Hoewel niet verplicht zou ik rekening houden met het parkeren van buitenmodel fietsen zoals bak- en kratfietsen (minimaal 5% van het totaal aantal plaatsen). Dat stelt eisen aan de toegankelijkheid, denk aan hellingspercentage hellingbaan als de stalling niet op maaiveldniveau komt. Een trap met fietsgoot is dan niet bruikbaar. Een gemeenschappelijke stalling moet comfortabel te gebruiken zijn: goed te bereiken vanaf de aanrijroute (straat, fietspad), makkelijk toegankelijk en bij voorkeur op maaiveldniveau. Vanuit de stalling moeten fietsers door kunnen lopen naar de stijpunten naar de woningen en omgekeerd. De

stalling moet overzichtelijk en goed verlicht zijn, vanwege gebruikscomfort, maar ook vanwege het (gevoel van) sociale veiligheid.

De norm voor scooters is een richtlijn, maar ik zou zeker rekening houden met scooters, al dan niet als onderdeel van de (extra) capaciteit voor buitenmodel fietsen. Zeker als er weinig parkeergelegenheid is voor auto's, zal een deel van de bewoners een scooter als alternatief voor de auto gebruiken. Als er geen scooterparkeervoorzieningen zijn bestaat de kans dat scooters in de openbare ruimte geparkeerd worden.

Voor de voorzieningen is het aantal fietsparkeerplaatsen afhankelijk van de functie. Als een functie vooral lang parkeerders trekt (> 1,5 uur) dan moet de parkeerbehoefte in pandig worden opgelost. Als er vooral bezoekers komen (kort parkeren < 1,5 uur) dan is parkeren in de (semi) openbare ruimte denkbaar, vooropgesteld dat dit inpasbaar is in het ontwerp voor de openbare ruimte.

1.11 Stedelijk adviesteam Plaberum (SAP, 10 december 2019)